DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 136
17-07-2025

MUNICÍPIO DE BAIÃO

Aviso n.º 17721/2025/2

Sumário: 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Baião.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Baião

Joaquim Paulo de Sousa Pereira, Presidente da Câmara Municipal de Baião, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que sob proposta da Câmara Municipal de 16 de abril de 2025, a Assembleia Municipal de Baião, na sua sessão ordinária de 26 de abril de 2025, deliberou por maioria, aprovar a 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Baião.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a Deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Ordenamento, desdobrada em: Planta de Ordenamento I — Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento II — Salvaguardas, Planta de Ordenamento III — Transposição do POARC, Planta de Ordenamento IV — Programa e Execução do Solo, Planta de Ordenamento V — Riscos (Cheias e Inundações), e a Planta de Condicionantes, desdobrada em: Planta de Condicionantes I — Condicionantes Gerais e Planta de Condicionantes II — Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Servidões Administrativas do SGIFR, sendo que cada planta é composta por 6 cartas, num total de 42 cartas.

Este plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

23 de junho de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Baião, Joaquim Paulo de Sousa Pereira.

Deliberação

Armando Paulo Miranda da Fonseca, Presidente da Assembleia Municipal de Baião, certifica que, da minuta da ata da sessão ordinária da Assembleia Municipal, realizada em 26 de abril de 2025, consta, entre outras, uma deliberação com o seguinte teor: deliberado aprovar por maioria a 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Baião nos termos do n.º 1 artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente certidão.

26 de maio de 2025. — O Presidente da Assembleia Municipal, Armando Paulo Miranda da Fonseca.

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Natureza e âmbito territorial

1 — O presente Regulamento e seus Anexos I a VII, que dele são parte integrante, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são os elementos que constituem o Plano Diretor Municipal de Baião na configuração resultante da sua segunda revisão, adiante designado por Plano, estabelecendo, em conjunto, as regras e orientações a que devem obedecer as ações de ocupação, uso e transformação do solo na totalidade do território municipal, conforme delimitação constante na Carta Administrativa Oficial de Portugal.

2 — As disposições do Plano são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística ou de qualquer outra ação com incidência no espaço territorial do município.

Artigo 2.º

Definições

No âmbito da aplicação do presente Plano são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo legalmente estabelecidos em diploma próprio ou, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais, e ainda, complementarmente, os que constam do Anexo I.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O Plano é composto pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes cartas:

i) Planta de Ordenamento I — Classificação e Qualificação do solo;

ii) Planta de Ordenamento II — Salvaguardas;

iii) Planta de Ordenamento III — Regime de salvaguarda da área envolvente da albufeira de Carrapatelo;

iv) Planta de Ordenamento IV — Programação e execução do solo

v) Planta de Ordenamento V — Áreas de risco potencial significativo de inundação.

c) Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes cartas:

i) Planta de Condicionantes I — Condicionantes Gerais;

ii) Planta de Condicionantes II — Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Servidões Administrativas do SGIFR;

2 — Acompanham o Plano os seguintes elementos:

a) Relatório de Fundamentação da Proposta;

b) Relatório de Avaliação Ambiental Estratégica;

c) Programa de Execução e Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

d) Planta de Programação;

e) Relatório e planta dos Compromissos Urbanísticos;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação da auscultação pública;

g) Ficha de Dados Estatísticos;

h) Planta de Enquadramento Regional;

i) Planta da Situação Existente;

j) Planta da Situação Urbanística;

k) Planta dos Compromissos Urbanísticos;

l) Mapa de Ruído;

Aviso n.º 17721/2025/2

m) Carta Educativa;

n) Estudos de Caracterização;

o) Relatório da Reserva Agrícola Nacional;

p) Relatório da Reserva Ecológica Nacional;

q) Planta da Reserva Agrícola Nacional;

r) Planta da Reserva Ecológica Nacional;

Artigo 4.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — No território municipal de Baião, são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo em vigor, enumeradas no Anexo II, as quais estão representadas na Planta de Condicionantes quando possuem expressão gráfica à escala do plano diretor municipal.

2 — A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior não se altera na eventual ocorrência de omissões ou imprecisões na Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente Plano.

3 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente Plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental neles prevista.

4 — Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação gráfica do domínio hídrico na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-ão às linhas de água existentes todas as disposições referentes àquela 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.

Artigo 5.º

Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — As disposições do presente Plano acolhem, nos termos e com os efeitos previstos na lei aplicável, os conteúdos relevantes dos instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município.

2 — As orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do território concelhio integradas naquela Rede, constam do Anexo III, sendo a sua articulação operativa com a aplicação do presente Plano estabelecida no artigo 20.º

3 — As orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Entre Douro e Minho (PROF EDM) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do território concelhio, constam do Anexo IV.

4 — Os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais compatível com a utilização sustentável do território na área de intervenção do Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC), constam do capítulo I do título IX do presente Regulamento.

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — O regime de condicionamentos à ocupação das Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) identificadas no Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do Douro consta do capítulo II do título IX do presente Regulamento.

TÍTULO II

Sistemas de estruturação territorial

Artigo 6.º

Quadro estratégico

1 — A aplicação do presente Plano prossegue os interesses públicos com expressão no território municipal materializados nas seguintes componentes:

a) Estratégias e orientações operativas dirigidas:

i) À preservação e valorização da biodiversidade e do património natural, paisagístico e cultural;

ii) À mitigação das alterações climáticas e à adaptação e resiliência aos seus efeitos;

iii) À prevenção e minimização dos riscos naturais e tecnológicos; e

iv) À utilização de modo sustentável dos recursos naturais;

b) Prioridades essenciais, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho, que as opções do presente Plano acolhem e/ou com as quais se compatibilizam;

c) Vetores estratégicos e opções de base territorial traduzidos na estratégia e modelo de desenvolvimento local estabelecidos no presente plano, conforme identificados no número seguinte;

d) Elementos estruturadores do modelo de organização espacial do concelho — modelo de organização territorial, estrutura urbana, estrutura ecológica municipal, sistema patrimonial, sistema de corredores de transportes e estrutura de classificação e qualificação do uso do solo — a que se referem os artigos seguintes.

2 — O Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos:

a) Reforço da coesão territorial:

i) Reforço das acessibilidades externas e internas;

ii) Estabelecimento de uma rede de equipamentos equilibrada;

iii) Requalificação dos núcleos urbanos;

iv) Acréscimo da dotação infraestrutural básica.

b) Modernização e diversificação dos setores económicos e produtivos:

i) Relocalização e estruturação dos espaços de caráter empresarial;

ii) Promoção e divulgação dos produtos regionais;

iii) Promoção do turismo cultural e do turismo no espaço rural;

iv) Promoção e valorização das atividades produtivas em espaço rústico, apoiando os usos agro-florestais diversificados e extensivos e as práticas de produção associadas.

c) Valorização do património:

i) Garantia do equilíbrio dos sistemas naturais e da paisagem;

ii) Valorização da multiplicidade da paisagem no desenvolvimento agrorrural, promovendo o caráter extensivo das práticas de gestão agrícola, florestal e silvopastoril;

Aviso n.º 17721/2025/2

iii) Preservação e divulgação da identidade histórica dos lugares e dos elementos e sítios histórico-cultural;

iv) Promoção de mecanismos de preservação dos bens patrimoniais de valor elevado e excecional para o território;

v) Desenvolvimento de um plano de investigação, valorização e divulgação dos bens que apresentam grande potencialidade para a promoção e dinamização do território;

vi) Proteção e classificação das serras da Aboboreira, Castelo e Marão como áreas de paisagem protegida regional;

vii) Criação de uma estrutura de gestão própria, dedicada e participada, de natureza supramunicipal, com capacidade para a investigação, monitorização, valorização e divulgação dos elementos naturais e culturais de maior relevo para o território;

viii) Criação de um campo arqueológico na serra da Aboboreira.

3 — As linhas de orientação explicitadas nos números anteriores constituem o quadro de referência para a apreciação, por parte do município, do grau de pertinência e da aceitabilidade dos seguintes tipos de iniciativas públicas ou privadas de uso, ocupação ou transformação do uso do solo:

a) Aquelas cuja viabilização dependa de um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a realizar nos termos e nas condições estabelecidas no artigo 92.º;

b) Outras iniciativas que o município considere como suscetíveis de gerarem impactes positivos relevantes no desenvolvimento sustentável do concelho.

4 — As políticas de incentivos que venham a ser adotadas com vista à prossecução dos objetivos e linhas de orientação estratégica constantes dos números anteriores devem privilegiar, sem prejuízo de outras que visem a concretização do modelo de desenvolvimento local assumido pelo presente plano, iniciativas dos seguintes tipos:

a) Medidas e ações dirigidas à prossecução das estratégias e objetivos de sustentabilidade identificados na alínea a) do n.º 1;

b) Medidas e ações dirigidas especificamente à preservação e qualificação dos valores ambientais, ecológicos e biofísicos presentes nos elementos e áreas integrantes da estrutura ecológica municipal;

c) Execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;

d) Realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana e à reabilitação ou valorização de edifícios e outros elementos com interesse patrimonial;

e) Operações urbanísticas e ações inerentes à concretização de programas de habitação acessível às camadas carenciadas da população, nomeadamente, habitação social e cooperativa, habitação a custos controlados e habitação de renda controlada ou apoiada;

f) Operações de transferência, para os espaços de atividades económicas, de atividades de indústria ou de armazenagem instaladas fora daqueles espaços, quando apresentem impactes ambientais ou funcionais negativos nas áreas em que se localizam;

g) Instalação de empresas com certificação ambiental.

5 — Os incentivos referidos no número anterior podem ser de natureza diversificada e devem ser estabelecidos em regulamento ou regulamentos municipais, que definam os tipos de operações urbanísticas e demais intervenções a abranger, os requisitos que as mesmas devem cumprir para serem elegíveis, e a configuração material dos incentivos em causa.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 7.º

Modelo de organização territorial

1 — O sistema urbano do município de Baião estabelece o modelo de organização do seu território de acordo com as tendências de aglomeração e as funções que cada aglomerado desempenha num contexto municipal e supramunicipal, assente em relações de complementaridade funcional equilibradas e abrangentes.

2 — O sistema urbano é constituído por um conjunto de aglomerados onde se concentram equipamentos e serviços de acordo com o papel desempenhado na rede urbana e que polarizam territórios envolventes, definindo um conjunto de unidades de planeamento, cuja identidade se encontra também na sua própria unidade paisagística:

a) UP 1: OVIL Superior — compreende as serras da Aboboreira e do Castelo e o vale do troço superior do Rio Ovil que corre entre elas, abrangendo os aglomerados que se dispõem ao longo da via que estrutura este território e que se desenvolve paralelamente ao Rio Ovil, a EN321, nos quais se inclui a Vila de Baião e a principal área de concentração de atividade industrial, a Zona Industrial de Baião;

b) UP 2: OVIL Médio — compreende o troço médio do Rio Ovil e a área territorial polarizada pelo aglomerado de Eiriz, onde confluem as principais vias que estruturam o território municipal: a ER108 e a EN321;

c) UP 3: Teixeira — compreende todo o vale do Rio Teixeira desde o Marão até já perto da foz, abarcando o território polarizado por Santa Marinha do Zêzere;

d) UP 4: Douro — compreende o território que constitui a frente fluvial do Rio Douro e ao longo do qual se desenvolve a Linha de Caminho de Ferro que "abastece" os aglomerados de Ancede, Santa Cruz do Douro, S. Tomé de Covelas e Frende e onde se concentram as principais infraestruturas de apoio à atividade turística.

Artigo 8.º

Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal tem como objetivos a proteção da rede hidrográfica e do solo, a conservação dos recursos genéticos do território e a valorização das zonas de maior sensibilidade biofísica e de outras componentes e valores ambientais, paisagísticos e culturais.

2 — A delimitação da estrutura ecológica municipal engloba os sistemas da REN, o domínio hídrico e respetivas margens, as áreas de RAN, as áreas classificadas da Rede Natura 2000, os valores naturais de espécies e habitats mais relevantes e os valores culturais que se encontram na continuidade dos sistemas referidos anteriormente e concorrem para os objetivos referidos no número anterior.

3 — A estrutura ecológica municipal, além dos sistemas referidos no número anterior, estabelece corredores ecológicos transversais ao concelho, articulando-se com a estrutura nacional e regional, de proteção e valorização ambiental, potenciando a estruturação e equilíbrio dos principais aglomerados.

4 — A delimitação da estrutura ecológica municipal integra os corredores ecológicos estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF EDM).

5 — A delimitação da estrutura ecológica municipal integra a área nuclear da paisagem protegida da Serra da Aboboreira.

6 — A delimitação da estrutura ecológica integra as áreas para satisfação de carências existentes excluídas da REN até o momento em que a área seja efetivamente ocupada.

Artigo 9.º

Sistema patrimonial

1 — O património, enquanto valor cultural e identitário do território municipal tem um papel estruturador determinante na promoção e aproveitamento dos diferentes recursos municipais.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — O sistema patrimonial integra:

a) O património arquitetónico;

b) O património arqueológico;

c) O património natural.

Artigo 10.º

Sistema de corredores de transportes

1 — O sistema de corredores de transportes engloba as redes rodoviária e ferroviária e o canal navegável do Rio Douro.

2 — A rede rodoviária tem diferentes níveis de abrangência e importância, designadamente de âmbito nacional, regional e municipal, privilegiando-se:

a) A melhoria do serviço prestado pela rede de distribuição principal, enquanto de relação entre os principais aglomerados da rede urbana e de conexão destes com a rede nacional, preferencialmente através da adequada gestão das vias existentes;

b) Os sistemas de transportes coletivos enquanto modo necessário à mobilidade intra e intermunicipal e fator de coesão social e territorial.

3 — Os espaços canais correspondem às áreas afetas às infraestruturas ou corredores de desenvolvimento linear relativos à rede rodoviária, à rede ferroviária e ao canal navegável do Douro e áreas técnicas contíguas, integrando-se em solo rústico ou em solo urbano em função da classificação do solo que atravessam, tal como se encontram identificada na Planta de Ordenamento.

Artigo 11.º

Classificação e qualificação do solo

1 — O território do concelho de Baião reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento, nas classes de solo urbano e solo rústico.

2 — Em função do uso dominante o solo rústico integra as seguintes categorias, identificadas na Planta de Ordenamento:

a) Espaços agrícolas;

b) Espaços florestais:

i) Espaços florestais de conservação;

ii) Espaços florestais de proteção;

iii) Espaços florestais de produção;

iv) Espaços de uso misto silvícola e agrícola.

c) Espaços naturais e paisagísticos;

d) Aglomerados rurais;

e) Áreas de edificação dispersa;

f) Espaços culturais;

g) Espaços de equipamentos e infraestruturas.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — Em função do uso dominante e das caraterísticas morfotipológicas, o solo urbano integra as seguintes categorias identificadas na Planta de Ordenamento:

a) Espaços centrais;

b) Espaços habitacionais;

c) Espaços urbanos de baixa densidade;

d) Espaços de atividades económicas;

e) Espaços de uso especial de equipamentos;

f) Espaços de uso especial turístico.

TÍTULO III

Condições gerais de uso do solo

Artigo 12.º

Vestígios arqueológicos

1 — Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer operação urbanística, é dado cumprimento ao estabelecido na lei, designadamente:

a) É obrigatória a comunicação no prazo de 48 horas à câmara municipal, à entidade de tutela do património cultural competente ou à autoridade policial;

b) Os trabalhos em curso são imediatamente suspensos;

c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da câmara municipal e da entidade de tutela competente.

2 — Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos é suspensa, nos termos legais, a contagem dos prazos para efeitos de validade da licença da operação urbanística em causa.

3 — A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do n.º 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática da licença de obra, por tempo equivalente ao da suspensão.

4 — As intervenções arqueológicas necessárias são integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 13.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional da categoria do solo correspondente nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação ou do património de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou natural;

e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Em nenhumas circunstâncias são admissíveis:

a) O abandono ou deposição, fora dos locais devidamente permitidos e preparados para o efeito, de resíduos que possam comprometer a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente resíduos sólidos urbanos, entulhos, sucatas, produtos tóxicos ou perigosos, materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado;

b) Qualquer tipo de vazamento nas linhas de água, no solo ou no subsolo, de águas residuais industriais ou de uso doméstico e de outros resíduos líquidos poluentes, quando não devidamente tratados;

c) A instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por estarem abrangidos pela situação de incompatibilidade referida na alínea a) do número1;

d) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;

e) As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções preferenciais.

Artigo 14.º

Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI)

O uso, ocupação e transformação do solo nas Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) identificadas no Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do Douro e delimitadas na Planta de Ordenamento, subordina-se aos condicionamentos e requisitos estabelecidos no capítulo II do título IX, os quais se aplicam cumulativamente com as demais disposições do presente Regulamento, prevalecendo sobre elas quando mais restritivas ou exigentes.

Artigo 15.º

Condições gerais de edificação

1 — A edificação num prédio depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

a) A dimensão, configuração e circunstâncias topográficas do prédio sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;

b) O prédio seja servido por via habilitante e dotado das infraestruturas legalmente exigíveis ou admissíveis para a situação em causa, tendo em conta, quando pertinente, o disposto na alínea seguinte;

c) Quando a ausência total ou parcial de sistemas públicos de infraestruturas não for legalmente impeditiva da viabilização da edificação em causa, tal viabilização fica condicionada à adoção, por parte do requerente, para as infraestruturas em falta, de soluções técnicas autónomas legalmente admissíveis que o município considere que garantem a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais e para as quais, quando legalmente previsto, tenha sido emitida informação prévia favorável e/ou licença por parte da entidade ambiental competente.

2 — Na conformação das caraterísticas funcionais e materiais das operações urbanísticas têm de ser adotadas as soluções e medidas necessárias a garantir:

a) Uma inserção urbana e paisagística insuscetível de comprometer o aspeto dos aglomerados urbanos e rurais ou de prejudicar a beleza das paisagens;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

Aviso n.º 17721/2025/2

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou não agravamento das condições de tráfego e de segurança da circulação nas vias públicas situadas nas suas proximidades dos empreendimentos ou atividades;

e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3 — A apreciação de operações urbanísticas a levar a efeito em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou por operação de loteamento incide sobre os seguintes aspetos de conformação física das intervenções:

a) Modelação do terreno;

b) Implantação, proporções, configuração volumétrica e aparência dos edifícios e demais edificações, bem como a localização destas no interior da parcela;

c) Tipos de materiais e gama de cores a utilizar nas componentes da intervenção que definem o aspeto exterior das edificações;

d) Ocupação ou impermeabilização do solo, bem como alteração do coberto vegetal;

e) Criação de cortinas arbóreas e arbustivas.

4 — Quando, no âmbito e como resultado da apreciação das operações urbanísticas a que se refere o número anterior, for entendido que a intervenção proposta não garante uma correta inserção urbana e paisagística, mas que tal pode ser alcançado através da reformulação dos seus termos, o município deve, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, estabelecer as orientações de reconfiguração da intervenção necessárias a dirimir as objeções levantadas.

5 — O disposto nos números anteriores aplica-se também à apreciação de operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por operações de loteamento vigentes à data de entrada em vigor do presente Plano, no que respeita aos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística, se tais instrumentos forem omissos na matéria.

6 — No âmbito da apreciação de propostas de operações de loteamento a realizar em áreas de solo urbano não disciplinadas por plano de pormenor, o município deve determinar a reconfiguração da solução urbanística proposta, quando considere que tal é necessário para garantir a correta integração urbana e paisagística da intervenção, no que respeita:

a) À articulação funcional e formal da área a urbanizar com o espaço urbano envolvente;

b) Ao traçado viário e à organização dos demais espaços públicos;

c) À distribuição e configuração das parcelas a destinar a espaços verdes e equipamentos.

7 — O município pode adotar disposições que concretizem e estabilizem critérios de decisão para a aplicação do disposto nos números 2 e 3 a áreas do território municipal especificamente delimitadas para o efeito, dando a devida publicitação às deliberações da sua aprovação, alteração ou revogação.

Artigo 16.º

Edificabilidade de um prédio

1 — A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.

2 — Salvo disposição expressa em contrário, no âmbito de aplicação do presente plano a expressão "área de construção" refere-se à área de construção relevante para a verificação do cumprimento dos índices de utilização, conforme está definida no Anexo I.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — Releva para a verificação do cumprimento dos índices de utilização a soma das áreas de construção dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou no polígono de solo a que aqueles índices se aplicam.

4 — O índice de utilização aplica-se à área da parte do prédio incluída na classe e na categoria ou subcategoria de espaço do local onde a edificação se localiza, exceto quando expressamente indicado de outro modo no presente regulamento.

5 — Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo Plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.

Artigo 17.º

Preexistências

1 — Para efeitos do presente Plano, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem, nos termos da lei, de qualquer licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;

b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituírem atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada através de prova documental legalmente admissível.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expetativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, os decorrentes de alienações promovidas pelo município, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:

a) Em qualquer caso, as alterações sejam possíveis nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis ao local;

b) Pretendendo-se introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local;

c) Pretendendo-se alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:

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

iii) Se esteja em presença de uma das situações a que se refere o número seguinte.

Aviso n.º 17721/2025/2

4 — Os edifícios que cumpram as condições para serem considerados pré-existências podem ser objeto de ampliação mesmo que daí resulte uma área de construção superior à máxima admissível, nos termos do presente Plano, para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, se cumprirem as seguintes condições cumulativas:

a) Independentemente de serem ou não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que o edifício se localiza, os usos ou atividades nele instalados cumpram as condições para serem considerados pré-existências;

b) A ampliação tenha como objetivo a manutenção dos usos ou atividades pré-existentes a que se refere a alínea anterior;

c) Sejam respeitados os seguintes limites físicos:

i) Nos casos de habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, a ampliação não ultrapasse o dobro da área de construção da edificação pré-existente, a altura da fachada da construção não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m^2;

ii) No caso de qualquer outro uso, a ampliação não seja superior a 30 % da área de construção pré-existente;

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

Artigo 18.º

Empreendimentos turísticos, campos de golfe e áreas de serviço para autocaravanas

1 — A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir requisitos conducentes à otimização da eficiência ambiental, nomeadamente:

a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno e preservação das vistas;

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património cultural e natural do local e sua 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 Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte internos "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 orientação e exposição solar dos edifícios, 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.

2 — A instalação de campos de golfe deve cumprir requisitos de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente:

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

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

Aviso n.º 17721/2025/2

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, em particular o relevo e morfologia natural e a rede hidrográfica;

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.

3 — A instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo, admissível em solo urbano ou em solo rústico não inserido na estrutura ecológica fundamental, cumpre os seguintes requisitos:

a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;

b) Determinações de plano de integração paisagística elaborado para o efeito, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

TÍTULO IV

Solo rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais aplicáveis ao solo rústico

Artigo 19.º

Princípios

1 — O solo rústico visa a proteção e o aproveitamento dos recursos naturais, agrícolas, florestais e geológicos e destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas em função da aptidão do solo e à conservação dos ecossistemas e valores naturais e culturais (património arquitetónico e arqueológico) que garantam a biodiversidade e a integridade biofísica natural e antrópica fundamental do território, devendo a edificação no solo rústico restringir-se ao indispensável.

2 — Em função da sua aptidão e uso atual, o solo rústico inclui um conjunto de categorias e subcategorias, assumindo, no entanto, os espaços agrícolas e florestais a base fundamental para o aproveitamento de um leque mais vasto de recursos e para o desenvolvimento das atividades complementares e compatíveis com as atividades agrícolas, pecuárias e florestais, que permitam a diversificação e dinamização social e económica do espaço rústico.

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

4 — A exploração de recursos geológicos e geotérmicos é, generalizadamente, compatível com todas as categorias de solo rústico, com as limitações indicadas nas respetivas disposições específicas ou decorrentes dos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública a que se refere o artigo 4.º, exceto:

a) Nas áreas sobrepostas com a ZEC Alvão/Marão, onde apenas será admissível em áreas previamente afetadas pela mesma atividade ou em situações de exceção eventualmente previstas em lei;

b) Nos aglomerados rurais e nas áreas de edificação dispersa, onde só é admissível a exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — São proibidas as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas, silvícolas ou geológicas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, nomeadamente:

a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos;

b) Sem prejuízo do disposto no PROF EDM e na legislação em vigor, o corte de carvalhos, sobreiros, azinheiras, azevinhos e castanheiros e ainda folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas.

6 — Na medida em que tal seja compatível com os condicionamentos legais aplicáveis, é admissível em todas as categorias de solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais e das áreas de edificação dispersa, a instalação de unidades de gestão de resíduos e de unidades de valorização energética, desde que:

a) Seja garantida a devida integração paisagística;

b) Sejam salvaguardados, relativamente a edifícios com uso habitacional e a empreendimentos turísticos existentes, os afastamentos necessários para garantir as respetivas condições de salubridade e não perturbação do seu enquadramento paisagístico;

c) Possam ser assegurados a recolha e o tratamento dos efluentes em conformidade com as exigências legais;

d) A altura da fachada dos edifícios não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica.

7 — Como unidades de valorização energética entendem-se unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como os perímetros que lhes ficarem afetos.

Artigo 20.º

Valores naturais e Rede Natura 2000

1 — Os valores naturais identificados no concelho incluem:

a) As áreas integradas em Rede Natura 2000 da Zona Especial de Conservação (ZEC) Alvão/Marão (PTCON003), bem como os correspondentes habitats e espécies protegidas;

b) Bosques de carvalhos, castanheiros, sobreiros e bosques ripícolas;

c) Habitats naturais e espécies da flora e da fauna não integrados na ZEC Alvão/Marão, mas que beneficiam de proteção legal específica, nomeadamente ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril, na sua redação atual.

2 — No território do concelho, que integra parte do Sítio da Rede Natura 2000 (PTCON0003), ocorrem os habitats e espécies constantes do n.º 1 do Anexo III.

3 — No sentido de promover a manutenção e conservação dos valores naturais em presença devem ser aplicadas as orientações de gestão gerais e específicas de cada habitat e espécie protegidos, nomeadamente as mencionadas nos números 6 e 7 do Anexo III.

4 — Nas áreas integradas em RN2000 são interditas, as ações, atividades ou projetos constantes do n.º 8 do Anexo III.

5 — Nas áreas da RN2000, fora dos perímetros urbanos, estão condicionadas a parecer vinculativo da entidade de tutela, sem prejuízo do quadro legal em vigor, as ações, atividades ou projetos constantes do n.º 9 do Anexo III.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 21.º

Proteção contra incêndios rurais e gestão do fogo rural

Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, quando mais restritivos, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico com exceção dos aglomerados rurais, quando admissíveis nos termos do presente Plano e das demais normas legais e regulamentares, têm de respeitar os seguintes condicionamentos relativos à segurança e defesa contra incêndios rurais:

a) Em polígonos de solo inseridos em áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), cuja delimitação consta da Planta de Condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, salvo nas situações e condições previstas nas disposições legais constantes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis ao caso;

b) Quando, não se inserindo em áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), se localizem em territórios florestais — terrenos ocupados com florestas, matos, pastagens espontâneas, superfícies agroflorestais e vegetação esparsa, conforme ocupação atual do solo — ou, ainda, se localizem a menos de 50 m dos espaços e áreas atrás mencionados, e sem prejuízo do disposto na alínea anterior, as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais cumprem as seguintes condições cumulativas:

i) Afastamento à estrema do prédio, ou à estrema de prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 m, salvo nas situações e condições legalmente previstas nas disposições legais constantes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis ao caso;

ii) Adoção das medidas de caráter cautelar exigidas nas disposições legais constantes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis ao caso.

Artigo 22.º

Afastamento das atividades pecuárias

Deve ser garantido um afastamento mínimo de 100 metros entre as novas instalações ou utilizações de atividades pecuárias das espécies de bovinos, ovinos, caprinos e outros ruminantes, suínos, aves, equídeos e coelhos, e os limites dos perímetros urbanos, bem como das habitações e dos empreendimentos turísticos, exceto no caso em que a atividade pecuária se enquadrada programaticamente no âmbito daquelas funções ou seja comprovado que, por preexistências devidamente aferidas, por condições orográficas, de coberto vegetal ou outras, é devidamente salvaguardada a compatibilidade de usos e atividades, nos termos definidos no artigo 13.º

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas

Artigo 23.º

Identificação e usos

1 — Os espaços agrícolas integram as manchas agrícolas de elevada fertilidade, bem como os solos de aptidão marginal e que, globalmente, se destinam, preferencialmente, à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, privilegiando as produções com denominação de origem protegida sob regimes de exploração extensiva.

2 — Os espaços agrícolas podem ainda acolher outras atividades complementares ou potenciadoras do aproveitamento dos recursos em presença, desde que sejam consideradas compatíveis com os critérios de classificação e qualificação do solo rústico legalmente estabelecidos e se subordinem, quando aplicável, ao disposto nos números 3 a 5 do artigo 20.º e/ou no artigo 48.º

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 24.º

Regime

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes legais aplicáveis, nomeadamente o regime da RN2000 e POARC, a edificabilidade admitida restringe-se aos casos e condições estabelecidos nos números seguintes deste artigo.

2 — Nos espaços agrícolas incluídos na Reserva Agrícola Nacional, a edificabilidade é determinada e condicionada pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com as seguintes disposições:

a) Construção de novos edifícios para habitação, desde que sejam demonstradas a estrita necessidade desta e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e a sua contribuição para a melhoria da estruturação fundiária, nas seguintes condições:

i) Os edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) O índice de utilização não pode exceder 0,08 da área do prédio;

iii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

iv) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300 m².

b) Ampliação e alteração de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:

i) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

ii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode exceder 300 m².

c) Ampliação ou alteração de edifícios para empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização resultante, considerando a construção existente, não pode exceder 0,50 m^2/m^2 da área do prédio;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

d) Construção ou ampliação de edifícios destinados a apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, nas seguintes condições:

i) Cumulativamente com o disposto na subalínea iii), o índice de utilização não pode exceder 0,10 da área do prédio, admitindo-se sempre o mínimo de 100 m² de área de construção;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 150 m² ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,20 da área do prédio.

e) Construção ou ampliação de edifícios destinados a estabelecimentos industriais ou comerciais diretamente ligados à atividade agrícola ou pecuária, nas seguintes condições:

i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) A área de construção, incluindo a da edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 800 m², salvo em casos excecionais de interesse técnico-económico reconhecido pelo município e desde que fique assegurada a correta integração paisagística no território;

Aviso n.º 17721/2025/2

iii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 1.200 m², sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, e das situações de exceção referidas na parte final da subalínea ii), casos em que área total de impermeabilização não pode exceder o maior dos seguintes valores: 1.200 m² ou área igual a 1,2 vezes a área de construção efetivamente viabilizada;

f) Construção ou ampliação de edifícios para equipamentos, instalações de recreio e lazer, estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos, instalações desportivas e instalações de iniciativa municipal, nos casos em que sejam consideradas admissíveis em solo rústico nos termos do disposto no n.º 2 do artigo anterior e compatíveis com o regime da RAN, nas seguintes condições:

i) A área total de implantação não pode ser superior a 600 m²;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 600 m², sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

g) Construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,02 da área do prédio nem a área de construção total ser superior a 500 m²;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 500 m².

3 — Nos espaços agrícolas não incluídos na Reserva Agrícola Nacional, a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos e condições:

a) Construção de novos edifícios para habitação, desde que sejam demonstradas a estrita necessidade desta e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e a sua contribuição para a melhoria da estruturação fundiária, nas seguintes condições:

i) Os edifícios devem implantar-se na área menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) O índice de utilização do solo não pode exceder 0,08 da área do prédio;

iii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

iv) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, o índice de impermeabilização não pode exceder 0,12 da área do prédio.

b) Ampliação ou alteração de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:

i) Aumento da área de construção até ao maior dos seguintes valores para a área de construção final, considerando a construção existente: 300 m² ou o valor resultante da aplicação do índice de utilização do solo de 0,08 da área do prédio;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 450 m² ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,12 à área do prédio.

Aviso n.º 17721/2025/2

c) Ampliação ou alteração de edifícios para empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização resultante, considerando a construção existente, não pode exceder 0,50 da área do prédio;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

d) Construção ou ampliação de edifícios destinados a apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, nas seguintes condições:

i) Cumulativamente com o disposto na subalínea iii), o índice de utilização não pode exceder 0,10 da área do prédio, admitindo-se sempre o mínimo de 100 m² de área de construção;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 150 m² ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,15 à área do prédio.

e) Construção ou ampliação de edifícios destinados a estabelecimentos industriais ou comerciais diretamente ligados à atividade agrícola ou pecuária, nas seguintes condições:

i) A área máxima de construção, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 800 m², salvo em casos excecionais de interesse técnico-económico reconhecido pelo município e desde que fique assegurada a correta integração paisagística no território;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 1.200 m², sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, e das situações de exceção referidas na parte final da subalínea i), casos em que área total de impermeabilização não pode exceder o maior dos seguintes valores: 1.200 m² ou área igual a 1,2 vezes a área de construção efetivamente viabilizada.

f) Construção ou ampliação de edifícios destinados a equipamentos, instalações de recreio e lazer, estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos, instalações desportivas e instalações de iniciativa municipal, nos casos em que sejam consideradas admissíveis em solo rústico nos termos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização do solo não pode exceder 0,15 da área do prédio;

ii) Para as novas edificações a altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 25 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

g) Construção ou ampliação de edifícios para hotéis rurais construídos de raiz e para estabelecimentos hoteleiros, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não pode exceder 0,25;

Aviso n.º 17721/2025/2

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 30 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 35 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

h) Construção ou ampliação de edifícios para empreendimentos turísticos das tipologias de aldeamento turístico e conjunto turístico, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afeto ao empreendimento, não pode exceder 0,20;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 25 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

i) Construção ou ampliação de edifícios para parques de campismo e de caravanismo e campos de golfe, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afeto ao empreendimento, não pode exceder 0,20;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

j) Construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,02 da área do prédio nem a área de construção total ser superior a 500 m^2;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 500 m^2.

CAPÍTULO III

Espaços florestais

Artigo 25.º

Identificação e usos

1 — Sem prejuízo do disposto no PROF EDM e dos demais regimes aplicáveis, nomeadamente a RN2000, os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prio-

Aviso n.º 17721/2025/2

ritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho.

2 — Os espaços florestais compreendem as seguintes subcategorias:

a) Espaços florestais de conservação;

b) Espaços florestais de proteção;

c) Espaços florestais de produção;

d) Espaços de uso misto silvícola e agrícola.

3 — Os espaços florestais de conservação correspondem às áreas florestadas ou de aptidão florestal integradas no sistema nacional de áreas classificadas e outras áreas de ocorrência de valores naturais de elevada importância para a conservação e composição da paisagem.

4 — Os espaços florestais de proteção correspondem às áreas florestadas ou de aptidão florestal, não integradas na categoria referida no número anterior, sujeitas a condicionantes biofísicas relevantes, nomeadamente no que se refere à presença de áreas importantes para a proteção e recarga de aquíferos, de áreas de instabilidade de vertentes, de áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo ou de áreas muito declivosas.

5 — Os espaços florestais de produção compreendem os solos florestados e terrenos incultos ou com mato, onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas e com aptidão dominante para a produção florestal.

6 — Os espaços de uso misto silvícola e agrícola compreendem os sistemas agrossilvopastoris e os usos agrícolas e silvícolas funcionalmente complementares, desempenhando um papel importante como suporte à caça e conservação das espécies cinegéticas e à pastorícia.

7 — A ocupação e a gestão dos espaços florestais cumprem, para além das disposições legais aplicáveis a cada situação, as disposições constantes do Anexo IV, que materializam a compatibilização do presente Plano com as orientações estratégicas florestais do PROF EDM.

8 — Admitem-se nestes espaços os usos e instalações compatíveis com a exploração dos recursos presentes, nomeadamente infraestruturas de vigilância, deteção e combate de incêndios florestais, bem como as atividades desportivas, recreativas e turísticas, desde que sejam consideradas compatíveis com os critérios de classificação e qualificação do solo rústico legalmente estabelecidos, não comprometam o potencial produtivo ou a função de proteção dos solos e da rede hidrográfica que o revestimento vegetal assegura, e se subordinem, quando aplicável, ao disposto nos números 3 a 5 do artigo 20.º e/ou no artigo 48.º

Artigo 26.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade nos espaços florestais de conservação, sem prejuízo dos regimes da RN2000 e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, restringe-se aos seguintes casos:

a) Ampliação ou alteração de edifícios para habitação, desde que sejam demonstradas a estrita necessidade desta e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e a sua contribuição para a melhoria da estruturação fundiária, nas seguintes condições:

i) O acréscimo de área de construção total, preexistência mais ampliação, não pode exceder 300 m²;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

Aviso n.º 17721/2025/2

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 450 m^2, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, quando de dimensão superior.

b) Ampliação ou alteração de edifícios para empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, nas seguintes condições:

i) O acréscimo de área de construção total de construção, preexistência mais ampliação, não pode exceder 600 m²;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

c) Construção ou ampliação de edifícios destinados a apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, nas seguintes condições:

i) Cumulativamente com o disposto na subalínea iii), o índice de utilização não pode exceder 0,05 da área do prédio, admitindo-se sempre o mínimo de 100 m² de área de construção;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 150 m^2 ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,10 à área do prédio.

2 — Nos espaços florestais de proteção e nos espaços florestais de produção, a edificabilidade, sem prejuízo do PROF EDM e do disposto na legislação específica em vigor e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Plano, restringe-se aos seguintes casos:

a) Ampliação ou alteração de edifícios preexistentes não afetos a empreendimentos turísticos, nas seguintes condições:

i) A área de construção total resultante após a intervenção não pode exceder 300 m²;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, com uma tolerância até uma dimensão vertical de fachada máxima de 9 metros no ponto mais desfavorável, quando o declive do terreno proporcione a construção em cave, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 450 m^2, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, quando de dimensão superior.

b) Ampliação ou alteração de edifícios para empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, nas seguintes condições:

i) O acréscimo de área de construção total de construção, preexistência mais ampliação, não pode exceder 600 m²;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

c) Construção ou ampliação de edifícios destinados a apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, nas seguintes condições:

i) Cumulativamente com o disposto na subalínea iii), o índice de utilização não pode exceder 0,05 da área do prédio, admitindo-se sempre o mínimo de 100 m² de área de construção;

Aviso n.º 17721/2025/2

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 150 m^2 ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,08 à área do prédio.

d) Construção ou ampliação de edifícios destinados a estabelecimentos industriais e comerciais diretamente ligadas à atividade florestal e de outras infraestruturas, nas seguintes condições:

i) A área máxima de construção, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode exceder 500 m^2, salvo em casos excecionais de interesse técnico-económico reconhecido pelo município e desde que fique assegurada a correta integração paisagística no território;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 750 m^2, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, e das situações de exceção referidas na parte final da subalínea i), casos em que área total de impermeabilização não pode exceder o maior dos seguintes valores: 750 m^2 ou área igual a 1,2 vezes a área de construção efetivamente viabilizada.

e) Construção ou ampliação de edifícios para empreendimentos turísticos das tipologias de hotéis rurais construídos de raiz, estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização não pode exceder 0,07 da área do prédio;

ii) A altura de fachada não pode exceder 7 metros, sem prejuízo da existente e com uma tolerância até uma dimensão vertical de fachada máxima de 9 metros no ponto mais desfavorável, quando o declive do terreno proporcione a construção em cave, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, o índice de impermeabilização não pode exceder 0,10 da área do prédio.

3 — A edificabilidade nos espaços de uso misto silvícola e agrícola, sem prejuízo do PROF-EDM e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, restringe-se aos seguintes casos:

a) Construção de novos edifícios para habitação, desde que sejam demonstradas a estrita necessidade desta e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e a sua contribuição para a melhoria da estruturação fundiária, nas seguintes condições:

i) Os edifícios só podem implantar-se em terreno não ocupado com floresta, procurando, neste contexto, a localização menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) O índice de utilização do solo não pode exceder 0,08 da área do prédio;

iii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

iv) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, o índice de impermeabilização não pode exceder 0,12 da área do prédio.

b) Ampliação ou alteração de edifícios preexistentes para fins habitacionais, nas seguintes condições:

i) Aumento da área de construção até ao maior dos seguintes valores para a área de construção final, considerando a construção existente: 300 m^2 ou o valor resultante da aplicação do índice de utilização do solo de 0,08 da área do prédio;

Aviso n.º 17721/2025/2

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 450 m^2 ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,12 à área do prédio.

c) Ampliação ou alteração de edifícios para empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização resultante, considerando a construção existente, não pode exceder 0,50 da área do prédio;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, admitindo se, no caso de existência de cave com frente livre, uma dimensão vertical de qualquer fachada, contada a partir do ponto em que esta se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, não superior a 9 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

d) Construção ou ampliação de edifícios destinados a apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, nas seguintes condições:

i) Cumulativamente com o disposto na subalínea iii), o índice de utilização não pode exceder 0,10 da área do prédio, admitindo-se sempre o mínimo de 100 m² de área de construção;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 150 m^2 ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,15 à área do prédio.

e) Construção ou ampliação de edifícios destinados a estabelecimentos industriais ou comerciais diretamente ligados à atividade agrícola ou pecuária, nas seguintes condições:

i) A área máxima de construção, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 800 m^2, salvo em casos excecionais de interesse técnico-económico reconhecido pelo município e desde que fique assegurada a correta integração paisagística no território;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 1.200 m^2, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, e das situações de exceção referidas na parte final da subalínea i), casos em que área total de impermeabilização não pode exceder o maior dos seguintes valores: 1.200 m^2 ou área igual a 1,2 vezes a área de construção efetivamente viabilizada.

f) Construção ou ampliação de edifícios destinados a equipamentos, instalações de recreio e lazer, estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos, instalações desportivas e instalações de iniciativa municipal, nos casos em que sejam consideradas admissíveis em solo rústico nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 23.º, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização do solo não pode exceder 0,15 da área do prédio;

ii) Para as novas edificações a altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 25 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

Aviso n.º 17721/2025/2

g) Construção ou ampliação de edifícios para hotéis rurais construídos de raiz e para estabelecimentos hoteleiros, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não pode exceder 0,25;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 30 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não pode exceder 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 35 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

h) Construção ou ampliação de edifícios para empreendimentos turísticos das tipologias de aldeamento turístico e conjunto turístico, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afeto ao empreendimento, não pode exceder 0,20;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 25 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não pode exceder 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

i) Construção ou ampliação de edifícios para parques de campismo e de caravanismo e campos de golfe, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afeto ao empreendimento, não pode exceder 0,20;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

j) Construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, nas seguintes condições:

i) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,02 da área do prédio nem a área de construção total ser superior a 500 m^2;

ii) A altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;

iii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 500 m^2.

CAPÍTULO IV

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 27.º

Identificação, usos e regime

1 — Integram os espaços naturais e paisagísticos as áreas com maior valor natural, de acordo com o PSRN 2000, bem como áreas de maior sensibilidade ecológica, cuja utilização dominante não é agrícola, florestal ou geológica.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Nestes espaços são interditos os seguintes atos e atividades:

a) Florestação com espécies de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;

b) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação ribeirinha, exceto quando esses trabalhos corresponderem a ações de consolidação e limpeza das margens no âmbito da proteção civil ou da sua valorização ambiental;

c) Práticas de agricultura que recorram a fertilizantes suscetíveis de contaminar a qualidade da água nos cursos próximos;

d) Exploração de pedreiras;

e) Outros decorrentes do cumprimento do estabelecido no n.º 4 do artigo 20.º

3 — Nestes espaços a edificabilidade tem caráter de exceção e restringe-se aos seguintes casos e condições:

a) Instalações de apoio a utilizações recreativas e de lazer, monitorização ambiental e investigação arqueológica desde que correspondam a estruturas amovíveis e não tenham uma área de implantação superior a 50 m²;

b) Obras de construção e de ampliação de infraestruturas e de instalações de vigilância, deteção e combate de incêndios florestais;

c) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis destinados à educação e interpretação ambiental e de descoberta da natureza, incluindo pequenas estruturas de apoio, desde que adaptadas à topografia do terreno.

CAPÍTULO V

Aglomerados rurais

Artigo 28.º

Identificação, usos e regime

1 — Os aglomerados rurais são pequenos núcleos populacionais consolidados com funções residenciais e de apoio a atividades processadas em solo rústico e que pela sua dimensão, características morfológicas ou nível de infraestruturação não reúnem condições para integrarem o solo urbano.

2 — Nos aglomerados rurais são permitidos usos complementares às atividades agrícola e pecuária e outros usos, desde que compatíveis com o uso habitacional, tais como equipamentos, serviços, comércio de apoio, empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, estabelecimentos hoteleiros, e indústria, desde que os edifícios se enquadrem tipo-morfologicamente na envolvente.

3 — Nos aglomerados rurais é instituído um regime de proteção que implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, nomeadamente das suas características morfológicas, incluindo a estrutura, forma de agregação, tipologia, materiais e cores, bem como a forma, dimensão e funcionamento dos vãos, sem prejuízo dos números seguintes.

4 — Nos aglomerados rurais são permitidas novas construções e ampliações, ficando a altura da fachada da nova edificação limitada à da moda da altura da fachada na frente edificada, ou da dominante na envolvente próxima, na ausência daquela frente:

a) O índice de utilização do solo não exceda 0,50 da área do prédio;

b) A altura da fachada não exceda 7 metros;

c) Seja respeitado o índice de impermeabilização máximo de 0,70 aplicado à área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão.

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — Quando os aglomerados rurais apresentem espaços de colmatação, admitem-se novas edificações, desde que seja garantida a correta integração urbanística, arquitetónica e paisagística, os alinhamentos/recuos existentes e os materiais que contribuam para a valorização do espaço público, desde que sejam respeitados os parâmetros definidos no número anterior.

6 — Nestes espaços permite-se a instalação de empreendimentos de turismo de habitação, turismo no espaço rural e estabelecimentos hoteleiros, desde que sejam respeitados os parâmetros definidos no n.º 4.

CAPÍTULO VI

Áreas de edificação dispersa

Artigo 29.º

Identificação, usos e regime

1 — Esta categoria integra um conjunto de áreas em que, a par da sua ocupação extensiva com usos agrícolas, pecuários ou agroflorestais, se verifica uma disseminação com caráter dispersivo de edificações destinadas quer a habitação quer a outros usos.

2 — Os usos dominantes nas áreas de edificação dispersa são os usos genéricos do solo rústico — agrícola, pecuário e florestal — no quadro da consolidação de um modelo de dispersão contida de edificações destinadas a usos complementares ou compatíveis com aqueles, admissíveis nos termos do disposto no número seguinte.

3 — Nas áreas de edificação dispersa, a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos e condições:

a) Instalações destinadas ao apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, desde que:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio, não exceda 0,20;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) O índice de impermeabilização, aplicado à área do prédio, não exceda 0,30.

b) Instalações destinadas a estabelecimentos industriais ou comerciais diretamente ligados à atividade agrícola ou pecuária e/ou à respetiva comercialização, desde que:

i) A área máxima de implantação não exceda 800 m² ou 20 % da área do prédio, tomando-se o valor mais elevado;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área máxima de impermeabilização não exceda 1.200 m² ou 30 % da área do prédio, tomando-se o valor mais elevado.

c) Construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e/ou apoio à exploração de recursos hidrogeológicos, desde que:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio, não exceda 0,02, e a área de construção total não exceda 500 m^2;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área máxima de impermeabilização do solo não exceda 500 m^2.

Aviso n.º 17721/2025/2

d) Ampliação de edifícios para empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio, não exceda 0,50;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder 0,6 à área do prédio.

e) Construção ou ampliação de edifícios para hotéis rurais construídos de raiz e para estabelecimentos hoteleiros:

i) Índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,25;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 35 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não superior a 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 35 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

f) Construção ou ampliação de edifícios para empreendimentos das tipologias de aldeamento turístico e conjunto turístico:

i) Índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,20;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 25 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não superior a 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

g) Construção ou ampliação de edifícios para parques de campismo e de caravanismo e campos de golfe:

i) Índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,20;

ii) A altura da fachada não superior a 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

h) Construção ou ampliação de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições, desde que:

i) O índice de utilização, aplicado à área do prédio, não exceda 0,30;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

Aviso n.º 17721/2025/2

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

i) Construção ou ampliação de edifícios destinados a equipamentos, instalações de recreio e lazer, estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos, instalações desportivas e instalações de iniciativa municipal, nos casos em que sejam consideradas admissíveis em solo rústico nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 23.º, desde que:

i) A área máxima de implantação não exceda 600 m² ou 20 % da área do prédio, tomando-se o valor mais elevado;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder o maior dos seguintes valores: 900 m^2 ou valor resultante da aplicação do índice de impermeabilização de 0,30 à área do prédio.

CAPÍTULO VI

Espaços culturais

Artigo 30.º

Caracterização e regime

1 — Os espaços culturais respeitam aos sítios de excecional valor patrimonial e relevante significado histórico-cultural, justificando-se, como tal, a sua inclusão em categoria de espaço próprio e o estabelecimento de um regime apropriado aos objetivos de salvaguarda, valorização e promoção.

2 — Os locais delimitados integram o objeto de salvaguarda, acrescido, quando é caso disso, de áreas envolventes ocupadas por outros elementos ou sistemas que são parte integrante e indissociável do conjunto.

3 — Sem prejuízo das competências das entidades de tutela do património cultural, nomeadamente quando se trata de imóveis classificados ou em vias de classificação, nestes espaços não são permitidas quaisquer ações ou obras que motivem a degradação do património existente e o desvirtuamento da sua envolvente, admitindo-se exclusivamente:

a) Ações integradas em planos de pesquisa arqueológica a levar a efeito pelas entidades públicas de tutela ou devidamente autorizadas por esta e pelo município, no caso dos sítios arqueológicos;

b) Ações de valorização ambiental e paisagística da envolvente, ou decorrentes das atividades agrícolas aí processadas, no caso de património edificado;

c) Obras de construção e ampliação de edifícios, desde que para fins culturais, de acordo com os seguintes parâmetros:

i) O índice de utilização do solo não exceda 0,70 da área do prédio;

ii) A altura da fachada não exceda 7 metros;

iii) Sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º, qualquer que seja a sua dimensão, a área total de impermeabilização do solo não pode exceder 0,7 à área do prédio.

Aviso n.º 17721/2025/2

CAPÍTULO VIII

Espaços de equipamentos e infraestruturas

Artigo 31.º

Identificação, usos e regime

1 — Integram-se nesta categoria as áreas que estão ocupadas ou se destinam a ser ocupadas com equipamentos ou infraestruturas que, pela sua natureza, características e formas de ocupação, sejam considerados compatíveis com a sua localização em solo rústico.

2 — Nestes espaços só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou complementares desta, tendo em conta, quando for o caso, os instrumentos reguladores das respetivas atividades, não podendo ocorrer transformações dos atuais usos do solo que prejudiquem ou dificultem a futura instalação ou expansão dos equipamentos ou infraestruturas previstos.

3 — A edificabilidade admissível para cada uma das áreas integradas nesta categoria é a exigida pela própria natureza da sua função principal e das eventuais instalações de apoio a estas, tendo sempre como limites de contenção:

a) O acatamento das exigências genéricas de correta integração urbanística, em termos funcionais e paisagísticos, estabelecidas no presente regulamento;

b) Os seguintes parâmetros:

i) Índice de utilização, aplicado ao prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,35;

ii) A altura da fachada não superior a 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 40 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

4 — Os polígonos de solo destinados a estas finalidades de utilização devem ter a dimensão suficiente para abrangerem dentro do seu perímetro as áreas de segurança ou proteção próximas eventualmente exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

5 — É admissível a alteração dos usos a que estejam afetas as áreas de equipamentos ou infraestruturas preexistentes, desde que seja mantida a finalidade de ocupação com equipamentos ou infraestruturas cuja natureza, características e formas de ocupação sejam considerados compatíveis com a sua localização em solo rústico, e desde que possa continuar a cumprir-se o disposto nos números anteriores.

6 — Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento ou infraestrutura preexistente e o município entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos ou infraestruturas, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria de espaços de solo rústico que a envolve ou com a qual seja contígua.

TÍTULO V

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições gerais aplicáveis ao solo urbano

Artigo 32.º

Princípios gerais de uso do solo urbano

1 — O solo urbano destina-se dominantemente à urbanização e edificação urbana e inclui também os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano e os destina-

Aviso n.º 17721/2025/2

dos às necessárias dotações em infraestruturas urbanas e serviços indispensáveis às necessidades coletivas da população, devendo a sua ocupação fundamentar-se na implementação da estratégia de desenvolvimento local e privilegiar os processos de reabilitação das áreas urbanas existentes e da requalificação do edificado.

2 — Os usos, ocupações e transformações de uso do solo para as finalidades referidas no número anterior em áreas de solo urbano que estejam inseridas nas Áreas de Salvaguarda referidas nas alíneas a) a c) do artigo 72.º só são admissíveis se se conformarem com os condicionamentos resultantes do regime de salvaguarda de recursos naturais e valores naturais constante dos artigos que integram o capítulo I do título IX, aplicáveis a cada situação.

3 — No âmbito da aplicação direta do presente Plano a uma unidade de execução, a cada uma das parcelas que integram esta, ou a uma parcela objeto de operação urbanística isolada em solo urbano, designa-se por:

a) Edificabilidade abstrata, ou direito abstrato de construir: valor numérico da área de construção correspondente à edificabilidade média, tal como está definida nos capítulos seguintes para cada uma das categorias de uso do solo urbano;

b) Edificabilidade concreta ou edificabilidade efetiva: valor numérico da área de construção prevista de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente viabilizada para a respetiva área de solo.

CAPÍTULO II

Espaços centrais

Artigo 33.º

Identificação e usos

Nestes espaços integram-se as áreas que em função das tipologias e morfologias dominantes apresentam uma presença mais forte de funções de comércio e serviços, ainda que num contexto em que as funções habitacionais não deixem de predominar quantitativamente, destinando-se a manter esta matriz de funções, eventualmente complementada com quaisquer outros usos que sejam compatíveis com as funções dominantes e, especificamente, o uso habitacional, e as construções que as acolhem se enquadrem morfotipologicamente nas respetivas envolvências.

Artigo 34.º

Regime de edificabilidade

1 — Nesta categoria de espaços, a edificabilidade média é definida do seguinte modo:

a) Nas áreas não abrangidas por qualquer UOPG: pelo índice médio de utilização IUm = 1,6 m^2/m^2, o qual, multiplicado pela área total de solo afeto a uma operação urbanística ou uma unidade de execução, estabelece a edificabilidade abstrata que lhe corresponde;

b) Nas áreas integradas em UOPG: pelo índice médio de utilização estipulado para cada uma delas nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI, o qual, multiplicado pela área total da UOPG, estabelece a edificabilidade abstrata desta.

2 — Nas áreas urbanas consolidadas, a edificabilidade concreta a viabilizar nas obras de construção de novos edifícios ou de ampliação de edifícios existentes tem de respeitar as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:

a) O alinhamento/recuo dominante;

b) A moda da altura da fachada, não a podendo exceder;

c) Impermeabilização máxima de 90 % da área do prédio.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — O disposto no número anterior é aplicável às obras de reconstrução, exceto nos casos em que do seu cumprimento resulte uma diminuição da área de construção preexistente legalmente constituída.

4 — Nas situações de colmatação, a edificabilidade concreta a viabilizar nas novas construções ou ampliações de edifícios é a que respeita a continuidade dos planos das fachadas anterior e posterior dos edifícios contíguos e estabelece a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Nas áreas desta categoria não abrangidas por qualquer UOPG nem pelas situações a que se referem os números 2 a 4, a edificabilidade concreta a viabilizar respeita os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Altura da fachada de 14 metros, correspondendo a 4 pisos acima da cota de soleira;

b) Índice de utilização do solo de 2,4 m^2/m^2 aplicado a área da parcela ou parcelas que fiquem destinadas a construção de acordo com a operação urbanística viabilizada;

c) Área de impermeabilização de 80 % da área total do prédio.

6 — A viabilização de uma edificabilidade concreta superior à edificabilidade abstrata estabelecida na alínea a) do n.º 1 só pode ocorrer se e na medida em que for considerado pelo município que tal não prejudica a correta integração do edificado na envolvência, e sem prejuízo do cumprimento do disposto na alínea b) do número anterior.

7 — Na construção e ampliação de edifícios para instalação de equipamentos de utilização coletiva admite-se o não cumprimento das condições estabelecidas nos números anteriores, desde que tal seja tecnicamente justificado face à natureza das instalações e sejam cumpridos os seguintes requisitos:

a) Criação de condições de acessibilidade adequadas e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas;

b) Acatamento do limite máximo de impermeabilização do solo estabelecido na alínea c) do n.º 5.

8 — Os novos edifícios devem salvaguardar um recuo de 10 m ao eixo da via para a totalidade das vias municipais, exceto nos casos de frente urbana em que exista recuo dominante a respeitar, ou quando esteja expressamente determinado de outra forma no presente regulamento.

CAPÍTULO III

Espaços habitacionais

Artigo 35.º

Identificação e usos

Nestes espaços integram-se as áreas que em função das tipologias e morfologias dominantes se destinam preferencialmente a funções residenciais, complementadas com funções de comércio e serviços ou quaisquer outros usos que sejam compatíveis com o uso habitacional e desde que as construções que as acolhem se enquadrem morfotipologicamente nas respetivas envolvências.

Artigo 36.º

Regime de edificabilidade

1 — Nesta categoria de espaços, a edificabilidade média é definida do seguinte modo:

a) Nas áreas não abrangidas por qualquer UOPG: pelo índice médio de utilização IUm = 1,2 m^2/m^2, o qual, multiplicado pela área total de solo afeto a uma operação urbanística ou uma unidade de execução, estabelece a edificabilidade abstrata que lhe corresponde;

b) Nas áreas integradas em UOPG: pelo índice médio de utilização estipulado para cada uma delas nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI, o qual, multiplicado pela área total da UOPG, estabelece a edificabilidade abstrata desta.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Nas áreas urbanas consolidadas, a edificabilidade concreta a viabilizar nas obras de construção de novos edifícios ou de ampliação de edifícios existentes tem de respeitar as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:

a) O alinhamento/recuo dominante;

b) A moda da altura da fachada, não a podendo exceder;

c) Impermeabilização máxima de 80 % da área do prédio.

3 — O disposto no número anterior é aplicável às obras de reconstrução, exceto nos casos em que do seu cumprimento resulte uma diminuição da área de construção preexistente legalmente constituída.

4 — Nas situações de colmatação, a edificabilidade concreta a viabilizar nas novas construções ou ampliações de edifícios é a que respeita a continuidade dos planos das fachadas anterior e posterior dos edifícios contíguos e estabelece a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Nas áreas desta categoria não abrangidas por qualquer UOPG nem pelas situações a que se referem os números 2 a 4, a edificabilidade concreta a viabilizar respeita os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Altura da fachada de 11 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;

b) Índice de utilização do solo de 1,8 m^2/m^2 aplicado a área da parcela ou parcelas que fiquem destinadas a construção de acordo com a operação urbanística viabilizada;

c) Área de impermeabilização de 70 % da área total do prédio.

6 — A viabilização de uma edificabilidade concreta superior à edificabilidade abstrata estabelecida na alínea a) do n.º 1 só pode ocorrer se e na medida em que for considerado pelo município que tal não prejudica a correta integração do edificado na envolvência, e sem prejuízo do cumprimento do disposto na alínea b) do número anterior.

7 — Na construção e ampliação de edifícios para instalação de equipamentos de utilização coletiva admite-se o não cumprimento das condições estabelecidas nos números anteriores, desde que tal seja tecnicamente justificado face à natureza das instalações e sejam cumpridos os seguintes requisitos:

a) Criação de condições de acessibilidade adequadas e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas;

b) Acatamento do limite máximo de impermeabilização do solo estabelecido na alínea c) do n.º 5;

c) Os novos edifícios devem salvaguardar um recuo de 10 m ao eixo da via para a totalidade das vias municipais, exceto nos casos de frente urbana em que exista recuo dominante a respeitar, ou quando esteja expressamente determinado de outra forma no presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 37.º

Identificação e usos

Estes espaços correspondem a áreas de solo urbano, caraterizadas por um perfil de ocupação em que, num contexto de edificação pouco compactada, predomina a habitação miscigenada com comércio, serviços e outros usos não habitacionais, podendo receber, para além das atividades terciárias já mencionadas, quaisquer outros usos que sejam compatíveis com o uso habitacional, desde que as construções que as acolhem se enquadrem morfotipologicamente nas respetivas envolvências.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 38.º

Regime de edificabilidade

1 — Nesta categoria de espaços, a edificabilidade média é definida do seguinte modo:

a) Nas áreas não abrangidas por qualquer UOPG: pelo índice médio de utilização IUm = 0,8 m^2/m^2, o qual, multiplicado pela área total de solo afeto a uma operação urbanística ou uma unidade de execução, estabelece a edificabilidade abstrata que lhe corresponde;

b) Nas áreas integradas em UOPG, pelo índice médio de utilização estipulado para cada uma delas nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI, o qual, multiplicado pela área total da UOPG, estabelece a edificabilidade abstrata desta.

2 — Nas áreas urbanas consolidadas, a edificabilidade concreta a viabilizar nas obras de construção de novos edifícios ou de ampliação de edifícios existentes é a que correspondente à melhor integração visual e urbanística no respeito pelas características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, tomado como referenciais cujo cumprimento só pode ser dispensado em casos que a Câmara Municipal considere que tal é conveniente para garantir a referida integração:

a) O alinhamento/recuo dominante;

b) A moda da altura da fachada;

c) Uma impermeabilização máxima de 70 % da área do prédio.

3 — O disposto no número anterior é aplicável às obras de reconstrução, exceto nos casos em que do seu cumprimento resulte uma diminuição da área de construção preexistente legalmente constituída.

4 — Nas situações de colmatação, a edificabilidade concreta a viabilizar nas novas construções ou ampliações de edifícios é a que respeita a continuidade dos planos das fachadas anterior e posterior dos edifícios contíguos e estabelece a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Nas áreas desta categoria não abrangidas por qualquer UOPG nem pelas situações a que se referem os números 2 a 4, a edificabilidade concreta a viabilizar respeita os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Altura da fachada de 7 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira, sendo admissível uma altura de fachada máxima de 10 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira, em casos que a Câmara Municipal considere que tal não é suscetível de prejudicar a integração visual e paisagística do edificado na área envolvente;

b) Índice de utilização do solo de 1,2 m^2/m^2 aplicado a área da parcela ou parcelas que fiquem destinadas a construção de acordo com a operação urbanística viabilizada;

c) Área de impermeabilização de 65 % da área total do prédio.

6 — A viabilização de uma edificabilidade concreta superior à edificabilidade abstrata estabelecida na alínea a) do n.º 1 só pode ocorrer se e na medida em que for considerado pelo município que tal não prejudica a correta integração do edificado na envolvência, e sem prejuízo do cumprimento do disposto na alínea b) do número anterior.

7 — Na construção e ampliação de edifícios para instalação de equipamentos de utilização coletiva admite-se o não cumprimento das condições estabelecidos nos números anteriores, desde que tal seja tecnicamente justificado face à natureza das instalações e sejam cumpridos os seguintes requisitos:

a) Criação de condições de acessibilidade adequadas e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas;

b) Acatamento do limite máximo de impermeabilização do solo estabelecido na alínea c) do n.º 5.

Aviso n.º 17721/2025/2

8 — Os novos edifícios devem salvaguardar um recuo de 8 m ao eixo da via para a totalidade das vias municipais, exceto nos casos de frente urbana em que exista recuo dominante a respeitar, ou quando esteja expressamente determinado de outra forma no presente regulamento.

CAPÍTULO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 39.º

Identificação e usos

1 — São espaços destinados a atividades económicas produtivas, logísticas, de consumo e outras atividades complementares de serviços, localizadas em áreas que facilitam o acesso às redes de comunicação e transporte, condição determinante quando conjugada com a dimensão e concentração de atividades, para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial.

2 — São admitidos os usos e atividades ligados aos setores industrial, de armazenagem, de logística, de comércio e dos serviços, bem como estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de apoio, e ainda quaisquer outros usos que sejam compatíveis com a atividade industrial.

3 — Não é permitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente, integrada em situações especiais de empreendimentos com gestão comum.

4 — No caso de edificações preexistentes com outros usos poderá ser permitida a ampliação e a edificação de anexos, desde que cumpram o disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 17.º

5 — O armazenamento, parqueamento e a manipulação de materiais a descoberto não poderão criar condições de incompatibilidade com a envolvente imediata do lote ou da parcela a que respeitem, sendo obrigatoriamente criada uma cortina arbórea de proteção ambiental nas frentes confinantes com outros usos.

6 — Os muros a construir nos limites dos lotes deverão respeitar os seguintes parâmetros:

a) Os muros confinantes com a via pública terão no máximo 0,9 m de altura;

b) Os muros laterais e posteriores não confinantes com a via pública serão executados em alvenaria até 1,5 m de altura podendo ser encimados por rede ou grade não ultrapassando, na totalidade, 2 m de altura.

Artigo 40.º

Regime de edificabilidade

1 — Nesta categoria de espaços, a edificabilidade média é definida do seguinte modo:

a) Nas áreas não abrangidas por qualquer UOPG, pelo índice médio de utilização IUm = 1,0 m^2/m^2, o qual, multiplicado pela área total de solo afeto a uma operação urbanística ou uma unidade de execução, estabelece a edificabilidade abstrata que lhe corresponde;

b) Nas áreas integradas em UOPG, pelo índice médio de utilização estipulado para cada uma delas nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI, o qual, multiplicado pela área total da UOPG, estabelece a edificabilidade abstrata desta.

2 — Nas áreas desta categoria não abrangidas por qualquer UOPG, a edificabilidade concreta a viabilizar respeita os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Índice de utilização: 1,5 $m^2/m^{2;}$

b) Índice volumétrico: 9,0 m^3/m^2;

Aviso n.º 17721/2025/2

c) Índice de impermeabilização global: 75 %;

d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos;

e) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: um piso;

f) Índice de impermeabilização de cada parcela destinada a construção: 90 %.

g) A viabilização de uma edificabilidade concreta superior à edificabilidade abstrata estabelecida na alínea a) do n.º 1 só pode ocorrer se e na medida em que for considerado pelo município que tal não prejudica a correta integração do edificado na envolvência, e sem prejuízo do cumprimento do disposto na alínea a) do número anterior.

3 — Na ausência de plano de pormenor ou operação de loteamento as novas edificações e os objeto de obras de ampliação respeitam o alinhamento/recuo dominante, a moda da altura das fachadas e o tipo de relação com o espaço público existentes nas parcelas ou lotes contíguos nessa frente urbana, salvo situações tecnicamente justificadas face à natureza das instalações e que vierem a ser aprovadas pela Assembleia Municipal.

CAPÍTULO VI

Espaços de uso especial de equipamentos

Artigo 41.º

Identificação e usos

1 — Os espaços de uso especial de equipamentos correspondem a espaços que pela sua localização, dimensão e relação com os sistemas de estruturação territorial, estão vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados, assumindo neste contexto um valor estruturante e potencialmente identitário no ordenamento do território concelhio.

2 — Enquanto não forem utilizados para a instalação dos equipamentos a que se refere o número anterior, os polígonos de solo afetos a espaços de uso especial de equipamentos devem ser tratados como espaços verdes, preferencialmente acessíveis à fruição pública.

3 — Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente em local não abrangido por plano de urbanização ou plano de pormenor, e o município entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria de espaços de solo urbano com que o espaço de uso especial de equipamento confronta em maior extensão.

Artigo 42.º

Regime de edificabilidade

1 — Para cada uma das áreas inseridas nesta categoria de espaços, a sua edificabilidade média é definida pelo índice médio de utilização estabelecido para as áreas não abrangidas por UOPG da categoria de espaços de solo urbano com que confine em maior extensão, excluindo a categoria de espaços de uso especial turístico.

2 — No âmbito da sua efetiva utilização para construção ou a instalação de equipamentos ou para a manutenção e ampliação dos equipamentos já existentes, nos espaços de uso especial de equipamentos devem ser respeitadas as seguintes condições:

a) Criação de adequadas condições de acessibilidade e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas;

b) Índice de impermeabilização máximo de 70 %;

Aviso n.º 17721/2025/2

c) Índice de utilização máximo de 1,0;

d) Altura da fachada da nova edificação ou ampliação inferior ou igual a 8,0 metros, salvo por razões técnicas devidamente justificadas;

3 — No caso de edificações preexistentes com outros usos poderá ser permitida a ampliação e a edificação de anexos, desde que cumpram o disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 17.º

4 — No âmbito da sua utilização como espaços verdes de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo anterior, nos espaços de uso especial de equipamentos devem ser respeitadas as seguintes condições:

a) É admitida a instalação de estruturas de apoio ao seu uso como espaços verdes, como sejam instalações sanitárias, quiosques, bares, esplanadas ou coretos, bem como a instalação do mobiliário urbano que permita e favoreça a sua fruição por parte da população;

b) A área de implantação total do conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos na alínea anterior não pode exceder 15 % da área do polígono de espaço verde em que se localizam, nem possuir mais de um piso acima da cota de soleira;

c) A impermeabilização total do solo não pode exceder 25 % da área do polígono.

CAPÍTULO VII

Espaços de uso especial turístico

Artigo 43.º

Identificação e usos

1 — Os polígonos integrados nesta categoria constituem áreas ocupadas por ou destinadas a empreendimentos turísticos e a estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística.

2 — As iniciativas de transformação de usos dentro destes polígonos concretizam-se através de empreendimentos turísticos, que devem preferentemente abranger a totalidade da área de cada polígono.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

1 — Para a ocupação de cada uma das áreas inseridas nesta categoria de espaços, ou de partes delas, a edificabilidade média é estabelecida do seguinte modo:

a) Quando se tratar de empreendimentos turísticos isolados das tipologias a que se referem as alíneas a) a d) do número seguinte ou de instalações dos tipos referidos na alínea e) do mesmo número, a edificabilidade média corresponde aos respetivos índices de utilização constantes dessas mesmas alíneas;

b) Quando se tratar de unidades de execução ou de operações de loteamento que prevejam ou a que se exija a constituição de novos espaços públicos, a edificabilidade média é definida pelo índice médio de utilização IUm = 0,3 m^2/m^2.

2 — O uso e a ocupação do solo a concretizar nestas áreas cumprem, conforme os casos, as seguintes disposições:

a) Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz:

i) Índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,50;

Aviso n.º 17721/2025/2

ii) A altura da fachada não superior a 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

b) Nos hotéis rurais construídos de raiz e nos estabelecimentos hoteleiros, incluindo estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística:

i) Índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,40;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 40 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não superior a 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 40 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

c) Nos empreendimentos das tipologias de aldeamento turístico e conjunto turístico, incluindo estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística:

i) Índice de utilização, aplicado à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,30;

ii) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 30 camas por hectare à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;

iii) A altura da fachada não superior a 10 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iv) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 40 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

d) Nos parques de campismo e de caravanismo e campos de golfe:

i) Índice de utilização, aplicado à do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento, não superior a 0,20;

ii) A altura da fachada não superior a 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 30 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

e) Na construção ou ampliação de edifícios destinados a instalações de recreio e lazer ou estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos:

i) O índice de utilização do solo não pode exceder 0,15 da área do prédio;

ii) Para as novas edificações a altura da fachada não pode exceder 7 metros, salvo no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

iii) A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 25 % da área do prédio, sem prejuízo da possibilidade de manutenção das áreas de impermeabilização de dimensão superior que possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo 17.º

3 — Nos casos de os empreendimentos turísticos referidos no número anterior não pretenderem abranger a totalidade da área do polígono em que se localizam, a viabilização daqueles pode ser con-

Aviso n.º 17721/2025/2

dicionada à demonstração em sede dos elementos instrutórios do procedimento do respetivo controlo administrativo, de que tal facto não impede ou prejudica a qualidade da ocupação da restante área com outros empreendimentos desta natureza, podendo tal demonstração materializar-se em estudo de solução de conjunto

TÍTULO VI

Rede rodoviária

Artigo 45.º

Hierarquia funcional

1 — De acordo com os níveis de desempenho funcional e características geométricas e técnicas, a rede das vias rodoviárias desdobra-se pelos seguintes níveis, identificados na Planta de Ordenamento:

a) Vias coletoras;

b) Vias de distribuição principal;

c) Vias de distribuição secundária;

d) Vias de acesso local.

2 — As vias coletoras têm funções supramunicipais e abastecem diretamente a rede de distribuição principal, integrando a totalidade dos troços da rede rodoviária nacional, das estradas regionais e das estradas nacionais desclassificadas presente no território do concelho, nomeadamente:

a) EN211, entre limites de concelho;

b) EN321, entre o limite do concelho de Amarante e entroncamento com a ER108 (Eiriz) excluindo o troço entre o km 9,500 e o km 11,150;

c) EN321-1, entre Baião (intersecção com a EN321) e o limite do concelho de Marco de Canaveses;

d) EN321-2, entre entroncamento com a EN321 (Eiriz) e entroncamento com a Ligação à ponte da Ermida/EN222 (troço comum com a ER108);

e) ER 108, entre limites de concelho (troço comum com a EN321-2);

f) EN(d)101, entre limites de concelho;

g) EN(d)321, entre o entroncamento com a ER108 (Eiriz) e a intersecção com a EN211;

h) EN(d)321-1, entre o limite do troço entregue em Baião (km 2,000) e o limite do concelho de Marco de Canaveses;

i) EN(d)108-2, entre a intersecção com a ER108/EN321-2 e a estação ferroviária de Aregos.

3 — As vias de distribuição principal estabelecem a ligação entre as vias coletoras e os aglomerados da rede urbana com efeito polarizador nas unidades de planeamento a que se refere o artigo 7.º ou entre estes com os aglomerados urbanos principais do território envolvente ao município.

4 — As vias de distribuição secundária estabelecem a ligação entre a rede de distribuição principal e os restantes aglomerados da rede urbana.

5 — As vias de acesso local correspondem aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede distribuidora aos prédios que servem.

6 — Os traçados, existentes e propostos, das vias de distribuição principal e das vias de distribuição secundária são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 46.º

Características

1 — Sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição supramunicipal e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede viária pública deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

Características	Distribuidoras principais	Distribuidoras secundárias	Vias locais
Recomendações particulares	Fluidez e implementação de medidas de minimização do ruído	Implementação de medidas de minimização do ruído	Implementação de medidas de acalmia de tráfego
Velocidade-base	50-70	40-60	30
Distância mínima à via de novos edifícios (fora dos aglomerados)	10 m ao eixo da via	8 m ao eixo da via	6 m ao eixo da via
Estacionamento (fora dos aglomerados)	Não aconselhável	Não aconselhável	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via

2 — Excetuam-se do artigo anterior as áreas incluídas nas categorias de solo urbano Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade em que se aplica-se, respetivamente, o disposto no capítulo II, III e IV do Título V.

3 — As restantes características geométricas a cumprir nos arruamentos são estabelecidas no artigo 69.º

Artigo 47.º

Espaços canais rodoviários e faixas de proteção

1 — Os espaços canais rodoviários têm por objetivo garantir condições de funcionamento ou de execução da rede e compreendem a plataforma da via, as faixas de proteção non-aedificandi que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas no número seguinte.

2 — Para as vias previstas e enquanto não estiver aprovado o respetivo estudo prévio, estabelecem-se como espaços canais as seguintes faixas de salvaguarda, para um e outro lado do eixo da via:

a) Vias coletoras — 200 metros;

b) Vias de acesso local — 20 metros.

3 — Nas faixas de salvaguarda a que se refere o número anterior, o município pode estabelecer condicionamentos à ocupação que tenham como objetivo a salvaguarda da exequibilidade das vias previstas.

4 — Os condicionamentos a que se refere o número anterior deixam de poder ser aplicados a partir da data de aprovação do estudo prévio referido no n.º 2, ou decorridos cinco anos sobre a data de entrada em vigor do presente Plano, se aquela aprovação não tiver ocorrido entretanto.

5 — No caso da via coletora identificada na Planta de Ordenamento como "Variante à EN 211" (entre Quintã e Mesquinhata), a disciplina resultante do disposto na alínea a) do n.º 2 e nos números 3 e 4 deixa de vigorar a partir da data de publicação da declaração de utilidade pública referente à sua execução ou, na ausência dessa publicação, decorrido o prazo de cinco anos sobre a data de entrada em vigor do presente Plano.

Aviso n.º 17721/2025/2

TÍTULO VII

Salvaguardas

Artigo 48.º

Área da Paisagem Protegida Regional da Serra da Aboboreira (APPRSA)

1 — Dentro da APPRSA, independentemente da categoria e subcategoria de espaços, são interditas as seguintes ações, atividades ou projetos, salvo quando a sua viabilização seja admissível ao abrigo de disposições legais que prevaleçam sobre a presente disciplina:

a) O enxugo ou a drenagem dos terrenos e a alteração da rede de drenagem natural e da qualidade das águas superficiais e subterrâneas;

b) Instalação de povoamentos florestais com espécies que não sejam consideradas espécies florestais a privilegiar para as sub-regiões homogéneas abrangidas pela delimitação da Paisagem Protegida Regional da Serra da Aboboreira e previstas no PROF EDM, conforme Anexo IV;

c) Alterações da morfologia da rede de drenagem natural e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha, com exceção das limpezas seletivas necessárias à manutenção das condições ecológicas, tais como, extração de árvores mortas ou em risco de queda e limpeza de matos com características invasoras, desde que autorizadas pela entidade competente;

d) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos e líquidos, sucatas, inertes e o depósito de materiais de qualquer natureza, ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;

e) A conversão de áreas naturais ou florestais para a produção de agricultura intensiva;

f) A exploração de massas minerais;

g) A instalação de novos apoios referentes a traçado de linhas elétricas de alta e muito alta tensão;

h) Instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, nomeadamente parques eólicos;

2 — Dentro da APPRSA, independentemente da categoria e subcategoria de espaços, deve ainda ser cumprido o disposto no Anexo VII.

Artigo 49.º

Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal, definida e caracterizada no artigo 8.º e identificada na Planta de Ordenamento é constituída por um conjunto articulado de áreas com características biofísicas especiais para desempenhar um papel determinante no equilíbrio ecológico e ambiental do território e para a valorização dos recursos patrimoniais e paisagísticos e proporcionar a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.

2 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, todas as intervenções devem enquadrar-se e procurar salvaguardar e valorizar os objetivos da Estrutura Ecológica referidos no artigo 8.º e no número anterior bem como garantir a salvaguarda dos respetivos corredores ecológicos.

3 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica, aplica-se o regime de edificabilidade associado às categorias de espaço com as quais se sobrepõe, sem prejuízo do regime associado às servidões administrativas e restrições de utilidade publica, caso existam.

Artigo 50.º

Património cultural

1 — O património cultural integra os bens imóveis, edifícios ou conjuntos, e as áreas de interesse arqueológico que, pelo seu interesse histórico-cultural, arquitetónico ou etnográfico, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando identificados na Planta de Ordenamento.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — No designado campo arqueológico da Aboboreira, integrado no território da área de paisagem protegida regional da serra da Aboboreira, não são admitidas intervenções que ponham em risco os valores arqueológicos existentes devendo, qualquer ação que promova movimentos de terras e/ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo ser sujeita a parecer dos serviços competentes do município para o património arqueológico e da entidade de tutela do património arqueológico.

3 — Os núcleos de valor patrimonial devem ser objeto de plano de pormenor de salvaguarda adotando-se, na ausência deste, os seguintes princípios cautelares:

a) Qualquer intervenção no edificado implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem incluindo a estrutura, forma de agregação, tipologia, materiais e cores, bem como a forma, dimensão e funcionamento dos vãos;

b) Admitem-se obras de construção, ampliação, alteração e reconstrução cumprindo o regime de edificabilidade estabelecido para a categoria de uso do solo urbano em que se localizam.

4 — Nos caminhos históricos não são permitidas obras de repavimentação, alargamento e demolição dos muros delimitadores sem prévio parecer e acompanhamento dos serviços municipais responsáveis pela área do património arqueológico.

5 — Nos bens imóveis e nas áreas de proteção respetivas, bem como nas aldeias e conjuntos patrimoniais, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e a altura das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam sujeitas à aprovação do município, sem prejuízo do parecer da entidade que tutela o património classificado ou em vias de classificação.

6 — Nos sítios arqueológicos e nos imóveis do património arquitetónico em cujo subsolo, debaixo do próprio imóvel ou na sua envolvente, se conhece ou presume a existência de vestígios arqueológicos, qualquer ação que promova movimentos de terras e/ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, nas áreas de proteção, tem que ser sujeita a parecer dos serviços competentes do município para o património arqueológico e da entidade de tutela do património arqueológico.

7 — Nos sítios arqueológicos, identificados na carta arqueológica/património cultural, não são permitidas quaisquer ações que prejudiquem o desenvolvimento das pesquisas em curso ou a levar a efeito ou que contribuam para a delapidação dos vestígios existentes, devendo manter-se o uso atual do solo.

8 — No caso de, no interior das áreas de proteção, existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimento de terras, estes ficam condicionados à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e/ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

9 — No Anexo V do presente Regulamento, identificam-se os valores patrimoniais imóveis, distinguindo os classificados e em vias de classificação dos inventariados pelo município.

Artigo 51.º

Zonamento acústico

1 — A classificação acústica e as áreas de conflito ou de sobre-exposição, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, estão identificadas na Planta de Ordenamento.

2 — Com exceção das áreas empresariais, para as quais não é estabelecida classificação acústica, todo o solo urbano é classificado como zona mista.

3 — As operações urbanísticas a realizar em zonas mistas devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR).

Aviso n.º 17721/2025/2

4 — Para efeitos do estabelecido no RGR integram a "Zona Urbana Consolidada" todas as categorias funcionais integradas em solo urbano.

5 — As zonas de conflito identificadas, em que o ruído exterior ultrapassa os limites previstos no RGR, devem ser objeto de Planos Municipais de Redução de Ruído.

6 — Na ausência dos planos referidos no número anterior, a edificação nas áreas de conflito fica condicionada ao cumprimento da legislação específica em vigor.

7 — Os recetores sensíveis isolados, existentes e propostos, são equiparados a zona mista.

TÍTULO VIII

Programação e execução

CAPÍTULO I

Orgânica

Artigo 52.º

Programação da execução do Plano

1 — O município concretiza operativamente a 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 — Dentro do quadro de prioridades de concretização do Plano estabelecido no Programa de Execução, devem ser privilegiadas as seguintes intenções, que se apresentam por ordem decrescente de prioridade:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 6.º do presente Regulamento, possuam caráter 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;

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

d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;

e) As de expansão dos tecidos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados ou quando seja necessária a oferta de solo urbanizado.

3 — A realização de operações urbanísticas que sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução ou dos procedimentos de reclassificação de solo, não depende das determinações da programação constantes do presente artigo, salvo nos casos em que os termos de referência das unidades operativas de planeamento e gestão referidas no artigo 54.º disponham de modo diverso.

Artigo 53.º

Planos de urbanização e planos de pormenor

Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os que tiverem por objeto as UOPG identificadas no Anexo VI, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente plano, no que respeita a:

a) Valores numéricos dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada situação, que não sejam índices de utilização do solo máximos ou outros parâmetros imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Parâmetros de conformação física do edificado nas situações em que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;

c) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, e respetivas condições de cedência, constantes dos artigos 67.º e 68.º;

d) Características geométricas dos arruamentos referidas no artigo 69.º;

e) Valores numéricos dos parâmetros relativos às dotações de estacionamento e respetivas condições de exceção constantes do artigo 70.º;

f) Identificação e delimitação de áreas que, no âmbito da sua aplicação, ficam submetidas ao procedimento de execução sistemática;

g) Mecanismos de redistribuição de outras mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições dos próprios planos de urbanização ou planos de pormenor, que não aquelas a que se refere o artigo 58.º;

h) Valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média e da área de cedência média e formas de repartição equitativa dos custos de urbanização relativos aos mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos gerados pela execução dos próprios planos de urbanização ou planos de pormenor em causa.

Artigo 54.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) estabelecem áreas territoriais, identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento, que requerem a adoção de quadros procedimentais específicos colocadas pela estratégia de valorização dos recursos territoriais e/ou níveis de planeamento ou de conformação urbanística mais detalhados, decorrentes da necessidade de qualificação do território através da densificação de orientações urbanísticas, repartindo-se pelos seguintes três tipos:

a) Áreas de solo urbano a estruturar — UOPG 1 a UOPG 12;

b) Áreas de solo rústico a reclassificar para solo urbano — UOPG 13 a UOPG 18;

c) Área a disciplinar por plano de pormenor — UOPG 19 e UOPG 20.

2 — O desenvolvimento das UOPG realiza-se de acordo com os conteúdos programáticos e através da adoção de instrumentos de gestão territorial ou da utilização dos instrumentos de execução que integram os termos de referência estabelecidos para cada uma delas no Anexo VI.

3 — Nos estudos e procedimentos conducentes ao desenvolvimento das UOPG devem ser avaliados previamente os impactes sobre os recursos hídricos e sobre os sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias à adequada resposta aos referidos impactes.

4 — Até à entrada em vigor dos instrumentos referidos no n.º 2, a ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas UOPG regem-se, sem prejuízo das situações que possam ser consideradas preexistências nos termos do artigo 17.º, pelas disposições especificamente estabelecidas para esse efeito nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI.

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização de cada uma das restantes UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente Plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 57.º, salvo no que respeita à UOPG 18.

6 — Os planos de urbanização, os planos de pormenor ou as unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na Planta de Ordenamento, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais ou aos traçados viários, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos para cada uma delas.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 55.º

Formas de execução do Plano

1 — O Plano é executado do seguinte modo:

a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução;

b) De forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Nas UOPG 1 a UOPG 18 a que se refere o artigo anterior, a execução do Plano processa-se por execução sistemática, sendo admissíveis, sem prejuízo de outras situações de concretização do Plano fora de sistema de execução que estejam previstas na lei, as seguintes exceções:

a) Operações urbanísticas relativas a prédios localizados em solo urbano — UOPG 1 a UOPG 12 e parcialmente UOPG 18 — que se encontrem em qualquer das seguintes situações, e desde que estejam servidos de todas as infraestruturas urbanísticas e as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrante:

i) Prédios na situação de colmatação;

ii) Prédios em contiguidade com o solo urbano consolidado que sejam confinantes com via pública habilitante e que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal;

b) Situações em que a CM considere que, à luz dos objetivos do Plano, a execução deste torne desnecessária a delimitação de unidade de execução, podendo realizar-se através de operação de loteamento isolada, se se verificarem as seguintes condições cumulativas:

i) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no n.º 1 do artigo seguinte para a delimitação de uma unidade de execução;

ii) Seja dispensável a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem;

iii) Quando for entendido pertinente, seja dado cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo seguinte;

iv) A operação seja submetida a um procedimento de discussão pública em moldes análogos aos previstos para a concretização de unidades de execução em áreas não disciplinadas por plano de pormenor.

3 — O município pode a todo o tempo promover por sua iniciativa, nos termos da lei, a delimitação de unidades de execução em áreas não abrangidas por UOPG, a cujas disposições ficarão subordinadas as operações urbanísticas a levar a cabo nos prédios por elas abrangidos, sempre que entenda que tal é necessário por a ocupação não se encontrar estruturada e 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, ou ainda, por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas.

4 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor, incluindo os que tenham por objeto áreas abrangidas pelas UOPG a que se refere o artigo anterior, identificam e delimitam as áreas que, no âmbito da sua aplicação, passam a estar ou continuam submetidas a execução sistemática nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1.

5 — A forma de execução não sistemática é adotada:

a) Em aplicação direta do presente Plano:

i) Nas áreas urbanas consolidadas, as quais correspondem às áreas não integradas nas UOPG a que se refere o n.º 2, salvo quando forem abrangidas por unidades de execução que venham a ser delimitadas nos termos do disposto no n.º 3;

ii) Nas situações de exceção estabelecidas no n.º 2.

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Em aplicação de planos de urbanização ou planos de pormenor:

i) Nas áreas de solo urbano e de solo rústico não integradas nas áreas que, em aplicação do disposto no número anterior, tais planos estabelecerem como ficando submetidas a execução sistemática;

ii) Nas situações de exceção eventualmente consagradas nesses planos.

Artigo 56.º

Delimitação de unidades de execução

1 — A delimitação das unidades de execução, seja da iniciativa do município, seja da iniciativa dos particulares interessados, deve, para além de cumprir os requisitos legais aplicáveis, contribuir para o reforço da coerência funcional e visual do espaço urbano, através de uma das seguintes formas:

a) A unidade de execução deve abranger preferentemente a totalidade da área de cada polígono autónomo de solo urbano em que se verifica a ocorrência da situação de insuficiente ou deficiente estruturação urbanística que justifica o recurso à execução sistemática através de unidades de execução;

b) Caso não seja exequível ou conveniente cumprir o disposto na alínea anterior, e sem prejuízo do disposto no número seguinte, a unidade de execução deve cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:

i) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com caraterísticas de unidade e autonomia urbanísticas que permitam garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente e o cumprimento dos requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos intervenientes na mesma;

ii) Assegurar que a configuração e a dimensão conferidas à ou às áreas remanescentes do referido polígono permitem o correto aproveitamento edificatório e urbanístico destas através da realização de operações urbanísticas avulsas e/ou da constituição, nessas áreas, de uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na subalínea anterior, e desde que o município considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no número seguinte.

2 — No caso de se pretender delimitar unidades de execução que abranjam apenas parcialmente um polígono de solo insuficiente ou deficientemente estruturado do ponto de vista urbanístico, o município pode condicionar a sua aprovação à prévia validação de estudo de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono demonstrativo, quer da existência de pelo menos uma configuração de estruturação urbanística do mesmo polígono que o município reconhece como coerente e exequível, quer do cumprimento do requisito estabelecido na subalínea ii) da alínea b) do número anterior.

3 — Os estudos de estruturação urbanística referidos no número anterior podem ser objeto do procedimento previsto no n.º 7 do artigo 15.º, constituindo-se em instrumento de apoio à decisão no âmbito das ações conducentes à execução do Plano no polígono em causa.

4 — 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 n.º 1.

5 — A circunstância de um edifício preexistente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica:

a) O direito e o dever legais a nele se realizarem obras de conservação;

b) A admissibilidade de obras de alteração no interior do mesmo ou suas frações e de obras de reconstrução que não provoquem aumentos de área de construção, desde que não ocorra alteração

Aviso n.º 17721/2025/2

dos respetivos usos e tais obras não impliquem modificações na configuração das volumetrias edificadas preexistentes;

c) A admissibilidade de obras de ampliação que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo 17.º

6 — O disposto nas alíneas b) e c) do número anterior não se aplica aos edifícios destinados a demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

Artigo 57.º

Áreas com execução programada no Plano

1 — As áreas com execução programada no Plano correspondem às seguintes situações:

a) As Áreas a Infraestruturar identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento;

b) AS UOPG identificadas no n.º 1 do artigo 54.º, com exceção da UOPG 18 referida na sua alínea c).

2 — As Áreas a Infraestruturar devem ser objeto de dotação dos sistemas de infraestruturas urbanas em falta até ao final dos prazos estabelecidos para cada uma delas no Programa de Execução do Plano.

3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, nas Áreas a Infraestruturar, e enquanto não forem dotadas dos sistemas de infraestruturas em falta, a viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes fica condicionada à adoção, para as infraestruturas em falta, de soluções técnicas autónomas legalmente admissíveis que o município considere que garantem a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais e para as quais, quando legalmente previsto, tenha sido emitida informação prévia favorável e/ou licença por parte da entidade ambiental competente.

4 — A indisponibilidade da totalidade dos sistemas de infraestruturas em falta nas Áreas a Infraestruturar às datas em que se esgotem os prazos referidos no n.º 2, determina a suspensão da viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes, a perdurar até ao momento em que cesse tal indisponibilidade.

5 — As UOPG referidas na alínea b) do n.º 1 devem ser concretizadas através das formas e instrumentos de planeamento e de execução estabelecidos para cada uma nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI até ao final dos prazos estabelecidos no Programa de Execução do Plano.

6 — Determina automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano da área ou áreas de território a que digam respeito, a não concretização total ou parcial das UOPG 1 a UOPG 12 identificadas no Anexo VI até ao final dos respetivos prazos referidos no número anterior;

7 — A situação de caducidade da classificação como solo urbano a que se refere o número anterior tem como efeitos:

a) O imediato impedimento de realização, na área ou áreas em que a UOPG não se concretizou, de quaisquer operações urbanísticas ou transformações do uso do solo que seriam admissíveis à luz daquela classificação:

b) A abertura de um procedimento de alteração do presente plano tendo em vista a reclassificação como solo rústico da área ou áreas em causa, com a sua integração na categoria ou, sendo o caso, subcategoria de solo rústico com que confinem em maior extensão.

8 — Determina também automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano das áreas identificadas na Planta de Ordenamento como "Áreas a Consolidar com Prazo Associado" em que, decorridos 5 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano, não tenha ocorrido edificação suficiente para garantir o cumprimento dos citérios de densificação e distribuição do edificado que sejam exigidos para a manutenção da sua classificação como solo urbano.

Aviso n.º 17721/2025/2

CAPÍTULO II

Regime económico-financeiro

Artigo 58.º

Parametrização das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano

1 — A repartição dos benefícios e encargos gerados pela execução do Plano entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico integra as seguintes componentes:

a) A afetação social de mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano;

b) A distribuição equitativa, entre os intervenientes diretos e indiretos em cada operação conducente à execução do Plano, dos benefícios e/ou encargos inerentes à mesma, bem como, se for o caso, da parte das mais-valias fundiárias não objeto de afetação social à comunidade.

2 — Para efeitos de parametrização das mais-valias fundiárias decorrentes das disposições do Plano, é identificada, para cada categoria de uso do solo urbano, a sua edificabilidade-padrão — edificabilidade que corresponde ao padrão dominante da ocupação edificada existente — traduzido no que se designa de índice de utilização médio do edificado existente, ou índice de utilização do existente (IUe).

3 — Para cada categoria de uso do solo urbano, o valor do índice de utilização do existente que caracteriza o seu padrão de ocupação é, com os devidos arredondamentos numéricos, o adotado pelo presente Plano para o respetivo índice médio de utilização.

4 — As situações em que as disposições do presente Plano originam a formação de mais-valias fundiárias são as seguintes:

a) Realização de operações urbanísticas e concretização de unidades de execução em todo o solo urbano não abrangido por qualquer das UOPG 1 a UOPG 12, nos casos em que a edificabilidade concreta viabilizada para a intervenção exceder a edificabilidade abstrata que lhe foi atribuída pelo Plano, em função da categoria de uso do solo em que se localiza;

b) Procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG 1 a UOPG 12;

c) Procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, incluindo os já previstos e programados no presente Plano — UOPG 13 a UOPG 18.

5 — A mais-valia fundiária a considerar em cada uma das intervenções que materializam os procedimentos referidos no número anterior é quantificada pelo aumento do valor do solo diretamente provocado pelo acréscimo líquido de edificabilidade que virá a ser permitido através da consumação da mesma intervenção, definido nos seguintes termos:

a) Nas situações referidas na alínea a) do número anterior, o acréscimo líquido de edificabilidade corresponde à diferença entre edificabilidade concreta viabilizada em resultado da consumação da intervenção e a edificabilidade abstrata que lhe foi atribuída pelo Plano;

b) Nas situações referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número, o acréscimo líquido de edificabilidade corresponde ao total da edificabilidade concreta viabilizada em resultado da consumação do procedimento, descontada da edificabilidade eventualmente preexistente em situação legal.

6 — A retenção, por parte da comunidade, da totalidade das mais-valias fundiárias identificadas no número anterior é assegurada através da aplicação dos seguintes princípios:

a) Nas situações referidas na alínea a) do n.º 4, o beneficiário do acréscimo líquido de edificabilidade, definido na alínea a) do n.º 5, só passa a dispor dessa edificabilidade mediante a sua aquisição onerosa ao município, através da aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo 61.º, com o respetivo valor a constituir receita do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) a que se refere o artigo 64.º;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Nas situações referidas nas restantes alíneas do n.º 4, o promotor fica obrigado a reverter para o FMSAU, um conjunto de lotes e/ou parcelas de valor equivalente ao da diferença, quando positiva, entre, por um lado, o valor da mais-valia gerada pelo acréscimo líquido de edificabilidade, definido na alínea a) do n.º 2, e, por outro lado, o valor comprovadamente despendido pelo promotor na aquisição da área de solo abrangida pela intervenção, abatimento a ter lugar apenas quando tal aquisição tenha ocorrido antes da entrada em vigor do presente Plano.

7 — A afetação social das mais-valias fundiárias originadas pelas disposições do Plano não é motivo, em nenhuma circunstância, de isenção total ou parcial do pagamento de taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que sejam devidas.

8 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor procedem, relativamente às áreas por eles abrangidas, à adaptação da parametrização de mais-valias constante dos números anteriores, bem como à parametrização de outras mais-valias que eventualmente decorram das disposições que neles vierem a ser adotadas.

Artigo 59.º

Redistribuição de mais-valias fundiárias

1 — Com vista a incentivar as ações conducentes à prossecução dos objetivos estratégicos do Plano e das políticas territoriais e urbanísticas previamente adotadas, são estabelecidas as seguintes modalidades de redistribuição das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano:

a) Quanto às intervenções em áreas de solo urbano não abrangidas por UOPG, a que se refere a alínea a) do n.º 4 do artigo anterior:

i) Em áreas urbanas consolidadas, o promotor fica dispensado de adquirir ao município qualquer edificabilidade excedentária da edificabilidade abstrata;

ii) Nas situações de colmatação, o promotor fica obrigado a adquirir ao município a edificabilidade excedentária da edificabilidade resultante da aplicação do índice de utilização máximo da categoria de uso do solo em presença;

iii) Nas áreas remanescentes das áreas e situações referidas nas subalíneas anteriores: caso a edificabilidade concreta seja superior à edificabilidade abstrata, o promotor fica obrigado a adquirir ao município a edificabilidade excedentária; caso, em aplicação das disposições do Plano, seja imposta a adoção de uma edificabilidade concreta inferior à edificabilidade abstrata, o promotor é ressarcido do défice de edificabilidade por parte do FMSAU, em termos de estrita equivalência com o estabelecido para a aquisição da mesma;

b) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito dos procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG 1 a UOPG 12, a que se refere a alínea b) do n.º 4 do artigo anterior: o promotor fica desonerado de reverter qualquer valor para o FMSAU a título de afetação social de mais-valias à comunidade;

c) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito de futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, a que se refere a alínea c) do n.º 4 do artigo anterior: o promotor fica obrigado a reverter para o FMSAU um conjunto de lotes e/ou parcelas de valor equivalente ao da diferença, quando positiva, entre, por um lado, o valor do conjunto de lotes e/ou parcelas cuja capacidade edificatória corresponda a 30 % da edificabilidade concreta global e, por outro lado, o valor comprovadamente despendido pelo promotor na aquisição da área de solo abrangida pela intervenção, abatimento a ter lugar apenas quando tal aquisição tenha ocorrido antes da entrada em vigor do presente Plano.

2 — No âmbito dos procedimentos a que se referem as alíneas b) e c) do número anterior, mantêm plena aplicabilidade os mecanismos perequativos a que se referem os artigos seguintes, nomeadamente o mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo 61.º, incluindo as eventuais obrigações de aquisição onerosa de edificabilidade ao município que daí possam decorrer.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — O disposto na alínea c) do n.º 1 é aplicável no âmbito de futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que incidam sobre áreas de solo que tenham sido objeto de reversão para solo rústico em cumprimento do previsto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

4 — Os lotes ou parcelas que venham à propriedade do Município ao abrigo do disposto nos números anteriores constituem obrigatoriamente, enquanto ativos imobiliários, receita do FMSAU.

Artigo 60.º

Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos abrangem a edificabilidade, as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e os custos de urbanização, tendo, na aplicação direta do presente Plano, como âmbito de incidência:

a) As unidades de execução, quer as delimitadas em concretização das UOPG, quer as delimitadas por iniciativa da câmara municipal nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 55.º, e as operações urbanísticas que as materializam, que no seu conjunto constituem a forma de execução sistemática do Plano;

b) As operações urbanísticas a realizar em sede de execução não sistemática do Plano, incluindo as operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução viabilizadas ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 56.º

2 — Os mecanismos de perequação compensatória adotados no presente Plano são:

a) A "edificabilidade média", definida a partir de índices de utilização (área de construção por m^2 de área de solo), à escala de cada categoria de usos do solo;

b) A "área de cedência média" (área de solo devida para cedência por m^2 de área de construção);

c) A "repartição dos custos de urbanização".

3 — No âmbito da aplicação direta do presente Plano, os mecanismos de perequação compensatória adotam as configurações operativas estabelecidas nos três artigos seguintes.

4 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor estabelecem os mecanismos de perequação compensatória a aplicar no âmbito da sua execução, nos seguintes termos:

a) Sendo necessário, identificam, dimensionam e localizam ou delimitam áreas de cedência destinadas a dotações coletivas de caráter geral, nomeadamente vias e espaços públicos, espaços verdes e de utilização coletiva, e equipamentos públicos com abrangência supralocal;

b) Definem os valores numéricos e/ou processos de cálculo:

i) Da edificabilidade ou edificabilidades médias a ter em conta no âmbito da sua aplicação;

ii) Da área ou áreas de cedência média, tendo em consideração as áreas de cedência exigíveis para dotações coletivas de caráter local conjuntamente, quando for o caso, com as áreas de cedência destinadas a dotações coletivas de caráter geral a que se refere a alínea a);

c) Definem os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização.

Artigo 61.º

Mecanismo perequativo da edificabilidade

1 — No âmbito da aplicação direta do presente Plano, a edificabilidade média a considerar define-se nos seguintes termos:

a) Nas unidades de execução e operações urbanísticas de concretização das UOPG 1 a UOPG 18 a edificabilidade média é a estabelecida para cada caso nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Nos restantes casos, a edificabilidade média corresponde ao índice médio de utilização estabelecido para a categoria de uso do solo em que a unidade de execução ou a operação urbanística se localizam ou, no caso de uma unidade de execução se repartir por mais que uma categoria de uso do solo, à média ponderada dos índices de utilização para elas estabelecidos.

2 — No âmbito da aplicação direta do presente Plano a uma unidade de execução e a cada uma das parcelas que integram esta, ou a uma parcela objeto de operação urbanística isolada, designa-se por:

a) Edificabilidade abstrata, ou direito abstrato de construir: valor numérico das áreas de construção que resultam da aplicação, às respetivas áreas de solo, do índice médio de utilização relevante para cada caso nos termos do disposto no número anterior;

b) Edificabilidade concreta, ou edificabilidade efetiva: valor numérico das áreas de construção previstas de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente aprovada para a respetiva área de solo.

3 — Quando a edificabilidade efetiva atribuída a uma parcela for superior à edificabilidade abstrata, compete ao ou aos respetivos proprietários adotar qualquer dos seguintes procedimentos ou sua combinação, que no seu conjunto terão de abranger toda a capacidade construtiva excedentária:

a) Adquirir, no todo ou em parte, a capacidade construtiva excedentária ao ou aos proprietários das parcelas a que foram atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade abstrata;

b) Adquirir, no todo ou em parte, a capacidade construtiva excedentária ao município;

c) Ceder gratuitamente ao ou aos proprietários de parcelas a que tenham sido atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade abstrata, uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva compense, no todo ou em parte, o respetivo défice de capacidade construtiva;

d) Ceder gratuitamente para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda a toda ou parte da referida capacidade construtiva excedentária.

4 — Quando a edificabilidade efetiva de uma parcela for inferior à edificabilidade abstrata, o ou os respetivos proprietários têm de ser compensados através da adoção de qualquer dos seguintes procedimentos ou sua combinação, que no seu conjunto terão de abranger todo o défice de capacidade construtiva:

a) Ressarcimento total ou parcial do valor do défice de capacidade construtiva, a expensas do ou dos proprietários de parcelas a que foram atribuídas edificabilidades superiores à edificabilidade abstrata, no âmbito das transações referidas nas alíneas a) e c) do número anterior;

b) Ressarcimento total ou parcial do valor do défice de capacidade construtiva, em numerário ou espécie, a expensas do município, que para o efeito deve recorrer prioritariamente aos meios financeiros e/ou aos bens fundiários obtidos no âmbito das transações referidas nas alíneas b) e d) do número anterior.

5 — O ressarcimento a que se refere o número anterior não se aplica a défices de edificabilidade que resultem da não utilização, por livre opção do promotor, da totalidade da edificabilidade concreta que lhe tenha sido atribuída ou viabilizada.

6 — Nos termos do RJIGT, as transações de edificabilidade referidas nos números anteriores estão sujeitas a inscrição no registo predial.

Artigo 62.º

Mecanismo perequativo das áreas de cedência

1 — No âmbito da aplicação direta do presente Plano, a área de cedência média assume os seguintes valores:

a) 0,30 m^2/m^2 de área de construção em espaços de atividades económicas;

b) 0,45 m^2/m^2 de área de construção nas restantes categorias de solo urbano:

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — A área de cedência devida relativa a cada proprietário é dada pelo produto da cedência média pela área de construção correspondente à edificabilidade efetiva definitivamente detida por aquele após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior.

3 — Quando a área de cedência efetiva — área de cedência realmente proposta — for diferente, para menos ou para mais, da área de cedência devida, a respetiva compensação realiza-se através das seguintes formas:

a) Se o diferencial acima referido for negativo — área de cedência efetiva inferior à área de cedência devida — o proprietário paga ao município o valor correspondente ao défice de cedência;

b) Se o diferencial acima referido for positivo — área de cedência efetiva superior à área de cedência devida — o proprietário recebe do município o valor correspondente ao excedente de cedência.

4 — Os critérios e parâmetros de definição da compensação referida no número anterior são estabelecidos em sede de regulamento municipal.

Artigo 63.º

Repartição dos custos de urbanização

1 — A repartição dos custos de urbanização aplica-se articuladamente com a taxação municipal pela realização de infraestruturas.

2 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações da situação infraestrutural de partida entre as parcelas integrantes da unidade de execução.

3 — Quando, por exigência camarária, ocorrer sobredimensionamento de uma ou mais componentes das infraestruturas internas da intervenção que seja gerador de acréscimo de custos de urbanização, tal acréscimo pode ser suportado:

a) Diretamente pelo município;

b) Pelo conjunto dos intervenientes, repartindo-o entre si na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles, com vista a serem ressarcidos pelo município através de abatimentos ao valor das taxas devidas por cada um pela execução da intervenção.

4 — A menos que unanimemente os intervenientes decidam de outro modo, a repartição dos custos internos diretos faz-se na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles.

Artigo 64.º

Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

1 — O município deve proceder, através de regulamento municipal, à criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) previsto na lei, tendo como abrangência todo o território municipal.

2 — O FMSAU deve assumir, entre outros, os seguintes objetivos:

a) O financiamento das ações programadas pelo Plano ou enquadradas pelas suas opções estratégicas, no tocante à reabilitação e salvaguarda ambiental, às compensações devidas pela prestação de serviços de ecossistemas, às dotações de solo para suprir carências de habitação, equipamentos e áreas de uso público, e à supressão de carências infraestruturais;

b) A operacionalização e sustentação financeira dos processos perequativos.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — Devem constituir receitas do FMSAU:

a) As receitas resultantes da redistribuição das mais valias;

b) As receitas resultantes do recebimento de compensações pelos défices de cedência de áreas para dotações coletivas exigíveis no âmbito de operações de loteamento e de operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento;

c) As receitas inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público.

4 — Podem também constituir receitas do FMSAU:

a) A totalidade ou uma parte das receitas de impostos municipais, nomeadamente o IMI e o IUC;

b) Outras receitas, de índole urbanística ou não.

5 — Constituem encargos do FMSAU:

a) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município no âmbito da redistribuição das mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano a que se refere o artigo 59.º;

b) Financiamento das ações programadas pelo Plano a que se refere a alínea a) do n.º 2.

c) Pagamento dos eventuais encargos financeiros relativos às componentes dos incentivos referidos no n.º 4 do artigo 6.º que venham a ser adotados com vista à prossecução de estratégias e orientações dirigidas à preservação e valorização da biodiversidade e do património natural, paisagístico e cultural, à mitigação das alterações climáticas e adaptação e resiliência aos seus efeitos, à prevenção e minimização dos riscos naturais e tecnológicos e à utilização de modo sustentável dos recursos naturais, conforme o estabelecido no n.º 1 do mesmo artigo;

d) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município aos promotores de operações de loteamento e de operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, nos casos de ocorrência da situação a que se referem os números 3 e 6 do artigo 68.º

e) Outros encargos que o município entenda cometer a este Fundo.

6 — O regulamento municipal do fundo de compensação a que as unidades de execução podem estar associadas, previsto no RJIGT, pode integrar o conteúdo do regulamento referido no n.º 1.

Artigo 65.º

Avaliação do solo

1 — A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.

2 — No solo urbano não abrangido por qualquer das UOPG 1 a UOPG 12, a avaliação do solo referida no número anterior toma por base as seguintes componentes:

a) A edificabilidade abstrata associada ao índice médio de utilização estabelecido para cada categoria de uso do solo;

b) Os encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade, com identificação das entidades que os assumiram e/ou vão assumir;

c) O valor das benfeitorias legais relativas a eventuais edificações existentes em situação legal, considerando o respetivo estado de conservação.

3 — Nas áreas abrangidas pelas UOPG 1 a UOPG 9, a quota da eventual participação dos proprietários do solo nas intervenções urbanísticas de concretização das mesmas, é definida pelo valor do solo resultante da sua avaliação como solo rústico, devendo ser também este o valor a ter conta em

Aviso n.º 17721/2025/2

sede da execução do plano pelo sistema de imposição administrativa e em sede de procedimentos de expropriação por utilidade pública com vista à execução do Plano.

CAPÍTULO III

Operações de loteamento e equiparadas

Artigo 66.º

Regras gerais

1 — Às operações de loteamento e às obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento aplicam-se as seguintes determinações:

a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são acatados para o conjunto da capacidade construtiva prevista na operação;

b) A capacidade construtiva global admissível, a afetar ao conjunto formado pelos lotes destinados a edificação e, se for o caso, as parcelas destinadas a equipamento que se constituam em partes comuns de lotes resultantes da operação, deve distribuir-se pelos referidos lotes e parcelas proporcionalmente à respetiva área, sendo, porém, admissível que tal distribuição proporcional não tenha lugar quando for considerado que daí resultarão ganhos de qualidade formal e/ou funcional para a solução urbanística a adotar;

c) O dimensionamento das parcelas de solo destinadas a áreas para dotações coletivas de caráter local, conforme definidas no Anexo I, obedece aos parâmetros estabelecidos no artigo seguinte;

d) Os parâmetros a cumprir para a configuração geométrica das infraestruturas viárias e do estacionamento são os estabelecidos no capítulo seguinte;

e) As operações a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor eficazes regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições das alíneas anteriores quando e na medida em que aqueles instrumentos forem omissos na matéria.

2 — Só são viabilizáveis operações de loteamento desde que fiquem asseguradas:

a) A sua ligação em continuidade a uma ou mais vias integrantes de qualquer das redes coletora, de distribuição principal ou de distribuição secundária, por meio de vias, existentes ou a construir no âmbito da operação, que possuam em toda a sua extensão características adequadas à circulação de veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente carros de bombeiros e ambulâncias;

b) A ligação das suas redes de infraestruturas urbanísticas às respetivas redes gerais.

3 — O requisito estabelecido na alínea a) do número anterior é dispensável em operações de loteamento que consistam no mero fracionamento de prédios confrontantes com frente urbana e cujos lotes a constituir fiquem todos a confrontar com a via pública habilitante já existente.

4 — A exigência estabelecida na alínea b) do n.º 2 é dispensável nas situações em que o município considerar mais conveniente a criação de redes ou sistemas públicos locais.

5 — As parcelas destinadas a equipamentos decorrentes de operações de loteamento regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes do capítulo VI do título V.

Artigo 67.º

Áreas para dotações coletivas

1 — O valor padrão da dimensão global do conjunto das áreas a destinar a dotações coletivas de caráter local é o que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

a) 45 m^2 de área de cedência por cada 100 m^2 de área de construção de habitação, comércio e serviços;

b) 30 m^2 de área de cedência por cada 100 m^2 de área de construção de indústria e armazéns.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

3 — Integram as áreas para dotações coletivas de caráter local, para além das parcelas destinadas a integrar o domínio municipal, as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins que:

a) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus registado; ou

b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento.

4 — Para efeitos de verificação das exigências de dimensionamento decorrentes do disposto nos números anteriores, as áreas para dotações coletivas são contabilizadas nos seguintes termos:

a) Para as parcelas destinadas a integrar o domínio municipal, no seu conjunto designadas como área de cedência efetiva conforme estabelecido no n.º 1 do artigo seguinte, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;

b) Para as parcelas de natureza privada com ónus registado de plena e permanente utilização pública, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;

c) Para as parcelas que, em operações de loteamento, constituam parte comum de vários lotes, o valor contabilizável é o de 80 % da área total das parcelas que constituem essas partes comuns.

Artigo 68.º

Cedências e compensações

1 — A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas para dotações coletivas que devem integrar o domínio municipal, que no seu conjunto se designam como "área de cedência efetiva", são concertadas com o município no âmbito dos procedimentos de controlo prévio e com recurso, quando necessário, ao disposto no n.º 6 do artigo 15.º, tendo em vista a salvaguarda do interesse público à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.

2 — As parcelas integrantes das áreas referidas no número anterior que não sejam espaços de circulação devem:

a) Possuir acesso direto a partir da via pública;

b) Cumprir os requisitos de localização, configuração espacial e dimensão que garantam a qualificação do espaço urbano e as melhores condições do seu usufruto por parte da população, estabelecidos pelo município no âmbito dos referidos procedimentos de controlo prévio, podendo exigir-se, no que respeita a espaços verdes de utilização coletiva, que:

i) Pelo menos 75 % da área total a destinar a esse fim se constitua numa parcela única não descontínua;

ii) Cada uma das parcelas a destinar a esse fim possua dimensão e configuração geométrica tais que nela seja possível inscrever uma circunferência com 10 metros de diâmetro.

3 — A área de cedência efetiva só pode ser superior ao valor padrão obtido por aplicação do disposto no n.º 1 do artigo anterior se tal resultar de acordo entre o município e o titular ou titulares da operação.

4 — A área de cedência efetiva só pode ser inferior ao referido valor padrão nos casos que o município expressamente considere que tal área é suficiente para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente:

a) Desnecessidade parcial ou total de área destinada a novas infraestruturas viárias públicas, nomeadamente na parte que respeitaria a parcelas ou lotes confinantes com vias públicas preexistentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos e infraestruturas de caráter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística;

c) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de cedência adequadas às funções a que seriam destinadas;

d) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.

5 — Nos casos em que o valor numérico das áreas, públicas e privadas, a destinar efetivamente a dotações coletivas, contabilizado por aplicação do disposto no n.º 3 do artigo anterior, for inferior ao valor padrão da área global para dotações coletivas, contabilizado nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o titular ou os titulares da operação pagam uma compensação ao município, incidente sobre o diferencial entre os referidos valores, a realizar em numerário ou em espécie, de acordo com tramitação estabelecida em regulamento municipal.

6 — Quando ocorrer a situação prevista no n.º 3 do presente artigo, de que resulte um excedente de área de cedência efetiva relativamente ao valor padrão da área global para dotações coletivas, há lugar ao recebimento, por parte do titular ou dos titulares da operação, de uma compensação, a suportar pelo município, incidente sobre o diferencial entre os referidos valores, de acordo com o que for estabelecido em regulamento municipal, em termos de estrita equivalência aos que forem estabelecidos para a compensação referida no número anterior.

CAPÍTULO IV

Normas de dimensionamento

Artigo 69.º

Dimensionamento viário

As características geométricas a cumprir nos arruamentos públicos, nomeadamente as relativas a faixas de rodagem, estacionamento e passeios, são as constantes do quadro seguinte:

Tipos de ocupação	Arruamentos
Habitação (se AC.hab ≥ 80 % AC.tot)	Perfil tipo ≥ 9,7 m a) Faixa de rodagem = 6,5 m b) Passeio = 1,6 m (x 2) c) Estacionamento = [2 m (x 2)] (opcional) d) Caldeiras para árvores = [1,0 m (x 2)] (opcional)
Habitação (se AC.hab < 80 % AC.tot), Comércio e/ou Serviços	Perfil tipo ≥ 12 m a) Faixa de rodagem = 7,5 m b) Passeio = 2,25 m (x2) c) Estacionamento = [2,25 m (x 2)] (opcional) d) Caldeiras para árvores = [1,0 m (x 2)] (opcional)
Quando existam indústria e/ou armazéns	Perfil tipo ≥ 12,2 m a) Faixa de rodagem = 9 m b) Passeio = 1,6 m (x2) c) Estacionamento = [2,5 m (x 2)] (opcional) d) Caldeiras para árvores = [1,0 m (x 2)] (opcional)

AC.tot — área de construção total.

AC.hab — área de construção para habitação.

Artigo 70.º

Estacionamento

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte, sem prejuízo do estabelecido na lei quanto ao dimensionamento do estacionamento para estabelecimentos hoteleiros:

Habitação em moradia uni ou bifamiliar	1 lugar/fogo
Habitação coletiva	1 lugar/fogo, SBC hab. ≤ 140 m² 2 lugares/fogo, SBC hab. >140 m²
Comércio	1 lugar/60 m² de SBC com. ≤2 500 m²; SBC com. > 2500 m^2: a definir em função do tráfego gerado e estimado
Empreendimentos turísticos:	
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais: Até 3 estrelas, inclusive Com 4 ou mais estrelas	 1 lugar/5 unidades de alojamento 1 lugar/4 unidades de alojamento
Turismo de habitação e turismo no espaço rural, nas tipologias de casas de campo e agroturismo	1 lugar/1 unidade de alojamento
Parques de campismo e de caravanismo	1 lugar/10 lugares destinados aos campistas
Estabelecimentos de hospedagem	1 lugar/5 utentes
Serviços	1 lugar/60 m² de SBC serviços
Indústria e ou armazéns	1 lugar/150 m² de SBC ind./armaz.

SBC — área de construção.

(hab) — habitação.

(com) — comércio.

(ind)/armaz. — indústria e ou armazenagem.

2 — Nas situações de alteração de uso em edifícios existentes, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capitações estabelecidas no número anterior.

3 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável admite-se a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida no n.º 1, 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 ou cultural intrínseco ou pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) 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;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;

d) Nas situações de alteração de utilização ou do número de frações de edifícios localizados em área urbana consolidada, o seu cumprimento se verificar tecnicamente inviável.

Aviso n.º 17721/2025/2

4 — Os valores da dotação mínima de estacionamento estabelecidos no n.º 1 podem ser reduzidos em operações urbanísticas enquadradas na execução das figuras legais de Estratégia Local de Habitação, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, desde que, em sede de projeto, fique demonstrada a garantia de satisfação das necessidades coletivas, da qualidade de vida, da qualidade do espaço urbano e de promoção de práticas ambientalmente sustentáveis, podendo ser exigida a adoção de medidas alternativas ou mitigadoras.

5 — Nos casos abrangidos pelo número anterior os lugares de estacionamento em falta podem ser criados em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.

6 — Nas operações de loteamento e nas obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do n.º 1 deste artigo:

a) 20 % dos lugares privados para habitação;

b) 20 % dos lugares privados para comércio e serviços;

c) 20 % dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.

7 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação em que os lotes ou parcelas confinem com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

8 — Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais com área de construção total superior a 2500 m^2, áreas de localização empresarial e outras operações urbanísticas destinadas exclusivamente a atividades económicas ou plataformas logísticas, poderão ser apresentados para o estacionamento valores distintos dos fixados, desde que fundamentados em estudos de tráfego.

9 — Para o cálculo das áreas de estacionamento, deve considerar-se:

a) 20 m^2 por lugar à superfície e 30 m^2 por lugar em estrutura edificada, para os veículos ligeiros;

b) 75 m^2 por lugar à superfície e 130 m^2 por lugar em estrutura edificada, para os veículos pesados.

TÍTULO IX

Regimes especiais de salvaguarda

CAPÍTULO I

Regime de proteção da área envolvente da albufeira de Carrapatelo

Artigo 71.º

Âmbito material e territorial

1 — O conteúdo do presente capítulo materializa o cumprimento do estabelecido no artigo 78.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, vertendo para o presente Plano as normas relativas ao regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares integrantes do conteúdo do Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2002, de 23 de março, na parte aplicável ao território do Município de Baião.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — A área delimitada na Planta de Ordenamento III — Regime de salvaguarda da área envolvente da albufeira de Carrapatelo, a que se aplicam as disposições do presente capítulo, integra o plano de água da albufeira do Carrapatelo e a respetiva zona de proteção, com uma largura máxima de 500 metros, medidos na horizontal e contada a partir do nível de pleno armazenamento, que tem a cota máxima de 46,5 metros, que se inserem na área territorial do município de Baião.

3 — As disposições que integram o presente capítulo aplicam-se sem prejuízo dos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública eventualmente incidentes sobre cada local, e cumulativamente com as restantes disposições do presente plano aplicáveis a cada caso, prevalecendo as mais restritivas.

4 — Para efeitos do disposto na presente secção, são adotadas as seguintes definições:

a) «Nível de pleno armazenamento (NPA)» — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira, correspondente, no caso presente, à cota altimétrica de 46,5 m;

b) «Plano de água» — toda a superfície de água da albufeira do Carrapatelo, cuja cota altimétrica máxima iguala o seu nível de pleno armazenamento;

c) «Zona de proteção»: faixa terrestre com uma largura de 500 m contados e medidos na horizontal a partir do NPA da albufeira;

d) «Zona reservada»: faixa terrestre marginal à albufeira, compreendida na zona de proteção, com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal a partir do seu NPA.

Artigo 72.º

Estruturação espacial da zona de proteção

A zona de proteção reparte-se pelas seguintes zonas, subzonas e áreas, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento III — Regime de salvaguarda da área envolvente da albufeira de Carrapatelo:

a) Zonas de Proteção I, repartidas por:

i) Subzonas de Proteção I.A;

ii) Subzonas de Proteção I.B.

b) Zonas de Proteção II;

c) Zonas de Proteção III;

d) Áreas não submetidas a regime de proteção.

Artigo 73.º

Interdições comuns a toda a zona de proteção

Dentro de toda a zona de proteção são interditos:

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

b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

c) A extração ou o depósito e armazenamento de inertes de qualquer natureza;

d) A instalação de novas unidades industriais dispersas;

e) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, com exceção dos destinados a consumo na exploração, desde que sob coberto e em piso impermeabilizado;

Aviso n.º 17721/2025/2

f) O emprego de pesticidas, a não ser os produtos fitofarmacêuticos homologados para as respetivas culturas e desde que aplicados segundo as orientações constantes dos respetivos rótulos;

g) O emprego de adubos químicos azotados ou fosfatados, nos casos de comprovado risco de contaminação da água por nitratos ou fosfatos de origem agrícola, através da monitorização, excetuando-se as recomendações de manuais de boas práticas agrícolas;

h) O lançamento nos solos ou nos planos de água de excedentes de produtos químicos utilizados na atividade agrícola e de águas de lavagem com uso de detergentes;

i) A descarga ou infiltração no terreno de esgotos e efluentes de qualquer natureza não devidamente tratados ou, quando sendo tratados, que excedam os valores fixados pela entidade competente, para os teores de fósforo, azoto, carbono, mercúrio e outros metais pesados, designadamente chumbo e cádmio;

j) O depósito de resíduos sólidos, de entulhos, de sucatas, de combustíveis e de materiais de qual quer natureza.

Artigo 74.º

Zona reservada

1 — A zona reservada corresponde à faixa de terreno marginal aos planos de água com largura de 50 m, medidos a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira, interrompendo-se no interior dos perímetros urbanos delimitados no presente plano diretor municipal.

2 — A zona reservada tem a natureza de área non aedificandi, sendo apenas admissível a instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio à utilização dos planos de água.

3 — Constitui exceção ao disposto no número anterior a recuperação de edifícios existentes para fins turísticos e habitacionais, a autorizar, e desde que devidamente enquadrados na paisagem e no meio ambiente e justificados face ao programa do empreendimento pretendido e salvaguardadas as situações de risco de inundação.

4 — Na zona reservada são interditas:

a) Alterações da topografia e do relevo natural dos solos e destruição do coberto vegetal

b) Abertura de vias e de acessos e de equipamentos de apoio aos planos de água, fora das localizações fixadas na Planta de Ordenamento;

c) As práticas agrícolas ou quaisquer usos que possam contribuir para a eutrofização do meio aquático;

d) Plantação de espécies exóticas arbóreas ou arbustivas sem a aprovação pela entidade competente do plano para o efeito;

e) Lançamento de efluentes nos solos;

f) Depósito de resíduos sólidos, de sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza.

5 — Na zona reservada devem ser adotadas ações que contrariem os efeitos da erosão provocada pela ondulação das águas das albufeiras, quer resultante dos meios naturais quer derivada das utilizações dos planos de água.

Artigo 75.º

Regime de salvaguarda das Zonas de Proteção I

1 — As Zonas de Proteção I subdividem-se em Subzonas de Proteção I.A e Subzonas de Proteção I.B, as quais correspondem, na sua delimitação e configuração:

a) As Subzonas de Proteção I.A, às áreas designadas no POARC como espaços florestais de proteção, que integram manchas florestais localizadas em áreas com riscos de erosão elevados;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) As Subzonas de Proteção I.B, às áreas designadas no POARC como espaços florestais de produção, que integram manchas florestais localizadas em terrenos com declives inferiores a 30 %, objeto de adequado aproveitamento e exploração económica.

2 — Em ambas as Subzonas que integram as Zonas de Proteção I são interditas:

a) Abertura de novos acessos aos planos de água, com condicionamentos de utilização dos caminhos existentes por veículos não afetos a atividades agrícolas ou florestais;

b) Alteração da topografia do solo, salvo quando associadas a práticas agrícolas tradicionais;

c) Destruição do solo arável e do coberto vegetal;

d) Construção de novas edificações, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

e) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;

f) Corte de árvores não integrado em práticas de exploração florestal devidamente licenciada, exceto, nas Subzonas de Proteção I.B, quando integrados em ações de manutenção, melhoramento ou regeneração dos povoamentos, nos termos da legislação em vigor;

g) Plantação de espécies exóticas não indígenas, salvo se aplicável o regime do Decreto-Lei n.º 565/99, de 22 de dezembro;

h) Plantação de espécies florestais de rápido crescimento em desacordo com a legislação em vigor.

3 — Nas Subzonas de Proteção I.A, constitui exceção à interdição estabelecida na alínea d) do número anterior a reconstrução das edificações preexistentes, de acordo com programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente, observando:

a) Aumento da área de construção até 300 m^2 mantendo-se a função habitacional;

b) Majoração até 30 % nos restantes casos, incluindo a função habitacional.

4 — Nas Subzonas de Proteção I.B, constituem exceções à interdição estabelecida na alínea d) do n.º 2:

a) Construção de edifícios de apoio à exploração florestal em atividade, tecnicamente justificados, em prédios com área não inferior a 1 hectare e respeitando os seguintes parâmetros máximos:

i) Índice de utilização de 0,05;

ii) Dois pisos ou cércea de 7 m;

iii) Área de implantação de 600 m^2.

b) Construção de edifícios de habitação respeitando os seguintes parâmetros máximos:

i) Índice de utilização de 0,05;

ii) Dois pisos ou cércea de 7 m;

iii) Área de implantação de 300 m^2.

c) Reconstrução e ampliação das edificações preexistentes, de acordo com programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente, observando:

i) Aumento da área de construção até 300 m^2 mantendo-se a função habitacional;

ii) Majoração até 30 % nos restantes casos, incluindo nova função habitacional.

d) Construção de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros ou hotéis rurais, desde que em prédios com área não inferior a 5 hectares.

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — As áreas inseridas em Subzonas de Proteção I.A devem ser objeto das seguintes ações:

a) Valorização do revestimento arbóreo e arbustivo, bem como das práticas tradicionais de fixação e compartimentação dos solos;

b) Novas plantações com espécies autóctones da região;

c) Técnicas de correção dos riscos de erosão;

d) Reposição e manutenção de galerias ripícolas;

e) Adoção de medidas de prevenção de incêndios, designadamente acessos e aceiros corta-fogo.

6 — As áreas inseridas em Subzonas de Proteção I.B devem ser objeto das seguintes ações:

a) Incremento da manutenção, do melhoramento e da regeneração dos povoamentos com utilização das espécies autóctones;

b) Fomento adequado da silvopastorícia;

c) Exploração adequada dos recursos cinegéticos;

d) Técnicas de correção dos riscos de erosão;

e) Reposição e manutenção de galerias ripícolas;

f) Adoção de medidas de prevenção de incêndios, designadamente acessos e aceiros corta-fogo.

Artigo 76.º

Regime de salvaguarda das Zonas de Proteção II

1 — As Zonas de Proteção II correspondem, na sua delimitação e configuração, às áreas designadas no POARC como espaços agrícolas, que integram áreas com elevada potencialidade agrícola e outras áreas agrícolas.

2 — Nas Zonas de Proteção II são interditas, sem prejuízo dos condicionamentos e dos procedimentos estabelecidos no regime da RAN, quando aplicáveis:

a) Abertura de novos acessos aos planos de água, com condicionamentos de utilização dos caminhos existentes por veículos não afetos a atividades agrícolas;

b) Construção de novas edificações, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

c) Eliminação ou arranque não controlado de vinha para utilização dos terrenos noutras práticas agrícolas;

d) Corte de árvores e destruição do coberto vegetal não integrados em ações de manutenção, melhoramento ou regeneração dos povoamentos, nos termos da legislação em vigor;

e) Plantação de espécies florestais de rápido crescimento em desacordo com a legislação em vigor.

3 — Constituem exceções à interdição estabelecida na alínea b) do número anterior:

a) Construção de edifícios de apoio à exploração agrícola em atividade, tecnicamente justificados, em prédios com área não inferior a 1 hectare e respeitando os seguintes parâmetros máximos:

i) Índice de utilização de 0,05;

ii) Dois pisos ou cércea de 7 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;

iii) Área de implantação de 600 m^2 na unidade de apoio à agricultura e de 300 m^2 para habitação;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Reconstrução das edificações habitacionais ou de apoio à exploração agrícola, bem como a sua eventual ampliação, quando justificada por programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente, nas seguintes condições:

i) Aumento da área de construção até 300 m^2, mantendo-se a função habitacional, ou desde que se destine a empreendimentos turísticos das tipologias de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural;

ii) Majoração da área de construção até 30 %, nos restantes casos;

iii) Alteração de uso para funções de apoio à exploração agrícola, incluindo unidades de vinificação e de armazenagem, e sua eventual ampliação com uma majoração da área de implantação que não exceda 600 m^2.

c) Construção de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros ou hotéis rurais, desde que em prédios com área não inferior a 5 hectares.

4 — As áreas integradas nesta Zona de Proteção devem ser objeto das seguintes ações:

a) A utilização de novas técnicas de plantio de vinha deve ser condicionada às características fisiográficas e contemplar soluções de comparticipações arbóreos;

b) Reposição e manutenção de galerias ripícolas e manutenção e valorização das linhas de drenagem natural respeitando as características topográficas do solo;

c) Deve ser privilegiada a atividade vitivinícola relativamente às outras práticas agrícolas, com utilização da vinha tradicional em socalcos, associada às formas de compartimentação também tradicionais.

Artigo 77.º

Regime de salvaguarda das Zonas de Proteção III

1 — As Zonas de Proteção III correspondem, na sua delimitação e configuração, às áreas designadas no POARC como espaços de vocação turística, com condições ambientais e paisagísticas que lhes conferem potencialidades para o desenvolvimento de atividades turísticas e recreativas.

2 — Nas Zonas de Proteção III a construção de novos edifícios é admissível desde que se destinem à instalação de estabelecimentos hoteleiros, de parques de campismo e de caravanismo, e de equipamentos de lazer, devendo ser assegurada a integração das edificações de forma a preservar o coberto vegetal natural e a garantir a adequada integração paisagística.

Artigo 78.º

Áreas não submetidas a regime de proteção

1 — As áreas não submetidas a regime de proteção correspondem, na sua delimitação e configuração, às áreas designadas no POARC como espaços urbanos, e integram as áreas de solo urbano (perímetros urbanos) estabelecidas no presente Plano.

2 — As intervenções nas áreas referidas no número anterior obedecem ao regime regulamentar do uso do solo urbano estabelecido no presente Plano ou em plano de urbanização ou plano de pormenor.

3 — Nas situações onde se verifiquem acertos de delimitação de perímetros urbanos, é aplicado às áreas sobre que incidam o regime regulamentar referido no número anterior.

4 — As áreas inundáveis inseridas em solo urbano obedecem ao regime legal em vigor aplicável a esse tipo de situações.

Artigo 79.º

Infraestruturas de abastecimento público de água

1 — Em toda a Zona de Proteção são fixados perímetros e faixas de proteção às infraestruturas de captação, tratamento e distribuição de água para abastecimento público.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Os perímetros, as faixas e o regime aplicável são os seguintes:

a) Captação de água — definido um perímetro com um raio de 30 m, no qual são interditos o despejo de águas e lamas residuais, a deposição de detritos e de resíduos de qualquer natureza e todas as ações de que possa resultar alteração das características químicas e bacteriológicas da água;

b) Estação de tratamento de água — definido um perímetro de 30 m, medidos a partir dos limites exteriores, no qual é interdita a edificação e o plantio de árvores;

c) Reservatório de água — definido um perímetro de 20 m, medido a partir dos limites exteriores, no qual é interdita a edificação e o plantio de árvores;

d) Conduta de água — definida uma faixa de 2,5 m, medidos para um e outro lado do respetivo traçado, na qual é interdita a edificação e o plantio de espécies arbóreas e arbustivas.

Artigo 80.º

Infraestruturas de saneamento básico

1 — Em toda a Zona de Proteção são fixados perímetros e faixas de proteção às infraestruturas de tratamento e condução de águas residuais.

2 — Os perímetros, as faixas e o regime aplicável são os seguintes:

a) Estação de tratamento de águas residuais — definido um perímetro de 50 m, medidos a partir dos limites exteriores, no qual é interdita a edificação;

b) Conduta de águas residuais — definida uma faixa de 2,5 m, medidos para um e outro lado do respetivo traçado, na qual é interdita a edificação e o plantio de espécies arbóreas e arbustivas.

3 — Nos perímetros e faixas estabelecidos no número anterior é interdita a abertura de poços, furos ou captações de água destinados quer ao consumo público quer a atividade de rega.

4 — As águas residuais domésticas produzidas pelas edificações instaladas ou a instalar deverão ser recolhidas pelos sistemas de saneamento municipais mais próximos ou ser recolhidas e tratadas em sistema autónomo, nunca podendo ser lançadas, ainda que previamente tratadas, nas albufeiras.

5 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, deverão ser tomadas as seguintes medidas relativamente à recolha e ao tratamento de águas residuais:

a) Todas as águas residuais provenientes dos aglomerados urbanos da Zona de Proteção devem ser objeto de adequado tratamento nos termos da lei;

b) As instalações industriais existentes na Zona de Proteção devem dispor de sistema autónomo de recolha e tratamento das águas residuais que produzem;

c) A rejeição de águas residuais na água ou no solo carece de validação por parte da entidade ambiental competente a efetivar de acordo com a tramitação legalmente prevista para o efeito, constituindo a mesma, quando a lei assim o determine, condição de validade da viabilização municipal de obras particulares.

Artigo 81.º

Recuperação de áreas degradadas

Na zona reservada, as áreas anteriormente ocupadas por estaleiros ou por atividades de exploração, armazenagem e depósito de inertes e que apresentam impacto visual negativo na paisagem, bem como os solos desprovidos de vegetação, devem ser objeto de ações de reabilitação biofísica e paisagística.

Artigo 82.º

Recuperação de galerias ripícolas

Na zona reservada devem ser levadas a efeito ações de recuperação das galerias ripícolas, ao longo do curso das linhas de água, procurando repor-se a vegetação arbustiva que constitui a proteção natural.

Aviso n.º 17721/2025/2

CAPÍTULO II

Condicionamentos à ocupação das Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI)

Artigo 83.º

Âmbito material e territorial

1 — O conteúdo do presente capítulo incorpora os condicionamentos ao uso, ocupação e transformação de uso do solo nas ARPSI estabelecidos no Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do Douro, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, na parte aplicável ao território do Município de Baião.

2 — As áreas do território do Concelho de Baião inseridas em ARPSI, a que se aplicam as disposições do presente capítulo, estão delimitadas na Planta de Ordenamento V — Áreas de risco potencial significativo de inundação, subdivididas por três classes de perigosidade:

a) Muito Alta/Alta;

b) Média;

c) Baixa/Muito Baixa.

3 — As disposições que integram o presente capítulo aplicam-se sem prejuízo dos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública eventualmente incidentes sobre cada local, e cumulativamente com as restantes disposições do presente plano aplicáveis a cada caso, prevalecendo as mais restritivas.

Artigo 84.º

Normas aplicáveis às "Novas Edificações" em solo urbano

1 — As novas edificações em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta localizadas em solo urbano cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamentos, praças e espaços verdes;

c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;

iii) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota.

2 — As novas edificações em ARPSI da classe de perigosidade Média localizadas em solo urbano cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;

c) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Incluam soluções arquitetónicas que não permitam a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundação;

d) Não é permitida a construção de caves em área inundável.

3 — As novas edificações em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa localizadas em solo urbano cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Não é permitida a construção de caves em área inundável.

Artigo 85.º

Normas aplicáveis às "Novas Edificações" em solo rústico

1 — As novas edificações em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta localizadas em solo rústico cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

2 — As novas edificações em ARPSI da classe de perigosidade Média localizadas em solo rústico cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) É interdita a realização de obras de construção, operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;

c) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundação.

3 — As novas edificações em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa localizadas em solo rústico cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;

b) Não é permitida a construção de caves em área inundável;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 86.º

Normas aplicáveis a situações de "Reconstrução Pós Catástrofe"

1 — Nas situações de reconstrução pós catástrofe localizadas em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta cumprem-se os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:

i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

b) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:

i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;

ii) Caso seja impossível, deve ser relocalizado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;

iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

iii.1) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

iii.2) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii.3) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e no caso de empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes.

2 — Nas situações de reconstrução pós catástrofe localizadas em ARPSI da classe de perigosidade Média cumprem-se os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado, e no caso de empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

Aviso n.º 17721/2025/2

d) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

f) Adotar outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras.

3 — Nas situações de reconstrução pós catástrofe localizadas em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa cumprem-se os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 87.º

Normas aplicáveis a situações de "Reabilitação"

1 — Nas situações de reabilitação localizadas em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta cumprem-se os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a relocalização do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Apenas são permitidas obras reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:

i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;

ii) Em zona urbana consolidada;

iii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

2 — Nas situações de reabilitação localizadas em ARPSI da classe de perigosidade Média cumprem-se os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

3 — Nas situações de reabilitação localizadas em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa cumprem-se os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 88.º

Normas aplicáveis a "Projetos de Interesse Estratégico"

1 — Consideram-se como projetos de interesse estratégico:

a) Projetos relevantes para o desenvolvimento económico do município;

b) Projetos de "Potencial Interesse Nacional" (PIN);

c) "Projetos de Investimento para Interior" (PII).

2 — É interdita a instalação de projetos de interesse estratégico em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta.

3 — Os projetos de interesse estratégico a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Média cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território.

4 — Os projetos de interesse estratégico a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa cumprem os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território.

Artigo 89.º

Normas aplicáveis a "Edifícios sensíveis"

1 — São edifícios sensíveis:

a) Hospitais, escolas, infantários, creches, qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometida;

b) Serviços de emergência como bombeiros, polícia e ambulâncias, serviços fundamentais na resposta a situações de emergência;

Aviso n.º 17721/2025/2

c) Seveso/PCIP — instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

2 — É interdita a criação de novas construções da tipologia edifícios sensíveis em ARPSI da qualquer classe de perigosidade.

Artigo 90.º

Normas aplicáveis a "Infraestruturas ligadas à água"

1 — A execução de infraestruturas ligadas à água a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

d) Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários.

2 — A execução de infraestruturas ligadas à água a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Média cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições especificas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;

d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

3 — A execução de infraestruturas ligadas à água a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

Artigo 91.º

Normas aplicáveis a "Infraestruturas Territoriais"

1 — A execução de infraestruturas territoriais a localizar em ARPSI, qualquer que seja a classe de perigosidade, cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;

Aviso n.º 17721/2025/2

c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;

d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.

2 — A execução de infraestruturas territoriais a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Muito Alta/Alta cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos, cumulativamente com os estabelecidos no número anterior:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

3 — A execução de infraestruturas territoriais a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Média cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos, cumulativamente com os estabelecidos no n.º 1:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensifica;

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;

d) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

4 — A execução de infraestruturas territoriais a localizar em ARPSI da classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa cumpre os seguintes condicionamentos e requisitos, cumulativamente com os estabelecidos no n.º 1:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

b) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

TÍTULO X

Disposições finais

Artigo 92.º

Reclassificação de solo rústico em solo urbano

1 — A reclassificação de solo rústico em solo urbano realiza-se de acordo com os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e só pode ocorrer se, verificadas as razões de necessidade, oportunidade e viabilidade e demais requisitos exigidos nesse regime jurídico, a intervenção urbanística a concretizar ao abrigo do procedimento de reclassificação:

a) For reconhecida como suscetível de contribuir para a prossecução das orientações estratégicas a que se refere o artigo 6.º, por via de apreciação do seu grau de pertinência e aceitabilidade em que se atenda conjugadamente à natureza, dimensão, localização e inserção territorial da intervenção;

b) Cumprir as condições estabelecidas nos números seguintes.

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os polígonos de solo objeto da reclassificação têm de ser contíguos a solo urbano preexistente e possuir características que assegurem a coerência territorial, em termos funcionais e físicos, da nova configuração do perímetro urbano daí resultante.

3 — A condição de contiguidade estabelecida no número anterior pode não ser exigida quando o polígono a reclassificar for destinado exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais, e ainda nos casos em que se admita uso habitacional desde que a área de construção afeta a este uso não exceda 20 % da área de construção total.

4 — É incumbência da intervenção física que materializa a reclassificação do solo assegurar, para além da execução das redes de infraestruturas urbanísticas de caráter local que integram as obras de urbanização legalmente exigíveis, a ligação dessas infraestruturas às correspondentes redes ou instalações técnicas gerais existentes ou, quando tal ligação for impossível ou inconveniente, a construção de instalações técnicas autónomas legalmente admissíveis que cumpram essas funções com níveis de serviço equivalentes.

5 — Sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos legais ou regulamentares aplicáveis, as ligações às redes gerais a exigir nos termos do estabelecido número anterior abrangem, como mínimo, o acesso rodoviário à rede viária estruturante, o provimento de água potável e de energia elétrica, o tratamento de efluentes domésticos e a condução das águas pluviais à rede hídrica.

6 — Quando, por opção de planeamento ou por imposição legal decorrente da natureza da intervenção que suscita a reclassificação do solo, forem estabelecidas faixas de solo envolventes da área a reclassificar que fiquem impedidas de serem elas próprias objeto de reclassificação para solo urbano, ou para as quais fiquem condicionados os usos dominantes previstos no respetivo regime de uso do solo, tais faixas têm de ser envolvidas na intervenção com vista à adoção e aplicação de mecanismos perequativos de compensação dos ónus assim criados e ao estabelecimento de disposições que confiram força jurídica aos mesmos mecanismos.

7 — Os parâmetros de edificabilidade a cumprir nos polígonos de solo a reclassificar são:

a) No caso geral: os da categoria de solo urbano com capacidade edificatória que ocorre no perímetro urbano a que os referidos polígonos forem contíguos ou no perímetro urbano mais próximo, quando não se verifique tal contiguidade, e sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

b) Nos polígonos ou partes destes a destinar exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais: os estabelecidos para a categoria de espaços de atividades económicas no Capítulo V do Título V.

Artigo 93.º

Regularização de construções

A requerimento do interessado que seja apresentado dentro do prazo de dois anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano, o município pode proceder à regularização de edificações quando haja divergência com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

a) Seja verificada a sua existência através de prova documental de que a data de construção da edificação é anterior a 1 de outubro de 2019, complementada pelos elementos documentais que se revelarem necessários para esclarecer quais as caraterísticas físicas das instalações e qual o uso ou atividade em presença nas mesmas, à data referida.

b) A regularização da situação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;

c) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes;

d) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;

e) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção.

Aviso n.º 17721/2025/2

Artigo 94.º

Revogações

1 — É revogado o Plano Diretor Municipal de Baião aprovado, em sede de primeira revisão, por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de junho de 2015, publicado ao abrigo do Aviso n.º 11221/2015 no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 193, de 2 de outubro de 2015, sendo igualmente revogadas todas as alterações de que foi objeto.

2 — São igualmente revogados:

a) O Plano de Urbanização de Baião, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 29 de setembro de 2003, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/2005, de 27 de janeiro, publicado no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 39, de 24 de fevereiro de 2005;

b) O Plano de Urbanização de Santa Marinha do Zêzere, publicado ao abrigo do Regulamento n.º 600/2008 no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 224, de 18 de novembro de 2008;

c) Plano de Pormenor da Zona Industrial da Vila de Baião, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 19 de novembro de 1994, publicada, através de Declaração, no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 125, de 30 de maio de 1995, e alterado por deliberações da Assembleia Municipal de 22 de setembro de 2012 e de 29 de abril de 2017, publicadas através dos Avisos n.º 12975/2013 e n.º 6883/2017, respetivamente, no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 205, de 23 de outubro de 2013 e no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 118, de 21 de junho de 2017.

Artigo 95.º

Entrada em vigor, vigência e condições de revisão

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

2 — O Plano tem a vigência de dez anos podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim o aconselhem.

ANEXOS

ANEXO I

Conceitos e Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

a) Áreas para dotações coletivas de caráter local — conjunto das parcelas que, nas soluções urbanísticas a adotar nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, sejam destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a infraestruturas viárias — arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento de utilização pública e via pública em geral — e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, abrangendo quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer as parcelas de natureza privada que fiquem afetas àqueles fins.

b) Cave — Piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira ou ao mesmo nível desta, em que pelo menos 60 % do seu volume se encontra enterrado ou, a título excecional, nos casos em que a orografia do terreno não permita solução distinta, quando a face inferior da laje de teto esteja, no máximo, a 1,10 m acima da cota do terreno adjacente, sem prejuízo da salvaguarda das fachadas através das quais se faz o acesso automóvel, quando aplicável.

c) Colmatação — preenchimento, através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios, ou entre o último dos edifícios da frente urbana e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 m.

Aviso n.º 17721/2025/2

d) Frente urbana — superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem.

e) Moda da altura da fachada — altura da fachada que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana.

f) Área de construção relevante para a verificação do cumprimento dos índices de utilização — valor que se obtém de subtrair, à área de construção global de todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira e incluindo anexos, as áreas de construção afetas às seguintes utilizações:

i) Varandas cobertas;

ii) Galerias exteriores de utilização pública permanente;

iii) Estacionamento em cave;

iv) Arrecadações em cave, quando afetas às diversas unidades de utilização do edifício;

v) Instalações e equipamentos técnicos localizados em cave ou na cobertura;

e não contabilizando as seguintes áreas, por não integrarem já o conceito de área de construção legalmente definido: escadas exteriores de acesso aos pisos, palas em consola, varandas descobertas, terraços descobertos e sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário.

g) Via habilitante — via pública com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários.

h) Viabilização — licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade.

ANEXO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor com Incidência no Território do Município

a) Recursos hídricos:

i) Domínio Hídrico;

ii) Albufeira de águas públicas e respetiva zona reservada e zona terrestre de proteção.

b) Recursos Geológicos:

i) Área em recuperação ambiental.

c) Recursos agrícolas:

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN).

d) Recursos florestais:

i) Regime Florestal: Perímetro Florestal das Serras do Marão (Vila Real) e Ordem;

ii) Espécies Florestais Protegidas (Sobreiro, Azinheira e Azevinho Espontâneo);

iii) Árvores e arvoredo de interesse público:

a. N.º processo KNJ1/534, Melaleuca spp, Aviso n.º 7 de 24/07/2009;

b. N.º processo KNJ1/535, Quercus coccínea Muench., Aviso n.º 7 de 24/07/2009.

Aviso n.º 17721/2025/2

iv) Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS)

v) Redes de Defesa (SGIFR):

a. Rede primária de faixas de gestão de combustível;

b. Rede secundária de faixas de gestão de combustível;

c. Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;

d. Rede de pontos de água;

e) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

ii) Área classificada da Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação (ZEC) Alvão-Marão (PTCON0003).

f) Bens imóveis classificados ou em vias de classificação

g) Infraestruturas:

i) Abastecimento de água;

ii) Drenagem de Águas Residuais;

iii) Rede elétrica alta e muito alta tensão;

iv) Infraestruturas rodoviárias:

Rede rodoviária nacional;

Estradas regionais;

Estradas nacionais desclassificadas pelo Plano Rodoviário Nacional (PRN);

Rede rodoviária municipal.

v) Rede Ferroviária;

vi) Rede de Telecomunicações;

vii) Marcos Geodésicos.

ANEXO III

Orientações e Determinações relativas ao Uso do Solo nas Áreas Integradas na Rede Natura 2000

Os Valores Naturais compreendem os *habitats* e espécies protegidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, que transpõem para o quadro jurídico nacional as Diretivas comunitárias *Habitats* e Aves, bem como os subsistemas biofísicos e valores naturais identificados, para a totalidade do concelho, nos elementos descritivos e cartográficos constantes do relatório dos valores naturais e da Rede Natura 2000 que acompanham o presente Plano.

Os *habitats* e espécies identificados estão referenciados nos Anexos AI, AII, AIII, BI, BII, BIV e D do diploma de transposição das Diretivas Aves e *Habitats*.

Aviso n.º 17721/2025/2

III.1 — Habitats e Espécies Referenciadas para o Concelho de Baião

Identificação de ocorrência de habitats naturais e seminaturais na ZEC PTCON0003		Presença/Ocorrência no concelho de Baião	
		Interior da ZEC PTCON0003 no concelho de Baião	Concelho de Baião
3120	Águas oligotróficas muito pouco mineralizadas em solos geralmente arenosos do oeste mediterrânico com Isoëtes spp	Não confirmado	Não confirmado
3130	Águas estagnadas, oligotróficas a mesotróficas, com vegetação da Littorelletea uniflorae e ou da Isoëto-Nano-juncetea	Não confirmado	Não confirmado
3260	Cursos de água dos pisos basal a montano com vegetação da Ranunculion fluitantis e da Callitricho-Batrachion	Confirmado	Confirmado
4020*	Charnecas húmidas atlânticas temperadas de Erica ciliaris e Erica tetralix	Não confirmado	Não confirmado
4030	Charnecas secas europeias	Não confirmado	Confirmado
4090	Charnecas oromediterrânicas endémicas com giestas espinhosas	Não confirmado	Não confirmado
6160	Prados oro-ibéricos de Festuca indigesta	Não confirmado	Não confirmado
6220*	Subestepes de gramíneas e anuais da Thero-Brachypodietea	Não confirmado	Não confirmado
6230*	Formações herbáceas de Nardus, ricas em espécies, em substratos silicosos das zonas montanas (e das zonas submontanas da Europa continental)	Não confirmado	Não confirmado
6410	Pradarias com Molinia em solos calcários, turfosos e argilo-limosos (Molinion caeruleae)	Não confirmado	Confirmado
6430**	Comunidades de ervas altas higrófilas das orlas basais e dos pisos montano a alpino	Não confirmado	Confirmado
6510	Prados de feno pobres de baixa altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Não confirmado	Confirmado
7140	Turfeiras de transição e turfeiras ondulantes	Não confirmado	Não confirmado
8220**	Vertentes rochosas siliciosas com vegetação casmofítica	Confirmado	Confirmado
8230**	Rochas siliciosas com vegetação pioneira da Sedo-Scleranthion ou da Sedo albi- Veronicion dillenii	Confirmado	Confirmado
91B0	Freixiais termófilos de Fraxinus angustifolia	Não confirmado	Confirmado
91E0*	Florestas aluviais de Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	Confirmado	Confirmado
9230	Carvalhais galaico-portugueses de Quercus robur e Quercus pyrenaica	Confirmado	Confirmado
92A0	Florestas galeria de Salix alba e Populus alba	Não confirmado	Confirmado
9330	Florestas de Quercus suber	Não confirmado	Confirmado
9260	Florestas de Castanea sativa (castinçais abandonados e soutos antigos)	Não confirmado	Confirmado

III.2 — Espécies da flora constantes do anexo B-II do Decreto-Lei n.º 49/2005 de 24 de fevereiro

Código espécie	Espécie	Anexo	Presença/Ocorrência no concelho de Baião
1793	*Centaurea micrantha* ssp. *herminii*	II,IV	Não confirmado
1885	*Festuca elegans*	II,IV	Não confirmado
1891	*Festuca summilusitana*	II,IV	Não confirmado

Aviso n.º 17721/2025/2

Código espécie	Espécie	Anexo	Presença/Ocorrência no concelho de Baião
1428	*Marsilea quadrifolia*	II,IV	Não confirmado
1865	*Narcissus asturiensis*	II,IV	Não confirmado
1733	*Veronica micrantha*	II,IV	Não confirmado

III.3 — Espécies da fauna constantes do anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro

Código espécie	Espécie	Anexo	Presença/Ocorrência no concelho de Baião
1044	*Coenagrion mercuriale*	II	Não confirmado
1065	*Euphydryas aurinia*	II	Confirmado
1083	*Lucanus cervus*	II	Não confirmado
1041	*Oxygastra curtisii*	II, IV	Não confirmado
1116	*Chondrostoma polylepis*	II	Não confirmado
1123	*Rutilus alburnoides*	II	Não confirmado
1127	*Rutilus arcasii*	II	Não confirmado
1172	*Chioglossa lusitanica*	II, IV	Confirmado
1259	*Lacerta schreiberi*	II, IV	Confirmado
1221	*Mauremys leprosa*	II, IV	Não confirmado
1352	*Canis lupus*	II, IV	Confirmado
1301	*Galemys pyrenaicus*	II, IV	Não confirmado
1355	*Lutra lutra*	II, IV	Confirmado
1308	*Barbastella barbastellus*	II, IV	Não confirmado
1310	*Miniopterus schreibersii*	II, IV	Não confirmado
1307	*Myotis blythii*	II, IV	Não confirmado
1321	*Myotis emarginatus*	II, IV	Não confirmado
1324	*Myotis myotis*	II, IV	Não confirmado
1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	II, IV	Não confirmado
1303	*Rhinolophushipposideros*	II, IV	Não confirmado

III.4 — Outras espécies dos anexo B- IV e B-V do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro

	Espécie	Anexo	Presença/Ocorrência no concelho de Baião
Flora	*Arnica montana*	V	Não confirmado
	Lycopodium inundatum	V	Não confirmado
	Murbeckiella pinnatifida ssp. *herminii*	V	Não confirmado
	Murbeckiella sousae	IV	Não confirmado
	Narcissus bulbocodium	V	Não confirmado
	Narcissus triandrus	IV	Não confirmado

Aviso n.º 17721/2025/2

	Espécie	Anexo	Presença/Ocorrência no concelho de Baião
	Ruscus aculeatus	V	Não confirmado
	Sphagnum spp.	V	Não confirmado
	Spiranthes aestivalis	IV	Não confirmado
	Teucrium salviastrum ssp. *salviastrum*	V	Não confirmado
Fauna	*Alytes obstetricans*	IV	Não confirmado
	Bufo calamita	IV	Não confirmado
	Chalcides bedriagai	IV	Não confirmado
	Coluber hippocrepis	IV	Não confirmado
	Coronella austriaca	IV	Não confirmado
	Discoglossus galanoi	IV	Não confirmado
	Hyla arborea	IV	Não confirmado
	Rana iberica	IV	Não confirmado
	Rana perezi	V	Não confirmado
	Triturus marmoratus	IV	Não confirmado
	Felis silvestres	IV	Não confirmado
	Genetta genetta	V	Não confirmado
	Mustela putorius	V	Não confirmado
	Eptesicus serotinus	IV	Não confirmado
	Myotis mystacinus	IV	Não confirmado
	Myotis daubentonii	IV	Não confirmado
	Myotis nattereri	IV	Não confirmado
	Nyctalus leisleri leisleri	IV	Não confirmado
	Pipistrellus pipistrellus	IV	Não confirmado
	Pipistrellus (Hypsugo) savii	IV	Não confirmado
	Plecotus auritus	IV	Não confirmado
	Plecotus autriacus	IV	Não confirmado
	Tadarida teniotis	IV	Não confirmado

III.5 — Orientações de Gestão

As orientações de gestão para este Sítio da Rede Natura 2000 são dirigidas prioritariamente para a manutenção da sua elevada diversidade e das características naturais que o tornam singular e que permitem albergar os valores naturais nele existentes, e traduzem-se nos seguintes vetores:

a) Promoção e acompanhamento de um modelo de gestão de uso múltiplo; com o objetivo de promover uma agricultura e pastorícia extensivas, em mosaicos com manchas florestais autóctones;

b) Implementação de medidas de conservação dos carvalhais e de manchas florestais naturais mais desenvolvidas;

c) Proteção estrita de algumas formações com enorme valor natural como as turfeiras, as florestas de vidoeiros, as matas de loureiros e alguns prados naturais;

Aviso n.º 17721/2025/2

d) Preservação das linhas de água e vegetação ribeirinha (freixiais, amiais, salgueirais), habitats fundamentais para a conservação de espécies da fauna associadas a este meio.

III.6 — Orientações Gerais

Salvaguardar do pastoreio;

Assegurar mosaico de habitats;

Condicionar a intensificação agrícola;

Outros condicionamentos específicos às práticas agrícolas;

Condicionar a expansão de uso agrícola;

Condicionar o uso de agroquímicos/adotar técnicas alternativas;

Condicionar o uso de agroquímicos/adotar técnicas alternativas em áreas contíguas ao habitat;

Adotar práticas silvícolas específicas;

Condicionar a florestação;

Conservar/recuperar povoamentos florestais autóctones;

Conservar/recuperar vegetação dos estratos herbáceo e arbustivo;

Promover a regeneração natural;

Condicionar a construção de infraestruturas;

Condicionar expansão urbano-turística;

Condicionar transvazes;

Reduzir mortalidade acidental;

Condicionar a construção de açudes e barragens em zonas sensíveis;

Condicionar a captação de água;

Condicionar a drenagem;

Condicionar intervenções nas margens e leito de linhas de água;

Conservar/recuperar a vegetação ribeirinha autóctone;

Incrementar a sustentabilidade económica de atividades com interesse para a conservação;

Interditar a deposição de dragados e outros aterros;

Ordenar acessibilidades;

Ordenar atividades de recreio e lazer;

Ordenar prática de desportos na natureza;

Regular dragagens e extração de inertes.

III.7 — Orientações Específicas

Bosques de sobreiros (9330):

Salvaguardar de pastoreio;

Condicionar a expansão do uso agrícola;

Impedir a introdução de espécies não autóctones/controlar as existentes;

Aviso n.º 17721/2025/2

Bosques ripícolas (91E0):

Tomar medidas que impeçam a florestação;

Áreas de ocorrência da *Galemys pyrenaicus:*

Condicionar transvazes;

Regular dragagens e extração de inertes, sobretudo nas linhas de água durante o período de reprodução da Toupeira-de-água (*Galemys pyrenaicus*), março a julho;

Impedir a introdução de espécies não autóctones/controlar as existentes;

Áreas de ocorrência da *Euphydryas aurinia*:

Outros condicionamentos específicos às práticas agrícolas;

Promover a manutenção dos prados húmidos;

Manter/recuperar habitats contíguos;

Impedir a introdução de espécies não autóctones/controlar as existentes;

Áreas de ocorrência da *Chioglossa lusitanica*:

Condicionar a drenagem;

Criar novos locais de reprodução, conservar/ recuperar os existentes;

Manter/recuperar habitats contíguos;

Impedir a introdução de espécies não autóctones/controlar as existentes;

Áreas de ocorrência da *Veronica micrantha*:

Definir zonas de proteção para a espécie;

Manter/recuperar habitats contíguos;

Áreas de ocorrência de Rhinolophus ferrumequinum:

Manter as edificações que possam albergar colónias/populações;

Condicionar o acesso;

Áreas de ocorrência de *Myotis blythii*:

Condicionar o acesso.

III.8 — Ações, atividades e projetos interditos

Nas áreas integradas em RN2000 são interditas, as seguintes ações, atividades ou projetos:

a) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;

b) A instalação de indústrias poluentes;

c) A exploração de massas minerais fora das áreas de exploração consolidada, já licenciadas ou concessionadas identificadas na Planta de Ordenamento, sem prejuízo de situações de exceção eventualmente previstas em lei;

d) A promoção de projetos, ações ou atividades que produzam novos impactes negativos, incluindo áreas de recuperação paisagística e ambiental, nomeadamente infraestruturas em centros de atividade de alcateia de lobos ou outras áreas sensíveis, parques eólicos em abrigos de morcegos de importância nacional, expansão urbano-turística em centros de atividade de alcateia de lobos ou outras áreas sensíveis, entre outros.

Aviso n.º 17721/2025/2

III.9 — Ações, atividades e projetos condicionados a parecer da entidade de tutela

Nas áreas integradas em RN2000, fora dos perímetros urbanos, estão condicionadas a parecer vinculativo da entidade de tutela as seguintes ações, atividades ou projetos:

Agricultura, Silvicultura e Aquicultura

a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;

b) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;

c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturação de rega e drenagem;

d) Florestação e reflorestação, desde que implique a substituição de espécies preexistentes, em áreas isoladas ou contínuas, com espécies de rápido crescimento e desflorestação destinada à conversão para outro tipo de utilização das terras, bem como as florestações para recuperação do coberto vegetal;

e) Instalações de pecuária intensiva;

f) Instalações de piscicultura intensiva;

g) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.

Indústria

a) Todas.

Projetos e Infraestruturas

a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas;

b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de conjunto comercial e de parques de estacionamento (> 1 ha);

c) Construção de vias-férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais;

d) Construção de aeroportos e aeródromos;

e) Construção de estradas;

f) Construção de vias navegáveis, obras de canalização e regularização de cursos de água;

g) Barragens e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;

h) Linhas de elétrico, linhas de metropolitano aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;

i) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;

j) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas.

Outros projetos

a) Pistas de corridas e de treinos para veículos a motor;

b) Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);

c) Locais para depósito de lamas.

Turismo

a) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, bem como projetos associados;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Parques de campismo e de caravanismo;

c) Parques temáticos;

d) Campos de golfe;

e) Espaços e/ou infraestruturas destinadas ao recreio, lazer e atividades desportivas;

f) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora das áreas edificadas (perímetros urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa);

g) Ancoradouros e praias fluviais.

ANEXO IV

Orientações e Determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF EDM)

De forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de Baião deve, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente Regulamento para esses espaços, integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele programa, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subsequentes referências aos Anexos I a IV ao Regulamento do PROF EDM remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 58/2019, publicada no *Diário da República* n.º 29, Série I, de 11 de fevereiro, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

As delimitações das sub-regiões homogéneas e dos corredores ecológicos subsequentemente referidos são as que constam da Carta Síntese que integra o Anexo B da Portaria n.º 58/2019, publicada no *Diário da República* n.º 29, Série I, de 11 de fevereiro, que para todos os efeitos aqui se considera reproduzida.

IV.1 — Disposições Gerais

1 — Corredores ecológicos:

As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-EDM.

2 — Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial:

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF de Entre Douro e Minho, deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF-EDM.

3 — Áreas florestais sensíveis:

As intervenções nas áreas florestais sensíveis — em termos de perigosidade de incêndio, de risco de erosão muito alto e alto ou de suscetibilidade a pragas e doenças — devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-EDM.

4 — Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas:

1 — Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas;

2 — Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 — O disposto no n.º 2 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o Ilex aquifolium (Azevinho), o Quercus rotundifólia (Azinheira) ou o Quercus suber (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 — Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 — Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

IV.2 — Sub-Regiões Homogéneas

1 — Sub-região homogénea Aboboreira:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Produção;

ii) Proteção;

iii) Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.

b) Além destas, numa perspetiva multifuncional para os espaços florestais deste Concelho, podem ainda ser consideradas as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Recreio e valorização da paisagem.

c) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF EDM;

d) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Plátano (*Acer pseudoplatanus*);	i) Amieiro (*Alnus glutinosa*);
ii) Castanheiro (*Castanea sativa*);	ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
iii) Cedro-do-atlas (*Cedrus atlantica*);	iii) Bétula/Vidoeiro (*Betula celtiberica*);
iv) Cedro-branco/Camecíper (*Chamaecyparis lawsoniana*);	iv) Aveleira (*Corylus avellana*);
v) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);	v) Pilriteiro (*Crataegus monogyna**);
vi) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);	vi) Azevinho (*Ilex aquifolium*);
vii) Freixo-comum (*Fraxinus angustifolia**);	vii) Faia (*Fagus sylvatica*);
viii) Nogueira-negra (*Juglans nigra*);	viii) Nogueira-comum (*Juglans regia*);
ix) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);	ix) Loureiro (*Laurus nobilis*);
x) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);	x) Oliveira-brava (*Olea europea*);
xi) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);	xi) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
xii) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);	xii) Choupo-negro (*Populus nigra*);
xiii) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);	xiii) Choupo-híbrido (*Populus x canadensis*);
xiv) Sobreiro (*Quercus suber*).	xiv) Escalheiro (*Pyrus cordata**);
	xv) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
	xvi) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
	xvii) Carvalho-vermelho-americano (*Quercus rubra*);
	xviii) Borrazeira-preta (*Salix atrocinerea**);
	xix) Salgueiro-branco (*Salix alba**).

Aviso n.º 17721/2025/2

2 — Sub-região homogénea Alvão-Marão:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Produção;

ii) Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

iii) Recreio e valorização da paisagem.

b) Além destas, numa perspetiva multifuncional para os espaços florestais deste Concelho, podem ainda ser consideradas as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Proteção;

ii) Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.

c) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF EDM;

d) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Plátano (*Acer pseudoplatanus*);	i) Amieiro (*Alnus glutinosa*);
ii) Vidoeiro (*Betula celtiberica*);	ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);	iii) Cedro-do-atlas (*Cedrus atlantica*);
iv) Cedro-branco (*Chamaecyparis lawsoniana*);	iv) Aveleira (*Corylus avellana*);
v) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);	v) Pilriteiro (*Crataegus monogyna**);
vi) Freixo-comum (*Fraxinus angustifolia**);	vi) Faia (*Fagus sylvatica*);
vii) Nogueira-negra (*Juglans nigra*);	vii) Freixo-europeu (*Fraxinus excelsior*);
viii) Pinheiro-larício (*Pinus nigra*);	viii) Azevinho (*Ilex aquifolium*);
ix) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);	ix) Nogueira-comum (*Juglans regia*);
x) Pinheiro-silvestre (*Pinus sylvestris*);	x) Larício-híbrido-de-dunkeld (*Larix x eurolepis*);
xi) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);	xi) Choupo-negro (*Populus nigra*);
xii) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);	xii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
xiii) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);	xiii) Carvalho-vermelho-americano (*Quercus rubra*);
xiv) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);	xiv) Borrazeira-preta (*Salix atrocinerea**);
xv) Sobreiro (*Quercus suber*).	xv) Borrazeira-branca (*Salix salviifolia**);
	xvi) Tramazeira (*Sorbus aucuparia*);
	xvii) Teixo (*Taxus baccata*).

3 — Sub-região homogénea Douro:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Produção;

ii) Proteção;

iii) Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.

b) Além destas, numa perspetiva multifuncional para os espaços florestais deste Concelho, podem ainda ser consideradas as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

Aviso n.º 17721/2025/2

i) Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Recreio e valorização da paisagem.

c) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF EDM;

d) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Castanheiro (*Castanea sativa*);	i) Amieiro (*Alnus glutinosa*);
ii) Lódão-bastardo (*Celtis australis*);	ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
iii) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);	iii) Vidoeiro (*Betula celtiberica*);
iv) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);	iv) Pilriteiro (*Crataegus monogyna**);
v) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);	v) Freixo-europeu (*Fraxinus excelsior*);
vi) Freixo comum (*Fraxinus angustifolia**);	vi) Nogueira-comum (*Juglans regia*);
vii) Nogueira-negra (*Juglans nigra*);	vii) Oxicedro (*Juniperus oxycedrus**);
viii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);	viii) Oliveira-brava (*Olea europaea**);
ix) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);	ix) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
x) Carvalho-português (*Quercus faginea*);	x) Terebinto/Cornalheira (*Pistacia terebinthus**);
xi) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);	xi) Plátano (*Platanus x acerifolia*);
xii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);	xii) Choupo-negro (*Populus nigra*);
xiii) Sobreiro (*Quercus suber*).	xiii) Choupo-híbrido (*Populus x canadensis*);
	xiv) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
	xv) Salgueiro-branco (*Salix alba**);
	xvi) Borrazeira-preta (*Salix atrocinerea**);
	xvii) Borrazeira-branca (*Salix salviifolia**).

4 — Sub-região homogénea Tâmega-Sousa:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Produção;

ii) Proteção;

iii) Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.

b) Além destas, numa perspetiva multifuncional para os espaços florestais deste Concelho, podem ainda ser consideradas as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Recreio e valorização da paisagem.

c) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF EDM;

d) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Plátano (*Acer pseudoplatanus*);	i) Amieiro (*Alnus glutinosa*);
ii) Castanheiro (*Castanea sativa*);	ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Aviso n.º 17721/2025/2

iii) Cedro-branco (*Chamaecyparis lawsoniana*);	iii) Vidoeiro (*Betula celtiberica*);
iv) Cedro-do-atlas (*Cedrus atlantica*);	iv) Pilriteiro (*Crataegus monogyna**);
v) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);	v) Freixo-europeu (*Fraxinus excelsior*);
vi) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);	vi) Nogueira-comum (*Juglans regia*);
vii) Freixo-comum (*Fraxinus angustifolia**);	vii) Larício-híbrido-de-dunkeld (*Larix x eurolepis*);
viii) Nogueira-negra (*Juglans nigra*);	viii) Loureiro (*Laurus nobilis*);
ix) Pinheiro-larício (*Pinus nigra*);	ix) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
x) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);	x) Plátano (*Platanus x acerifolia*);
xi) Pinheiro-silvestre (*Pinus sylvestris*);	xi) Choupo-negro (*Populus nigra*);
xii) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);	xii) Choupo-híbrido (*Populus x canadensis*);
xiii) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*),	xiii) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
xiv) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);	xiv) Carvalho-vermelho-americano (*Quercus rubra*);
xv) Sobreiro (*Quercus suber*).	xv) Salgueiro-branco (*Salix alba**);
	xvi) Borrazeira-preta (*Salix atrocinerea**).

IV.3 — Planos de Gestão Florestal (PGF)

1 — Explorações sujeitas a PGF:

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 20 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2 — Explorações não sujeitas a PGF:

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-EDM;

b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-EDM;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-EDM.

IV.4 — Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas:

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-EDM, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-EDM e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas que se encontram definidas no Anexo III do Regulamento do PROF-EDM.

IV.5 — Limite máximo de área a ocupar por Eucalipto:

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-EDM, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de Baião é de 1.256 hectares.

Aviso n.º 17721/2025/2

ANEXO V

Valores Patrimoniais

V.1 — Património classificado ou em vias de classificação

Identificação do património classificado

ID	Designação	Procedimento de Classificação	Categoria de Proteção	Categoria/Tipologia
1	Igreja e Mosteiro de Santo André de Ancede, Capela do Bom Despacho e terreiro fronteiro	Portaria n.º 225/2013, DR, 2.ª série, n.º 72, de 12-04-2013	Monumentos de interesse público (MIP)	Arquitetura Religiosa/Conjunto
2	Casa de Penalva/Solar dos Azeredos Pinto	Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978	Imóveis de interesse público (IIP)	Arquitetura Civil/Casa
3	Igreja de Ermelo	Decreto n.º 40 361, DG, 1.ª série, n.º 228, de 20-10-1955	Imóveis de interesse público (IIP)	Arquitetura Religiosa/Igreja
4	Anta da Aboboreira	Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910	Monumentos nacionais (MN)	Arqueologia/Anta
5	Conjunto megalítico da Abogalheira	Decreto n.º 29/90, DR, 1.ª série, n.º 163, de 17-07-1990	Imóveis de interesse público (IIP)	Arqueologia
6	Igreja de São Miguel, paroquial de Tresouras e respetivo adro	Portaria n.º 748/2015, DR, 2.ª série, n.º 193, de 2-10-2015	Monumentos de interesse público (MIP)	—
7	Casa de Arcouce	Decreto n.º 2/96, DR, 1.ª série-B, n.º 56, de 6-03-1996	Imóveis de interesse público (IIP)	Arquitetura Civil/Casa
8	Casa de Agrelos, incluindo capela, terraço e jardim de buxo	Portaria n.º 44/2014, DR, 2.ª série, n.º 14, de 21-01-2014	Monumentos de interesse público (MIP)	Arquitetura Civil/Conjunto
9	Igreja de Santa Marinha, paroquial de Santa Marinha do Zêzere, e respetivo adro	Portaria n.º 338/2015, DR, 2.ª série, n.º 109, de 5-06-2015	Monumentos de interesse público (MIP)	Arquitetura Religiosa/Igreja
10	Pelourinho de Rua	Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933	Imóveis de interesse público (IIP)	Arquitetura Civil/Pelourinho
11	Igreja de São Tiago, paroquial de Valadares	Portaria n.º 438/2012, DR, 2.ª série, n.º 179, de 14-09-2012	Monumentos de interesse público (MIP)	Arquitetura Religiosa/Igreja
12	Casa da Cochêca	Edital n.º 795/2022, DR, 2.ª série, n.º 108, de 3-06-2022	Conjunto de Interesse Municipal (CIM) (*em vias de classificação*)	Arquitetura Civil/Casa

V.2 — Património Arqueológico

N.º	Designação	Tipo
Património inventariado arqueológico — Monumentos e sítios		
1	Cova Rupestre de Colmos	Campelo
2	Casa de Mosteirô	Ancede
3	Casa de Esmoriz	Ancede
4	Lagar escavado na rocha	Ancede
5	Marco da Casa da Barroca	Ancede
6	Marco das Regadinhas	Ancede
7	Mamoa de Outeiro da Coroa 1 /Mamoa da Serrinha 1	Campelo

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação	Tipo
8	Mamoa de Outeiro da Coroa 2 /Mamoa da Serrinha 2	Campelo
9	Mamoa de Valadares 1	Covelas
10	Mamoa de Valadares 2	Covelas
11	Pedra insculturada	Covelas
12	São João de Frende/Frende (lugar O castelo)/Alto do Castelo	Frende
13	Mamoa de Chã de Arcas 1	Gestaçô
14	Mamoa de Chã de Arcas 2	Gestaçô
15	Mamoa de Chã de Arcas 3	Gestaçô
16	Mamoa de Chã de Arcas 4	Gestaçô
17	Mamoa de Chã de Arcas 5	Gestaçô
18	Tesouro Monetário de Gestaçô/Candorcas	Gestaçô
19	Chã de Arcas	Gestaçô
20	Casa do Paço de Gosende	Gôve
21	Sepultura dos penedos de S. Francisco	Gôve
22	Marco de Goiva/Casa Nova	Gôve
23	Marco Adaufe	Gôve
24	Mamoa de Chã do Loureiro	Grilo
25	Mamoa de Chã do Carvalhal 3/Monte Maninho	Grilo
26	Tampa em estola	Grilo
27	Mamoa de Chã de Carvalhal 2	Grilo
28	Mamoa de Touta	Loivos do Monte
29	Vale de Juízo	Loivos do Monte
30	Menir da Pena	Loivos do Monte
31	Loivos da Ribeira	Loivos da Ribeira
32	Sepultura escavada na rocha	Mesquinhata
33	Mamoa de Chã de Parada 3	Ovil
34	Mamoa de Chã de Parada 4	Ovil
35	Mamoa de Outeiro de Gregos 1	Ovil
36	Mamoa de Outeiro de Gregos 2	Ovil
37	Estrutura Periférica de Outeiro de Gregos 2	Ovil
38	Mamoa de Outeiro de Gregos 3	Ovil
39	Mamoa de Outeiro de Gregos 4	Ovil
40	Mamoa de Outeiro de Gregos 5	Ovil
41	Mamoa de Meninas do Crasto 2	Ovil
42	Mamoa de Meninas do Crasto 3	Ovil
43	Mamoa de Outeiro de Ante 1	Ovil

N.º	Designação	Tipo
44	Mamoa de Outeiro de Ante 2	Ovil
45	Mamoa de Outeiro de Ante 3	Ovil
46	Inscrição de S. João de Ovil	Ovil
47	Mamoa do Monte da Olheira	Ovil
48	Mamoa de Castelo de Matos 1	Ovil
49	Mamoa de Castelo de Matos 3	Ovil
50	Curro de São João de Ovil	Ovil
51	Vale de Quintela	Ovil
52	Giesta	Ovil
53	Curro de Castelo de Matos	Ovil
54	Pedra do Sol	Ovil
55	Estrutura Periférica de Outeiro de Gregos 3	Ovil
56	Lugar 2 Castelo de Matos	Ovil
57	Fonte do Mel	Ovil
58	Castro de Porto Manso/Porto Manso	Ribadouro
59	Paçal	Santa Cruz
60	Residência Paroquial de Santa Leocádia	Santa Leocádia
61	Marco de Lamas de Afonso	Santa Leocádia
62	Marco de Laceiras	Santa Leocádia
63	Marco da Quinta de Balde	Santa Leocádia
64	Mamoa da Fragueta	Santa Marinha do Zêzere
65	Pedregal 1/CASTRA ORESBI	Teixeira
66	Mamoa de Algária	Valadares
67	Mamoa de Águas Férreas 1	Valadares
68	Mamoa do Outeiro	Valadares
69	Mamoa do Alto da Bandeira 1	Valadares
70	Mamoa do Alto da Bandeira 2	Valadares
71	Lagar de Passô	Valadares
72	Sepulturas escavadas na rocha	Valadares
73	Mamoa de Vale de Juros	Viariz
74	Mamoa de Águas Férreas 2	Viariz
75	Mamoa da Abitureira	Viariz
76	Ancêde	Ancede e Ribadouro
77	Bairral	Baião (Santa Leocádia) e Mesquinhata
78	Baião	Campelo e Ovil
79	Alto da Caldeira	Campelo e Ovil

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação	Tipo
80	Tapado da Caldeira	Campelo e Ovil
81	Bouça do Frade	Campelo e Ovil
82	Nossa Senhora da Guia 7	Campelo e Ovil
83	Monte Calvo	Campelo e Ovil
84	Nossa Senhora da Guia 6	Campelo e Ovil
85	Meninas do Crasto 5	Campelo e Ovil
86	Meninas do Crasto 1	Campelo e Ovil
87	Cruito	Gove
88	Cruito	Gove
89	Castelo de Matos 2	Loivos do Monte
90	Chã de Parada 2	Loivos do Monte
91	Mantel	Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas
92	Quinta de Guimarães	Santa Marinha do Zêzere
93	Crasto	Santa Marinha do Zêzere
94	Santa Marinha do Zêzere	Santa Marinha do Zêzere
Património inventariado arqueológico — Monumentos e sítios (representação por linhas)		
1	Caminho Valinhas — Mantel	Santa Cruz
2	Troço de Via — Penedo Ruivo	Teixeira
3	Caminho da Portela de Nós	Valadares
Património inventariado arqueológico — Conjunto de Sítios arqueológicos		
1	Limite de Proteção Quinta de Mosteirô	Ancede
2	Limite de Proteção a Penedo do Castelo/Pena Alba/Penalva	Ancede
3	Limite de proteção da Bouça do Frade/Tapado da Caldeira e Penedos altos	Campelo
4	Limite de proteção às Mamoas de Valadades 1 e 2	Covelas
5	Limite de proteção ao São João de Frende/Alto do Castelo	Frende
6	Limite de proteção a Chã de Arcas	Gestaçô
7	Alto de Quintela (Volta Grande)	Gestaçô
8	Limite de Protecção ao Castro do Cruito/Cruito	Gôve
9	Limite de proteção à Mamoa da Touta	Loivos do Monte
10	Limite de proteção a Monte Calvo	Ovil
11	Limite de Proteção ao Castelo de Matos	Ovil
12	Limite de Proteção ao Castro de Porto Manso/Porto Manso	Ribadouro
13	Limite de Proteção Castro da Pousada/Santa Cruz do Douro (Fieis de Deus)	Santa Cruz
14	Limite de proteção a Monte Mantel/Mantel	Santa Cruz
15	Limite de proteção Pram/Castello	Santa Cruz

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação	Tipo
16	Limite de Proteção de Bairral	Santa Leocádia
17	Limite de Proteção ao Crasto/Santa Marinha do Zêzere/Barreiros	Santa Marinha do Zêzere
18	Limite de proteção à Quinta de Guimarães	Santa Marinha do Zêzere
19	Limite de proteção a Santana	Santa Marinha do Zêzere
20	Limite de Proteção à Mamoa de Algária e Mamoa do Outeiro	Valadares
21	Limite de Proteção a Mamoa de Águas Férreas 1	Valadares
22	Limite de Proteção às Mamoas do Alto da Bandeira 1 e 2	Valadares
23	Limite de Proteção a Racovo	Valadares
24	Limite de Proteção Mamoas Vale de Juros/Águas Férreas 2/ Abitureira	Viariz

V.3 — Património Arquitetónico

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
Património arquitetónico inventariado			
1	Ponte de Esmoriz	Ancede	Ponte
2	Casa de Esmoriz	Ancede	Casa
3	Casa da Lavandeira	Ancede	Casa
4	Casa de Mosteirô	Ancede	Casa
5	Capela da Nossa Senhora das Boas Novas	Ancede	Capela
6	Capela de Nossa Senhora de ao Pé da Cruz	Ancede	Capela
7	Capela de São Domingos	Ancede	Capela
8	Ponte Nova sobre o Ovil	Ancede	Ponte
9	Casa de Sequeiros — Zona de Proteção	Ancede	Zona de Proteção
10	Casa de Sequeiros	Ancede	Casa
11	Casa de Samodães	Ancede	Casa
12	Casa de Val de Cunha	Ancede	Casa
13	Casa do Outeiro	Ancede	Casa
14	Casa da Barroca	Ancede	Casa
15	Casa da Costa	Ancede	Casa
16	Conjunto da Presa das Choças no rio Ovil	Ancede	Barragem
17	Moinhos do Pinguel no rio Ovil	Ancede	Moinho
18	Alminhas no lugar da Costa	Ancede	Alminhas
19	Viaduto de Aregos sobre a Ribeira de Trancoso	Ancede	CF Viaduto (Linha do Douro)
20	Capela de Santo António	Ancede	Capela
21	Fábrica de fiação	Ancede	Complexo industrial
22	Alminhas do Cemitério de Ancede	Ancede	Alminhas
23	Alminhas da Cruz	Ancede	Alminhas

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
24	Alminhas da Ranha	Ancede	Alminhas
25	Casa do Murtal	Ancede	Casa
26	Casa da Boavista	Ancede	Casa
27	Matadouro de Baião	Campelo	Matadouro
28	Tribunal de Comarca de Baião/Casa da Cultura	Campelo	Tribunal
29	Igreja Paroquial de São Bartolomeu	Campelo	Igreja
30	Casa de Penaventosa	Campelo	Casa
31	Casa de Freixieiro	Campelo	Casa
32	Casa de Pinheiro	Campelo	Casa
33	Casa de Arrabalde	Campelo	Casa
34	Capela de Santo António	Campelo	Capela
35	Capela de São Brás dos Bugalhos e Alminhas	Campelo	Capela
36	Capela de São Sebastião e Alminhas	Campelo	Capela
37	Capela de Nossa Senhora da Saúde	Campelo	Capela
38	Conjunto urbano sede do concelho de Baião	Campelo	Conjunto urbano
39	Conjunto urbano sede do concelho de Baião	Campelo	Conjunto urbano
40	Casa de Amarelhe	Campelo	Casa
41	Casa do Casal em Vilares	Campelo	Casa
42	Capela de Nossa Senhora da Ajuda	Campelo	Capela
43	Nicho da Nossa Senhora de Fátima (ao lado da Igreja)	Campelo	Alminhas
44	Currais	Campelo	Aglomerado Rural
45	Almofrela	Campelo	Aglomerado Rural
46	Cruzeiro do Outeiro	Campelo	Cruzeiro
47	Edifício da Câmara Municipal de Campelo	Campelo	Edifício Administrativo
48	Escola Conde Ferreira de Baião	Campelo	Escola
49	Junta de Freguesia de Campelo	Campelo	Edifício Administrativo
50	Finanças	Campelo	Edifício Administrativo
51	Casas dos Juízes	Campelo	Edifício Administrativo
52	Escola da Igreja/Escola da Avenida	Campelo	Escola
53	Fonte de Santo António	Campelo	Fonte
54	Fonte de S. Bartolomeu	Campelo	Fonte
55	Fonte — Casa dos Cantoneiros	Campelo	Fonte
56	Fonte Nova	Campelo	Fonte
57	Padrão Comemorativo	Campelo	Padrão
58	Fonte de Vilares	Campelo	Fonte
59	Mercado Municipal	Campelo	Mercado

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
60	Igreja Paroquial de São Tomé	São Tomé de Covelas	Igreja
61	Moinhos da Quinta da Laje	São Tomé de Covelas	Moinho
62	Casa de Gonçalo de Lobazim	São Tomé de Covelas	Casa
63	Casa das Quintãs	São Tomé de Covelas	Casa
64	Casa de Covela	São Tomé de Covelas	Casa
65	Casa dos Casainhos ou Casalinhos	São Tomé de Covelas	Casa
66	Casa da Foz do Outeiro	São Tomé de Covelas	Casa
67	Casa da Torre de Gem	São Tomé de Covelas	Casa
68	Casa da Lage	São Tomé de Covelas	Casa
69	Casa do Outeiro de Gem	São Tomé de Covelas	Casa
70	Estação de CF de Mirão	São Tomé de Covelas	CF Estação
71	Escola de São Tomé de Covelas	São Tomé de Covelas	Escola
72	Alminhas	São Tomé de Covelas	Alminhas
73	Azenhas da Pereira	São Tomé de Covelas	Moinho
74	Azenhas da Pereira	São Tomé de Covelas	Moinho
75	Moinhos da Azenha	São Tomé de Covelas	Moinho
76	Moinhos dos Casainhos	São Tomé de Covelas	Moinho
77	Capela de São João do Castelo	Frende	Capela
78	Igreja Paroquial de Santa Maria	Frende	Igreja
79	Capela de Santo António do Penedo	Frende	Capela
80	Casa do Casal de Ufe	Frende	Casa
81	Casa do Penedo	Frende	Casa
82	Ponte de Frende e Caminho de acesso	Frende	Ponte
83	Cruzeiro	Frende	Cruzeiro
84	Moinhos da Casa dos Moinhos	Frende	Moinhos
85	Capela de Ufe	Frende	Capela
86	Capela de Nossa Senhora da Graça	Gestaçô	Capela
87	Alminhas de Santo Antoninho	Gestaçô	Alminhas
88	Igreja Paroquial de São João Baptista	Gestaçô	Igreja
89	Capela da Senhora do Alívio, em Anquião	Gestaçô	Capela
90	Capela de São Miguel, em Anquião	Gestaçô	Capela
91	Capela da Senhora do Bom Despacho em Furacasas	Gestaçô	Capela
92	Casa dos Ferreiros Cami. dosFerreiros	Gestaçô	Casa
93	Casa do Fundo de Vila	Gestaçô	Casa
94	Casa da Mó	Gestaçô	Casa
95	Casa da Quinta do Ferro/Casa de Santo António	Gestaçô	Casa

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
96	Pousada da Estrada da Companhia dos Vinhos do Alto Douro	Gestaçô	Casa
97	Cruzeiro de Gestaçô	Gestaçô	Cruzeiro
98	Igreja Paroquial de Santa Maria	Gôve	Igreja
99	Capela de Santana	Gôve	Capela
100	Ponte do Avenal	Gôve	Ponte
101	Casa de Paredes em Santo Tirso	Gôve	Casa
102	Ponte e moinhos no lugar de Geraldo	Gôve	Moinho
103	Ponte e moinhos no lugar de Geraldo	Gôve	Moinho
104	Ponte e moinhos no lugar de Geraldo	Gôve	Moinho
105	Alminhas de Santaninha	Gôve	Alminhas
106	Casa da Ponte do Castro	Gôve	Casa
107	Capela de São Clemente, Pousada	Gôve	Capela
108	Capela da Sra. da Ajuda, Giz	Gôve	Capela
109	Capela da Senhora do Padrão	Gôve	Capela
110	Casa da Eira	Gôve	Casa
111	Casa de Paride	Gôve	Casa
112	Casa de Giz	Gôve	Casa
113	Casa de Carrapatelo	Gôve	Casa
114	Casa da Nogueira	Gôve	Casa
115	Casa de Chelo	Gôve	Casa
116	Casa do Paço de Gosende	Gôve	Casa
117	Engenho de linho	Gôve	Engenho
118	Cruzeiro	Gôve	Cruzeiro
119	Alminhas da Casa da Ramada	Gôve	Alminhas
120	Igreja Paroquial de São João Baptista	Grilo	Igreja Românica
121	Casa de Vilamoura	Grilo	Casa
122	Capela de Nossa Senhora do Loureiro	Grilo	Capela
123	Casa da Chaminé	Grilo	Casa
124	Casa do Frei Domingos Vieira	Grilo	Casa
125	Capela de Chãos	Grilo	Capela
126	Capela de Nossa Senhora da Conceição	Grilo	Capela
127	Alminhas	Grilo	Alminhas
128	Igreja Paroquial de São Paio	Loivos do Monte	Igreja
129	Capela de Santa Comba de Telões	Loivos do Monte	Capela
130	Cruzeiro de Loivos do Monte	Loivos do Monte	Cruzeiro
131	Casa de Outeirinho	Loivos do Monte	Casa

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
132	Eido	Loivos do Monte	Aglomerado Rural
133	Telões	Loivos do Monte	Aglomerado Rural
134	Aldeia	Loivos do Monte	Aglomerado Rural
135	Loivos do Monte	Loivos do Monte	Aglomerado Rural
136	Alminhas de Chã de Parada	Loivos do Monte	Alminhas
137	Escola Primária de Loivos da Ribeira	Loivos da Ribeira	Escola Primária
138	Quinta do Paço	Loivos da Ribeira	Casa
139	Capela da Senhora da Lapinha	Loivos da Ribeira	Capela
140	Igreja Paroquial de Santa Maria Madalena	Loivos da Ribeira	Igreja
141	Capela de Nossa Senhora da Saúde	Loivos da Ribeira	Capela
142	Ponte sobre o rio Teixeira	Loivos da Ribeira	Ponte
143	Alminhas	Loivos da Ribeira	Alminhas
144	Casa da Quinta Santa Tereza	Loivos da Ribeira	Casa
145	Forno de antiga fábrica de telha — Arufe	Loivos da Ribeira	Forno
146	Forno de antiga fábrica de telha — Aldeia	Loivos da Ribeira	Forno
147	Casa da Aldeia e Capela	Mesquinhata	Casa
148	Igreja Paroquial de Santiago	Mesquinhata	Igreja
149	Quinta e Capela de Santo António de Nogueira	Mesquinhata	Casa/Capela
150	Casa de Vale de Lobo	Mesquinhata	Casa
151	Casa do Pedregal	Mesquinhata	Casa
152	Túnel de CF de Mesquinhata	Mesquinhata	CF Túnel
153	Viaduto da Ponte das Quebradas	Mesquinhata	CF Viaduto
154	Curro de Castelo de Matos	Ovil	Curral
155	Casa de Chavães	Ovil	Casa
156	Igreja Paroquial de São João	Ovil	Igreja Românica (elementos soltos)
157	Casa de Ervins	Ovil	Casa
158	Capela de Santo António de Ervins	Ovil	Capela
159	Capela da Senhora da Guia	Ovil	Capela
160	Matos	Ovil	Aglomerado Rural
161	Pedra do Sol	Ovil	Outros
162	Cruzeiro de S. João de Ovil	Ovil	Outros
163	Engenho de linho de Outoreça	Ovil	Moinho
164	Casa da Capela	Ovil	Casa
165	Casa de Outoreça	Ovil	Casa
166	Capela de S. Pedro	Ovil	Capela
167	Fonte do Mel	Ovil	Fonte

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
168	Outoreça	Ovil	Aglomerado Rural
169	Estação de CF de Mosteirô	Ribadouro	CF Estação (Linha do Douro)
170	Ponte do Caminho de Ferro 1	Ribadouro	CF Viaduto (Linha do Douro)
171	Ponte do Caminho de Ferro 2	Ribadouro	CF Viaduto (Linha do Douro)
172	Igreja Matriz de Santo António	Ribadouro	Igreja
173	Casa da Torre ou Casa da Eira	Ribadouro	Casa
174	Casa da Torre ou Casa da Eira	Ribadouro	Casa
175	Casa da Capela	Ribadouro	Casa
176	Ponte rodoviária de Mosteirô	Ribadouro	Ponte
177	Capela de Porto Manso	Ribadouro	Capela
178	Capela de Nossa Senhora da Conceição na Pala	Ribadouro	Capela
179	Depósito de Água da Represa do Rio Ovil e antiga Azenha	Ribadouro	Levada de Água e Reservatório de Água
180	Estação de CF da Pala	Ribadouro	CF Estação (Linha do Douro)
181	Escola de Porto Manso	Ancede e Ribadouro	Escola
182	Casa de Vila Nova ou de Tormes	Santa Cruz do Douro	Casa
183	Igreja Paroquial de Santa de Cruz	Santa Cruz do Douro	Igreja
184	Casa da Coelheira ou de Quintela	Santa Cruz do Douro	Casa
185	Casa de São João	Santa Cruz do Douro	Casa
186	Casa do Abelhal	Santa Cruz do Douro	Casa
187	Casa da Capela de Lazarim	Santa Cruz do Douro	Casa
188	Casa do Gandarinho	Santa Cruz do Douro	Casa
189	Casa do Lodeiro	Santa Cruz do Douro	Casa
190	Casa de Cedofeita	Santa Cruz do Douro	Casa
191	Casa da Torre do Cabeção	Santa Cruz do Douro	Casa
192	Conjunto arquitetónico da Capela de Nossa Senhora do Martírio	Santa Cruz do Douro	Capelas e fontanário
193	Casa de Vila Monim	Santa Cruz do Douro	Casa
194	Capela de Nossa Senhora dos Desamparados	Santa Cruz do Douro	Capela
195	Capela de Nossa Senhora da Ajuda	Santa Cruz do Douro	Capela
196	Capela de Santo António	Santa Cruz do Douro	Capela
197	Estação de CF de Aregos	Santa Cruz do Douro	CF Estação
198	Capela do Divino Salvador	Santa Cruz do Douro	Capela
199	Capela de Santa Luzia	Santa Cruz do Douro	Capela
200	Casa da Eira	Santa Cruz do Douro	Casa
201	Igreja Matriz de Santa Leocádia	Baião (Santa Leocádia)	Igreja Românica
202	Casa da Lage	Baião (Santa Leocádia)	Casa

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
203	Casa da Quinta do Paço	Baião (Santa Leocádia)	Casa
204	Casa de Balde e Capela	Baião (Santa Leocádia)	Casa
205	Casa da Roupeira e Capela	Baião (Santa Leocádia)	Casa
206	Casa das Quartas	Baião (Santa Leocádia)	Casa
207	Casa do Miradouro	Baião (Santa Leocádia)	Casa
208	Casa do Bairral	Baião (Santa Leocádia)	Casa
209	Capela de São Jorge	Baião (Santa Leocádia)	Capela
210	Capela no lugar de Arrabalde	Baião (Santa Leocádia)	Capela
211	Capela no lugar de Valados	Baião (Santa Leocádia)	Capela
212	Casa do Arrabalde	Baião (Santa Leocádia)	Casa
213	Casa do Chão da Lage	Baião (Santa Leocádia)	Casa
214	Escola de Igreja	Baião (Santa Leocádia)	Escola
215	Solar Casas Novas ou do Reguengo das Casas Novas	Santa Marinha do Zêzere	Casa
216	Casa de Guimarães	Santa Marinha do Zêzere	Casa
217	Casa da Ermida	Santa Marinha do Zêzere	Casa
218	Casa da Granja, antigo solar dos Castros	Santa Marinha do Zêzere	Casa
219	Casa do Fundo do Lugar de São Pedro	Santa Marinha do Zêzere	Casa
220	Casa de Entre-Águas	Santa Marinha do Zêzere	Casa
221	Casa de Travanca	Santa Marinha do Zêzere	Casa
222	Casa do Ervedal	Santa Marinha do Zêzere	Casa
223	Casa da Granja, antigo Solar dos Carvalhos	Santa Marinha do Zêzere	Casa
224	Capela de Santa Eufémia	Santa Marinha do Zêzere	Capela
225	Capela de Espirito Santo	Santa Marinha do Zêzere	Capela
226	O Casarão	Santa Marinha do Zêzere	Casa
227	Capela de Nossa Senhora do Socorro	Santa Marinha do Zêzere	Capela
228	Capela de São Pedro	Santa Marinha do Zêzere	Capela
229	Capela dos Mártires São Brás e São Sebastião	Santa Marinha do Zêzere	Capela
230	Capela de Nossa Senhora da Conceição	Santa Marinha do Zêzere	Capela
231	Capela de Santa Ana	Santa Marinha do Zêzere	Capela
232	Capela de Santo António no lugar de São Pedro	Santa Marinha do Zêzere	Capela
233	Casa de Albino de Carvalho	Santa Marinha do Zêzere	Casa
234	Estação de CF da Ermida	Santa Marinha do Zêzere	CF Estação
235	Viaduto de CF da Ermida/Frende	Santa Marinha do Zêzere	CF Viaduro
236	Capela de Nossa Senhora da Conceição de Guimarães	Santa Marinha do Zêzere	Capela
237	Capela de São Caetano	Santa Marinha do Zêzere	Capela
238	Capela do Senhor de Matosinhos	Santa Marinha do Zêzere	Capela

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
239	Casa da Várzea	Santa Marinha do Zêzere	Casa/Capela
240	Quinta de Barbedo	Santa Marinha do Zêzere	Casa
241	Marco dos Padrões	Teixeira	Marco Comemorativo
242	Covachos de Gelo	Teixeira	—
243	Capela de Nossa Senhora dos Remédios, na Rua	Teixeira	Capela
244	Lugar de Vendas/Rua, antiga sede do concelho	Teixeira	Conjunto urbano
245	Ermida de Nossa Senhora da Serra do Marão	Teixeira	Capela
246	Capela de Nossa Senhora da Guia na Ordem	Teixeira	Capela
247	Capela de São Gonçalo em Mafômedes	Teixeira	Capela
248	Capela de São Lourenço na Prieira	Teixeira	Capela
249	Capela das Almas	Teixeira	Capela
250	Casa de Sobradelo e Capela de Santo António	Teixeira	Casa
251	Casa da Picota e Capela de S. João, na Rua	Teixeira	Casa
252	Casa de Prieira e Capela	Teixeira	Casa
253	Igreja Paroquial de São Pedro	Teixeira	Igreja
254	Mafômedes	Teixeira	Aglomerado Rural
255	Casa Florestal	Teixeira	Casa
256	Igreja Paroquial de Santa Maria	Teixeiró	Igreja
257	Capela de Nossa Senhora do Socorro	Teixeiró	Capela
258	Quinta do Paço ou de Fundo de Vila	Teixeiró	Casa
259	Quinta da Moita	Teixeiró	Casa
260	Quinta do Monte e Capela	Teixeiró	Casa
261	Capela de Santiago	Tresouras	Capela
262	Capela de Nossa Senhora de Calvos	Tresouras	Capela
263	Casa da Sobreira e Capela	Tresouras	Casa
264	Casa de Cancela e Capela	Tresouras	Casa
265	Casa da Quinta de Igreja	Tresouras	Casa
266	Forno de antiga fábrica de telha — Quinta da Vinha	Tresouras	Forno
267	Casa do Terreiro	Valadares	Casa
268	Casa da Cadeia	Valadares	Casa
269	Casa de Diagares e Capela de Santo António	Valadares	Casa
270	Moinhos da Ermida	Valadares	Moinho
271	Casa de Covela	Valadares	Casa
272	Casa de Forjão	Valadares	Casa
273	Monte da Forca	Valadares	Forca
274	Casa Grande de Pinheiro	Valadares	Casa

Aviso n.º 17721/2025/2

N.º	Designação/Proteção	Freguesia	Tipo
275	Capela da Senhora dos Oferecimentos	Valadares	Capela
276	Igreja Paroquial de São Faustino	Viariz	Igreja
277	Alminhas do Outeiro	Viariz	Alminhas
278	Casa de Nozilhães com capela	Viariz	Casa
279	Capela da Senhora do Amparo em Avezudes	Viariz	Capela

V.4 — Aldeias e conjuntos patrimoniais

N.º	Designação	Freguesia	Tipo
1	Almofrela	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
2	Av. 25 de Abril	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
3	Bairro de Santo António	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
4	Currais	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
5	Matos	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
6	Outoreça	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
7	Prado	Campelo e Ovil	Aldeia/conjunto patrimonial
8	Pala	Ancede e Ribadouro	Aldeia/conjunto patrimonial
9	Porto Manso	Ancede e Ribadouro	Aldeia/conjunto patrimonial
10	Mafómedes	Teixeira e Teixeiro	Aldeia/conjunto patrimonial
11	Ermida	Valadares	Aldeia/conjunto patrimonial

ANEXO VI

Conteúdos Programáticos das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

O desenvolvimento e concretização das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), delimitadas e identificadas na Planta de Ordenamento através das designações UOPG 1 a UOPG 20, regem-se pelos seguintes termos de referência:

UOPG 1 — Parque Verde de Baião

1 — Objetivos: estabelecer as bases para o projeto e definição da área necessária para um parque verde potenciando a relação direta com o vale a sul, bem como abranger a expansão do aglomerado urbano para sul, tanto ao nível de habitação coletiva como de habitação unifamiliar, para o que a sua área se reparte por três subunidades:

a) SubUOPG A — Fase 1 — Parque Verde cuja área se integra em solo urbano na categoria de Espaços de Uso Especial de Equipamentos;

b) SubUOPG B — Fase 1 — Habitação Coletiva, cuja área se integra em solo urbano na categoria de Espaços Centrais;

c) SubUOPG C — Fase 2 — Habitação Unifamiliar, cuja área se integra em solo urbano na categoria de Espaços Habitacionais.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º,

Aviso n.º 17721/2025/2

preferencialmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,80 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

b) SubUOPG A — Parque Verde:

i) Destino de uso fundamental: área verde de utilização pública;

ii) A impermeabilização total do solo não pode exceder 25 % da área total da intervenção;

iii) É admitida a instalação de estruturas de apoio ao seu uso como área verde de utilização pública, como sejam instalações sanitárias, quiosques, bares, esplanadas ou coretos, equipamentos desportivos, equipamentos de recreio e lazer, bem como a instalação do mobiliário urbano que permita e favoreça a sua fruição por parte da população;

iv) A área de implantação total do conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos na alínea anterior não pode exceder 30 % da área de cada intervenção em que se localizam, nem possuir mais de um piso acima da cota de soleira.

c) SubUOPG B — Habitação Coletiva:

i) Destinos de uso: os definidos no artigo 33.º para a categoria de espaços centrais;

ii) Edifícios com altura da fachada não superior a 15 metros e, no máximo, 4 pisos acima da cota de soleira;

iii) Área de impermeabilização máxima de 90 % da área do lote ou parcela.

d) SubUOPG C — Habitação Unifamiliar:

i) Destinos de uso: os definidos no artigo 35.º para a categoria de espaços habitacionais;

ii) Edifícios com altura da fachada não superior a 12 metros e, no máximo, 3 pisos acima da cota de soleira;

iii) Área de impermeabilização máxima de 50 % da área do lote;

iv) Área máxima de implantação 150 m^2.

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2031, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 2 — Lugar de Carvalho — Ingilde

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2033, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 3 — Lugar de Vila Nova — Fonseca — Santa Marinha do Zêzere

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2027 a 2030, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 4 — Lugar da Fazenda — Tresouras

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2033, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 5 — Lugar do Crasto — Santa Marinha do Zêzere

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 35.º e 36.º para a categoria de espaços habitacionais, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 36.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2032, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 6 — Lugar de Arreguiça — Miguas — Santa Marinha do Zêzere

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:

a) Nos dois primeiros anos de vigência do presente Plano, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;

b) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação pelos dois anos subsequentes;

c) Se, decorridos quatro anos de vigência do presente Plano, não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2029, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 7 — Lugar do Fojo — Mosteirô

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,80 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2031, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 8 — Lugar da Pala

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida com o devido enquadramento paisagístico da zona balnear e instalação de equipamentos, infraestruturas de apoio, habitação e empreendimentos turísticos.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:

a) Nos primeiros dois de vigência do presente Plano, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;

b) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação;

c) Se, decorridos quatro anos de vigência do presente Plano, não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa;

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

Aviso n.º 17721/2025/2

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2027 a 2034, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 9 — Quinta da Coelheira

1 — Objetivo: desenvolvimento de um empreendimento turístico;

2 — Forma de concretização: a UOPG é concretizada através da celebração, no prazo máximo de um ano a contar da data de entrada em vigor do presente Plano, de contrato de urbanização entre os promotores do empreendimento e o Município, respeitando as condições de ocupação e parâmetros urbanísticos da alínea a seguir;

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos são os definidos nos artigos 43.º e 44.º para a categoria de espaços de uso especial turístico;

4 — As instalações do empreendimento turístico devem obedecer a requisitos de eficiência ambiental e de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente os referidos no n.º 2 do artigo 18.º;

5 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

6 — Em consonância com o estabelecido no Programa de Execução, a concretização física do empreendimento deve desdobrar-se por quatro fases:

a) A primeira inclui a construção do Solar Hotel SPA e 8 casas do Rio;

b) A segunda inclui a construção da Sala de Eventos;

c) A terceira inclui a construção do Wellness Center;

d) A quarta inclui a construção do bloco de quartos do Hotel e as restantes 8 casas do Rio.

7 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

8 — Período de execução de 2026 a 2035, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 10 — Espaços de Atividades Económicas — Covelo — Santa Marinha do Zêzere

1 — Objetivos: criação de uma área empresarial num núcleo urbano de grande importância no concelho, tirando partido das acessibilidades e proximidade aos concelhos vizinhos.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 39.º e 40.º para a categoria de espaços de atividades económicas, com exceção do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 40.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

Aviso n.º 17721/2025/2

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2027, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 11 — Espaços de Atividades Económicas do Gôve

1 — Objetivos: criação de uma área empresarial num núcleo urbano de grande importância no concelho, tirando partido das acessibilidades e proximidade aos concelhos vizinhos e, complementarmente, possibilitar uma estruturação e qualificação urbanísticas mais consistentes da área urbana contígua, para o que a sua área se reparte por duas subunidades:

a) SubUOPG A — Área inserida na categoria de espaços de atividades económicas;

b) SubUOPG B — Área inserida na categoria de espaços urbanos de baixa densidade.

2 — Forma de concretização: a UOPG e/ou cada uma das SubUOPG são desenvolvidas através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Na SubUOPG A:

i) Os parâmetros definidos nos artigos 39.º e 40.º para a categoria de espaços de atividades económicas, com exceção do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 40.º;

ii) Edificabilidade média da SubUOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

b) Na SubUOPG B:

i) Os parâmetros definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

ii) Edificabilidade média da SubUOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total;

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG ou suas SubUOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG ou suas SubUOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2026 a 2029, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 12 — Lugar de Bicheiro I

1 — Objetivos: possibilitar uma estruturação urbanística mais consistente da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é desenvolvida através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 55.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:

a) Nos primeiros dois de vigência do presente Plano, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;

Aviso n.º 17721/2025/2

b) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação;

c) Se, decorridos quatro anos de vigência do presente Plano, não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

4 — Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através das formas previstas no n.º 2, só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 57.º

6 — Período de execução de 2025 a 2029, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 13 — Área empresarial de Lameirão

1 — Objetivos: criação de uma área empresarial alternativa à situada na área urbana da vila de Baião, tirando partido das acessibilidades, das condições topográficas do local e da existência no local, no concelho vizinho, de unidades industriais e de armazenagem, aproveitando o efeito de aglomeração.

2 — Forma de execução: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor ou unidade de execução que enquadre um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:

a) Nos dois primeiros anos de vigência do presente Plano, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;

b) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação pelos dois anos subsequentes;

c) Se, decorridos quatro anos de vigência do presente Plano, não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior quanto ao procedimento para a concretização efetiva da UOPG, o município pode fazer precedê-lo da definição dos limites espaciais definitivos da área a integrar em espaço de atividades económicas, desde que estes fiquem contidos nos limites definidos para a UOPG no presente Plano, e do estabelecimento de diretrizes de estruturação urbanística para esta através de plano de urbanização, na modalidade prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 98.º do RJIGT.

4 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 39.º e 40.º para a categoria de espaços de atividades económicas, com exceção do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 40.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

Aviso n.º 17721/2025/2

5 — Enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido no n.º 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

6 — Período de execução de 2025 a 2031, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 14 — Expansão do Espaço de Atividades Económicas — Baião 1

1 — Objetivos: expansão da atual zona industrial de Baião, de forma a aumentar a sua capacidade de acolhimento empresarial.

2 — Forma de execução: a UOPG é concretizada:

a) Na área já integrada em solo urbano na categoria de espaços de atividades económicas, através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos no n.º 5 do artigo 56.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor;

b) Na restante área, através de plano de pormenor ou unidade de execução que enquadre um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 39.º e 40.º para a categoria de espaços de atividades económicas, com exceção do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 40.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

4 — Na área a que se refere a alínea a) do n.º 2, enquanto não se verificar a concretização da UOPG através das formas previstas no n.º 2 só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — Na área a que se refere a alínea b) do n.º 2, enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano aí estabelecido, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

6 — Período de execução de 2025 a 2029, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 15 — Expansão do Espaço de Atividades Económicas — Baião 2

1 — Objetivos: expansão da atual zona industrial de Baião, de forma a aumentar a sua capacidade de acolhimento empresarial.

2 — Forma de execução: a UOPG é concretizada:

a) Na área já integrada em solo urbano na categoria de espaços de atividades económicas, através de unidades de execução e/ou operações de loteamento que cumpram os requisitos estabelecidos no n.º 5 do artigo 56.º, eventualmente a coberto de plano de pormenor;

b) Na restante área, através de plano de pormenor ou unidade de execução que enquadre um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 39.º e 40.º para a categoria de espaços de atividades económicas, com exceção do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 40.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

Aviso n.º 17721/2025/2

4 — Na área a que se refere a alínea a) do n.º 2, enquanto não se verificar a concretização da UOPG através das formas previstas no n.º 2 só é permitida a edificação nos termos e condições estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

5 — Na área a que se refere a alínea b) do n.º 2, enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano aí estabelecido, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

6 — Período de execução de 2025 a 2027, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 16 — Espaço de Atividades Económicas — Santa Marinha do Zêzere

1 — Objetivos: criação de uma área empresarial num núcleo urbano de grande importância no concelho, tirando partido das acessibilidades e proximidade aos concelhos vizinhos.

2 — Forma de execução: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor ou unidade de execução que enquadre um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior quanto ao procedimento para a concretização efetiva da UOPG, o município pode fazer precedê-lo da definição dos limites espaciais definitivos da área a integrar em espaço de atividades económicas, desde que estes fiquem contidos nos limites definidos para a UOPG no presente Plano, e do estabelecimento de diretrizes de estruturação urbanística para esta através de plano de urbanização, na modalidade prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 98.º do RJIGT.

4 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 39.º e 40.º para a categoria de espaços de atividades económicas, com exceção do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 40.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,75 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

5 — Enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido no n.º 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

6 — Período de execução de 2026 a 2032, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 17 — Lugar de Bicheiro II

1 — Objetivos: possibilitar o desenvolvimento e estruturação urbanística da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor que enquadre um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:

a) Nos primeiros dois anos previstos para a execução da presente UOPG, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;

b) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação pelos dois anos subsequentes;

c) Se, decorridos quatro anos do prazo referido na alínea a), não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa.

Aviso n.º 17721/2025/2

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

4 — Enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido no n.º 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

5 — Período de execução de 2027 a 2033, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 18 — Lugar de Ervins — Campelo e Ovil

1 — Objetivos: possibilitar o desenvolvimento e estruturação urbanística da área abrangida.

2 — Forma de concretização: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor que enquadre um procedimento de reclassificação do solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:

a) Nos primeiros dois anos previstos para a execução da presente UOPG, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;

b) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município avalia a pertinência de seguir com a execução do plano e, caso positivo, toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação pelos dois anos subsequentes;

c) Se, decorridos quatro anos do prazo referido na alínea a), não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município avalia a pertinência de seguir com a execução do plano e, caso positivo, assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa;

3 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:

a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 38.º;

b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m^2/m^2 aplicado à sua área total.

4 — Enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido no n.º 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

5 — Período de execução de 2026 a 2035, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 19 — Lugar de Carvalhais — Gestaçô

1 — Objetivo: desenvolvimento de um empreendimento turístico.

2 — Forma de concretização: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor na modalidade de intervenção no solo rústico, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando a modalidade de execução de iniciativa dos interessados;

3 — Para a concretização da UOPG é necessário o processo de concertação com a entidade de tutela da Reserva Agrícola Nacional para garantir a compatibilização com o seu estatuto.

4 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos são os definidos nos artigos 43.º e 44.º

5 — As instalações do empreendimento turístico devem obedecer a requisitos de eficiência ambiental e de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente os referidos no n.º 2 do artigo 18.º

Aviso n.º 17721/2025/2

6 — Enquanto não se completar o procedimento referido no n.º 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.

7 — Período de execução de 2026 a 2035, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 20 — Lugar do Castelo — Frende

1 — Objetivos: estabelecer bases e princípios de intervenção que permitam a valorização e salvaguarda patrimonial do Castelo de Frende.

2 — Forma de execução: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor ou unidade de execução, sendo esta definição precedida pela elaboração de estudo urbanístico.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior quanto ao procedimento para a concretização efetiva da UOPG, este deve proceder ao levantamento e inventariação dos edifícios considerados notáveis, dos caminhos antigos, dos edifícios de arquitetura corrente, da estrutura fundiária e da ocupação do solo, e estabelecer as medidas de gestão e as ações adequadas à valorização e salvaguarda patrimonial do Castelo, incluindo a eventual definição de uma zona de proteção do mesmo.

4 — Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos: às áreas abrangidas pela presente UOPG aplica-se a disciplina de uso e ocupação do solo correspondente à classificação e qualificação do solo urbano e do solo rústico estabelecidas no presente plano.

5 — Período de execução de 2025 a 2033, podendo ter seu início antes do estabelecido.

ANEXO VII

Ações, atividades ou projetos a promover, ou condicionados a parecer vinculativo da entidade competente, para a Área da Paisagem Protegida da Serra da Aboboreira

1 — São promovidas as seguintes ações, atividades ou projetos:

a) Promoção e acompanhamento de um modelo de gestão de uso múltiplo;

b) Conservação das manchas mais desenvolvidas de florestas autóctone;

c) Proteção estrita das formações com valor natural mais elevado;

d) Proteção das linhas de água e da vegetação ribeirinha;

e) Elaborar planos de gestão localizados, em particular para o planalto da Aboboreira;

f) Recuperar zonas húmidas;

g) Preservar os maciços rochosos e habitats rupestres associados.

2 — São condicionadas a parecer da entidade competente as seguintes ações, atividades ou projetos:

a) Expansão urbano -turística;

b) Construção de novas infraestruturas;

c) Intervenções nas infraestruturas;

d) Intervenções nos cursos de água;

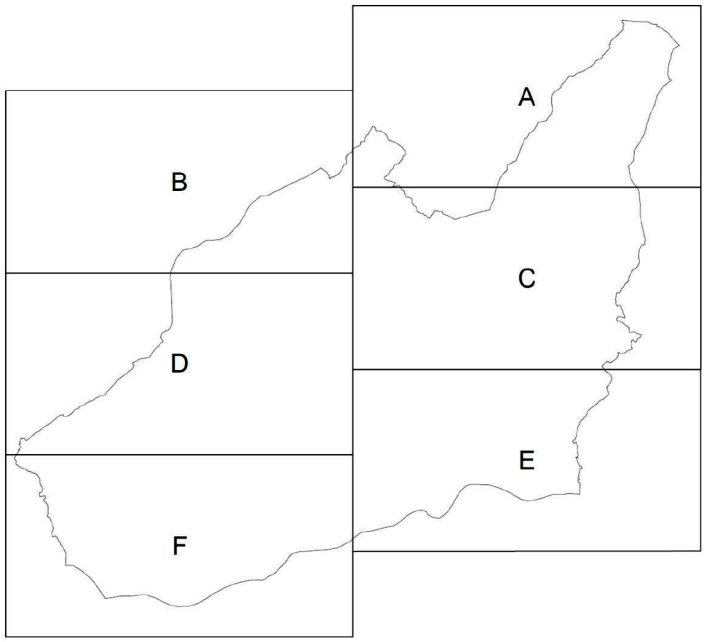
e) Atividades de recreio e lazer;

f) Realização de dragagens e a extração de inertes;

g) Acesso a áreas sensíveis;

h) A exploração de recursos geológicos, fora das áreas de exploração consolidada.

Aviso n.º 17721/2025/2



Planta de Ordenamento, desdobrada em:

Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_I_A.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_I_B.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_I_C.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_I_D.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_I_E.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_I_F.jpg

Planta de Ordenamento II – Salvaguardas

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_II_A.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_II_B.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_II_C.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_II_D.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_II_E.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_II_F.jpg

Planta de Ordenamento III – Transposição do POARC

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_III_A.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_III_B.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_III_C.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_III_D.jpg

Aviso n.º 17721/2025/2

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_III_E.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_III_F.jpg

Planta de Ordenamento IV – Programação e Execução do Solo

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_IV_A.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_IV_B.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_IV_C.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_IV_D.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_IV_E.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_IV_F.jpg

Planta de Ordenamento V – Riscos (Cheias e Inundações)

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_V_A.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_V_B.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_V_C.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_V_D.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_V_E.jpg

82921 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82921_1302_orden_V_F.jpg

Planta de Condicionantes, Desdobrada em:

Planta de Condicionantes I – Condicionantes Gerais

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_I_A.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_I_B.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_I_C.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_I_D.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_I_E.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_I_F.jpg

Planta de Condicionantes II – Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Servidões Administrativas do SGIFR

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_II_A.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_II_B.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_II_C.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_II_D.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_II_E.jpg

82922 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82922_1302_cond_II_F.jpg

619290437

Aviso n.º 17721/2025/2