



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA

Aviso n.º 3068-B/2021

Sumário: Revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva.

Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva

Gonçalo Fernando da Rocha de Jesus, Presidente da Câmara Municipal de Castelo de Paiva, 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, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 29 de dezembro de 2020, foi aprovada a versão final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes.

Esta Revisão do Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

15 de fevereiro de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Gonçalo Fernando da Rocha de Jesus*.

Deliberação

Carla Margarida Nunes de Freitas Vinagre, Primeira Secretária da mesa da Assembleia Municipal de Castelo de Paiva:

Certifica que, da minuta ata da sessão ordinária deste órgão, realizada no dia 29 de dezembro de 2020, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

14 — PDM — Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva.

Apreciada a proposta a AM deliberou por maioria aprovar a versão final do projeto de revisão do PDM, com todos os anexos, nos termos do previsto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Por ser verdade passo a presente certidão que assino e autentico com o selo branco em uso nesta Autarquia.

11 de fevereiro de 2021. — A Primeira Secretária, *Carla Margarida Nunes de Freitas Vinagre*.

Regulamento da Revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1 — O presente regulamento estabelece, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Castelo de Paiva, constituindo o regime do seu plano diretor municipal decorrente da sua primeira revisão concluída em 2020, adiante designada por «PDM 2020», e inclui os Anexos I a V, que dele fazem parte integrante.

2 — Salvo explícita determinação em contrário do presente regulamento, as expressões “plano diretor municipal em vigor” e “presente plano” referem-se ao PDM 2020.



3 — Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as suas disposições são respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de caráter geral em vigor aplicáveis em função da natureza e localização dos referidos atos.

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 e, complementarmente os conceitos e definições que constam do Anexo I.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — O plano é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes cartas:

i) Planta de Ordenamento I — Qualificação do Solo;

ii) Planta de Ordenamento II — Salvaguardas e Execução do Plano;

iii) Planta de Ordenamento III — Área envolvente da Albufeira de Crestuma-Lever;

c) Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes cartas:

i) Planta de Condicionantes I, integrando a generalidade das condicionantes legais;

ii) Planta de Condicionantes II, integrando as áreas percorridas por incêndios nos últimos 25 anos e a perigosidade de incêndio florestal das classes alta e muito alta.

2 — Acompanham o plano os seguintes elementos:

a) Relatório do Plano

b) Relatório Ambiental;

c) Programa de Execução e Plano de Financiamento, incluindo a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira da proposta de plano;

d) Relatório dos Compromissos Urbanísticos;

e) Relatório de Ponderação da Discussão Pública, incluindo as participações recebidas em sede da mesma;

f) Fichas de Dados Estatísticos;

g) Planta de Enquadramento Regional;

h) Planta da Situação Existente;

i) Planta de Valores Naturais;

j) Planta de Compromissos Urbanísticos;

k) Mapa de Ruído;

l) Planta de Património Cultural;

m) Documentos Autónomos:

i) Estudos de Caracterização;

ii) Relatório e Planta da Reserva Ecológica Nacional;

iii) Relatório e Planta da Reserva Agrícola Nacional;

iv) Carta Educativa;

v) Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;

vi) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

Artigo 4.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Na aplicação do presente plano têm de ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência espacial no território por ele abrangido, as quais são identificadas no Anexo II.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com expressão à escala gráfica do plano constam da Planta de Condicionantes.

3 — A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1 não se altera na eventual ocorrência de omissões ou imprecisões na sua representação gráfica constante da Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

4 — 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 tal disciplina quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental neles prevista.

5 — Em áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, são admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as ações permitidas no regime daquela Reserva, desde que, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente regulamento, estas terem de ser acatadas cumulativamente com as previstas naquele regime legal.

Artigo 5.º

Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — O presente plano acolhe 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, transpostas para o Anexo III do presente regulamento, e pelo que as formas de ocupação e gestão das mesmas devem:

a) Cumprir o regime legal da RN2000 articuladamente com as restantes disposições legais aplicáveis a cada situação e o disposto no presente regulamento quanto à disciplina municipal de ocupação e transformação do solo, em função da categoria ou subcategoria de espaços em que tais áreas se situem;

b) Desenvolver-se no enquadramento das orientações de gestão constantes do PSRN2000 para a Zona Especial de Conservação (ZEC) Rio Paiva (PTCON0059).

2 — O presente plano acolhe as orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do território concelhio, transpostas para o Anexo IV do presente regulamento.

3 — Os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais compatível com a utilização sustentável do território na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL), constantes do capítulo VIII do presente regulamento, aplicam-se cumulativamente com as restantes disposições do presente plano, prevalecendo sobre estas quando forem mais restritivos ou condicionadores.

4 — Após a entrada em vigor da presente revisão, mantém plena eficácia o Plano de Pormenor de Boure, Sardoura, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 18 de janeiro de 2011, publicado ao abrigo do Aviso n.º 5907/2011 no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 41, de 28 de fevereiro de 2011.



5 — Caso a disciplina estabelecida no plano de pormenor referido no número anterior não se conforme integralmente com as restantes disposições do presente plano, nos futuros processos de alteração ou revisão daquele devem privilegiar-se as seguintes orientações:

- a) Nos processos de alteração deve procurar-se reduzir ou eliminar as situações de desconformidade com o plano diretor municipal;
- b) Do processo da sua revisão deve resultar a plena conformidade do plano de pormenor revisto com o plano diretor municipal.

CAPÍTULO II

Opções estruturantes

SECÇÃO I

Estruturação territorial

Artigo 6.º

Orientações e objetivos estratégicos e sua prossecução

1 — Na aplicação do presente plano, os órgãos e serviços municipais prosseguem os interesses públicos com expressão no território municipal materializados em:

- a) Prioridades essenciais, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho;
- b) Objetivos estratégicos e opções de base territorial configurados na estratégia e modelo de desenvolvimento local estabelecidos no presente plano, assumindo a visão estratégica de Castelo de Paiva “liderar, a nível regional, a atividade do turismo sustentado”, sustentada nos seguintes quatro eixos estratégicos de atuação:
 - i) Preservação e valorização os recursos existentes e da identidade local;
 - ii) Requalificação do parque habitacional e dos espaços públicos e/ou coletivos;
 - iii) Aposta no turismo como atividade geradora de mais-valias;
 - iv) Reforço e modernização das infraestruturas.
- c) Elementos estruturadores do modelo de organização espacial do concelho: hierarquia urbana, estrutura viária, estrutura ecológica municipal e classificação e qualificação do uso do solo.

2 — As linhas de orientação explicitadas no número anterior constituem o quadro de referência para a apreciação:

- a) Da pertinência, em termos de localização e inserção territorial, das iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo cuja viabilização dependa de um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a realizar nos termos e nas condições estabelecidas no artigo 11.º;
- b) Da viabilidade, decorrente da avaliação comparativa dos benefícios e custos que possam acarretar para o desenvolvimento sustentável do concelho, de outras iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo que, embora não exijam um procedimento de reclassificação do tipo referido, o município considere suscetíveis de possuírem impacte relevante no referido desenvolvimento.

3 — Sempre que as iniciativas referidas no número anterior integrem atividades ou usos do solo não abrangidos nos usos dominantes ou nos complementares estabelecidos para a área em que se pretendam instalar, a fundamentação do eventual reconhecimento, pelo município, do seu

interesse para o desenvolvimento local incorpora necessariamente a mencionada ponderação de benefícios e custos.

4 — As políticas de incentivos que venham a ser adotadas pelo município com vista à prossecução dos objetivos estratégicos do presente plano devem privilegiar, entre outros que visem a qualificação do território e a valorização do ambiente urbano, os seguintes tipos de iniciativas:

a) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;

b) As ações de reabilitação ou valorização de edifícios e outros elementos com interesse patrimonial;

c) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem que apresentem impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais, para os espaços de atividades económicas;

d) A 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;

e) A instalação de empresas com certificação ambiental.

Artigo 7.º

Hierarquia dos aglomerados populacionais

Os aglomerados populacionais do concelho hierarquizam-se funcionalmente nos seguintes níveis:

a) Nível 1 — Vila de Castelo de Paiva;

b) Nível 2 — Aglomerados urbanos de Santa Maria de Sardoura, S. Martinho de Sardoura, Bairros, Raiva, Pedorido, Paraíso, Fornos e Real;

c) Nível 3 — Restantes aglomerados urbanos e aglomerados rurais.

Artigo 8.º

Estrutura viária

1 — A rede viária do concelho estrutura-se em três níveis:

a) Rede estruturante principal, constituída pelas vias que asseguram as principais articulações viárias do território concelhio, e em particular da sua sede, com o exterior, nela se integrando a totalidade da rede viária de carácter supramunicipal (IC35 e EN222) e alguns troços de estradas nacionais desclassificadas (EN(d)224), conforme consta da planta de ordenamento I;

b) Rede estruturante complementar, constituída pelas vias de articulação da rede principal com os principais aglomerados e áreas geradoras de fluxos no interior do concelho e pelas vias complementares de ligação aos concelhos limítrofes, e na qual se integram os troços das estradas nacionais desclassificadas não integrados na rede estruturante principal (EN(d)222, alguns troços da EN(d)224 e EN(d)225), conforme consta da Planta de Ordenamento I;

c) Rede local, constituída pelas restantes vias, de distribuição local, e pelos arruamentos urbanos quando não incorporados nos níveis anteriores.

2 — Os traçados das vias que integram a rede estruturante, principal e complementar, são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento I.

3 — Na Planta de Ordenamento I estão ainda representados os traçados de vias propostas integrantes da rede local.

Artigo 9.º

Estrutura Ecológica Municipal

A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) tem por objetivos a proteção e a valorização da qualidade ambiental do território do concelho e constitui um sistema transversal à classificação e qualifica-

ção do solo, compreendendo diversas componentes de acordo com o que dispõe o articulado do capítulo V do presente regulamento, onde se estabelecem também as especificidades do regime de uso e ocupação das áreas que a integram.

Artigo 10.º

Classificação e qualificação do solo

1 — O território concelhio reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rústico.

2 — O solo rústico é qualificado de acordo com as seguintes categorias:

- a) Espaços naturais e paisagísticos;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços florestais, integrando as subcategorias:
 - i) Espaços florestais de conservação;
 - ii) Espaços florestais de proteção;
 - iii) Espaços florestais de produção;
 - iv) Espaços de uso misto silvícola e agrícola;
- d) Aglomerados rurais;
- e) Áreas de edificação dispersa;
- f) Espaços culturais;
- g) Espaços de ocupação turística;
- h) Espaços destinados a equipamentos;
- i) Espaços destinados a infraestruturas.

3 — O solo urbano é qualificado de acordo com as seguintes categorias:

- a) Espaços centrais, integrando as subcategorias:
 - i) Espaços centrais de nível I;
 - ii) Espaços centrais de nível II;
 - iii) Espaços centrais de nível III;
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços urbanos de baixa densidade;
- d) Espaços de atividades económicas;
- e) Espaços de uso especial — turismo;
- f) Espaços de uso especial — equipamentos;
- g) Espaços verdes.

Artigo 11.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 aí exigidos, for reconhecido que a intervenção urbanística a concretizar ao abrigo do procedimento de reclassificação contribui para a prossecução das orientações estratégicas a que se refere o artigo 6.º e satisfaz os requisitos de pertinência constantes da alínea a) do seu n.º 2, e cumprir as condições estabelecidas nos números seguintes.

2 — Não é admissível tal reclassificação em áreas integrantes da estrutura ecológica municipal fundamental, tal como definida no n.º 2 do artigo 67.º, salvo por razões de interesse público reconhecido por todas as entidades governamentais de tutela intervenientes em cada situação.

3 — 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.

4 — 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.

5 — É incumbência da intervenção física que materializa a reclassificação do solo assegurar, para além da execução das redes de infraestruturas urbanas de carácter local que integram as obras de urbanização legalmente exigíveis, a ligação daquelas às correspondentes redes ou instalações técnicas gerais existentes ou, quando tal ligação for impossível ou inconveniente, a construção de instalações técnicas próprias que cumpram essas funções com níveis de serviço equivalentes.

6 — 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.

7 — Quando, por imposição legal ou por opção de planeamento, 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 tendo em vista a adoção e aplicação de mecanismos perequativos de compensação dos ónus assim criados e o estabelecimento de disposições que confirmem força jurídica aos mesmos.

8 — 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 na secção V do capítulo IV do presente regulamento.

Artigo 12.º

Tipificação dos usos

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

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

3 — Usos complementares são usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento de requisitos, previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.

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

6 — Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no capítulo VI do presente regulamento, atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.



SECÇÃO II

Condições gerais do uso do solo

Artigo 13.º

CrITÉRIOS gerais de viabilização dos usos do solo

1 — A viabilização de qualquer uso ou ocupação do solo, bem como das suas alterações, fica condicionada ao cumprimento cumulativo:

- a) Dos requisitos de compatibilização, de inserção territorial e de infraestruturização genericamente estabelecidos nos artigos 15.º a 17.º;
- b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;
- c) Dos requisitos de aptidão para edificar estabelecidos no artigo seguinte, quando se tratar de uso ou ocupação que incorpore componente edificada;
- d) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, incluindo as respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

2 — As atividades ou ocupações de solo que se integram no uso dominante de cada categoria ou subcategoria de espaços devem ser viabilizadas sempre que se verifique o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no número anterior aplicáveis à situação.

3 — As atividades ou ocupações do solo que integrem os usos complementares dos usos dominantes de uma dada categoria ou subcategoria de espaço devem ser viabilizadas caso cumpram todos os requisitos estabelecidos no n.º 1 aplicáveis à situação, salvo se for fundamentalmente considerado que, mesmo cumprindo os referidos requisitos, elas provocariam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

4 — Mesmo quando se verificarem cumpridos todos os requisitos exigíveis para cada caso, nos termos do n.º 1, a viabilização de quaisquer atividades ou ocupações do solo abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço só pode ocorrer quando, em sede do procedimento de controlo administrativo das operações urbanísticas, se considere que de tal viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

5 — As operações urbanísticas de utilização não edificada do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água não isentas de controlo prévio são apreciadas, tendo em vista a decisão sobre a sua aceitabilidade, de acordo com os critérios de avaliação estabelecidos no número anterior, salvo quando outro tipo de procedimento decorra de disposições legais ou do presente regulamento.

6 — A viabilização de qualquer forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo nos termos dos números anteriores não dispensa o interessado de cumprir toda a legislação e regulamentação geral aplicáveis, em cada caso concreto, ao ato de instalação das respetivas atividades e às condições do seu funcionamento efetivo.

Artigo 14.º

Aptidão para edificar e aplicação dos parâmetros de edificabilidade

1 — É condição necessária para que um terreno seja considerado apto para a construção de edifícios, seja qual for o tipo ou utilização destes, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:

- a) A sua dimensão, configuração e características topográficas permitam o aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade e economia;
- b) Seja servido por via pública com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis

ou ainda quando se tratar de edifícios que permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, ser no mínimo semelhantes às de via pública habilitante, tal como esta é definida no Anexo I.

2 — Para efeitos de aplicação dos índices de utilização no âmbito do presente plano, a área de construção desagrega-se em duas componentes:

a) O conjunto das 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 técnicas localizadas em cave ou na cobertura dos edifícios;

b) A área de construção afeta a quaisquer outras utilizações, ou seja, a que resulta de abater, à área de construção global, as áreas afetas às utilizações enumeradas na alínea anterior.

3 — Os índices de utilização estabelecidos no presente plano aplicam-se à componente da área de construção referida na alínea b) do número anterior do conjunto dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou área em que aqueles índices se aplicam.

4 — Não são contabilizadas no cálculo dos índices de utilização estabelecidos no presente plano as seguintes áreas, que não integram o conceito de área de construção legalmente definido:

- a) Escadas exteriores de acesso aos pisos;
- b) Palas em consola;
- c) Varandas descobertas;
- d) Terraços descobertos;
- e) Sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário.

5 — No caso de construção, num único prédio, de um ou mais edifícios com destinos de uso a que, nos termos do presente plano, correspondam critérios diferenciados de estabelecimento da edificabilidade máxima admissível, traduzidos nomeadamente por diferentes valores numéricos dos respetivos índices de utilização, o valor numérico da área de construção total máxima admissível para o prédio é o correspondente à multiplicação da área deste pelo índice de utilização de valor numérico mais elevado, devendo cumulativamente a área de construção afeta a cada um dos destinos de uso não exceder individualmente o limite de edificabilidade resultante da aplicação do respetivo índice de utilização à área do prédio.

6 — No âmbito do presente plano, a aplicação dos conceitos legais de piso de edifício, cota de soleira, elevação da soleira, fachada e altura da fachada, e do conceito de dimensão vertical absoluta de fachada estabelecido no anexo I, deve ter em conta as seguintes especificações:

a) Não são permitidas elevações da soleira superiores a:

- i) 0,4 m relativamente à cota do passeio adjacente, quando este exista, ou à cota estabelecida para o mesmo em projeto aprovado, ou à cota do pavimento da via pública, quando esta for de uso exclusiva ou predominantemente pedonal;
- ii) 0,6 m relativamente à cota do pavimento da via pública adjacente, nas restantes situações;

b) A contabilização do número de pisos acima da cota de soleira abrange a totalidade dos pisos sobrepostos contados no sentido ascendente a partir daquela, incluindo eventuais pisos recuados, exceto quando se tratar de edifícios que confrontem através de fachadas opostas com arruamentos a cotas diferentes, casos em que, na frente urbana correspondente ao arruamento a cota inferior, não são contabilizados os pisos recuados cujo recuo da fachada seja igual ou superior a 2,0 m;



c) Na determinação da altura da fachada não são contabilizadas as fachadas recuadas, entendendo-se como tal aquelas cujo recuo relativamente ao plano ou superfície da fachada de referência seja igual ou superior a 2,0 m;

d) Quando no presente plano são estabelecidos valores máximos para a altura da fachada, estes têm de ser cumpridos unicamente na fachada principal do edifício e, salvo disposição expressa em contrário, em todas as fachadas que confrontem com a via pública;

e) Quando no presente plano são estabelecidos valores máximos para a dimensão vertical absoluta da fachada, esses valores têm de ser cumpridos, salvo disposição expressa em contrário, em todas as fachadas do edifício, incluindo as referidas na alínea anterior.

Artigo 15.º

Compatibilização de usos

1 — Quando fundamentadamente forem consideradas suscetíveis de criar situações de incompatibilidade com os usos dominantes em cada local, e independentemente da sua localização, devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades, quer disponham ou não de componentes edificadas, que:

a) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;

b) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;

c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local.

2 — Não há, porém, lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito, ou na sua ausência, quando forem adotadas as medidas concretas que a Câmara Municipal expressamente considere suficientes para garantir a referida compatibilização.

3 — Nos casos em que a instalação de atividades de carácter perigoso ou insalubre exija, por determinação legal ou regulamentar, a delimitação de polígonos envolventes dentro dos quais fiquem proibidos ou fortemente restringidos os usos dominantes que aí poderiam ocorrer nos termos do respetivo regime de uso do solo, tal instalação só pode ser autorizada em prédios cuja dimensão permita que neles fiquem totalmente contidos os referidos polígonos.

Artigo 16.º

Inserção territorial

1 — A viabilização de qualquer operação urbanística em área não disciplinada por plano de pormenor ou por operação de loteamento depende, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências legais e regulamentares relevantes para o caso, da demonstração, validada pela Câmara Municipal, de que a configuração da mesma garante a sua adequada inserção urbanística e paisagística nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação sobre a matéria, podendo aquela estabelecer orientações a cumprir para esse efeito, relativas à modelação do terreno e à conformação física das edificações em termos da implantação, da configuração volumétrica e da localização destas no interior do prédio, desde que tal não ponha em causa as tipologias de edificação e a edificabilidade admissíveis de acordo com as disposições do presente plano aplicáveis à situação.

2 — Os projetos relativos às operações urbanísticas objeto de procedimento de controlo administrativo devem, na medida do necessário em cada caso, incorporar medidas de salvaguarda que garantam:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar

nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, ou da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas, ao longo das suas extremas;

- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- 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 agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3 — Sem prejuízo dos condicionamentos à demolição e alteração de edificações decorrentes de medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, a demolição de um edifício existente pode ocorrer:

- a) Em situações justificativas da sua inevitabilidade, nos termos das disposições legais aplicáveis, podendo neste caso constituir operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local;
- b) Fora das situações de inevitabilidade referidas na alínea anterior, apenas quando tal demolição for condição necessária para a construção de um novo edifício no local ou para uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo, desde que se trate de operações previamente viabilizadas em sede de apreciação urbanística.

4 — O disposto nos números 1 e 2 aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que eventualmente sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

5 — A Câmara Municipal pode adotar disposições que concretizem e estabilizem critérios de decisão para a aplicação do disposto no n.º 1 a áreas do território municipal especificamente delimitadas para o efeito, dando a devida publicitação às deliberações da sua aprovação, alteração ou revogação.

Artigo 17.º

Exigência de infraestruturação

1 — Mesmo quando admissível à luz da legislação e demais regulamentação aplicáveis, a construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo que constitua uma operação urbanística só pode ser viabilizada se o prédio onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso que cumpra as condições estabelecidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 14.º ou se, não existindo tal via, for promovida a sua construção concomitantemente com o próprio empreendimento, cuja autorização de utilização não pode, neste caso, ser emitida antes de a referida via entrar em pleno funcionamento.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes dotações infraestruturais necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legal ou regulamentarmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas ou outros sistemas públicos que assegurem função equivalente, e tal inexistência não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 — Nos casos em que a lei condiciona a construção de novo edifício ao cumprimento de requisitos de proximidade a via utilizável por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros, e se pretenda implantá-lo a uma distância a via pública habilitante superior ao máximo legalmente estabelecido, tal só pode ser viabilizado se existir

uma via particular de acesso com extensão e características que garantam o cumprimento das exigências legais ou, caso esta não exista, a sua construção integrar a operação urbanística pretendida.

Artigo 18.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do plano, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, independentemente de estarem executados, em curso de execução ou sem execução material iniciada, cumpram, à data de entrada em vigor da referida revisão, qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem, nos termos da lei, de licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados ou viabilizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações, autorizações ou títulos de viabilização sejam válidos 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 por certidão municipal emitida nos termos da lei.

2 — Consideram-se ainda preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente plano, independentemente de estarem ou não corretamente identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.

3 — Nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1, nas áreas abrangidas por alvarás de loteamento em vigor, a disciplina de uso e ocupação do solo e demais condições neles estabelecidas prevalecem sobre as disposições do presente plano enquanto tais alvarás se mantiverem válidos, independentemente de tais áreas se localizarem em solo urbano ou solo rústico.

4 — Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como preexistências nos termos dos números anteriores têm de se conformar com a disciplina do presente plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes dos números seguintes deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.

5 — Caso as preexistências ou as condições das referidas licenças, autorizações ou comunicações prévias 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) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação;

b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente plano aplicáveis ao local, sem prejuízo das situações reguladas no n.º 7;

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 características de conformação física; ou

ii) As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na sub-línea anterior, mas permitam alcançar melhorias, que o município considere relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

6 — No caso de usos ou atividades não habitacionais legalmente instaladas, mesmo quando não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, e sem prejuízo

do disposto no n.º 8, pode ser viabilizada a ampliação das edificações preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que o aumento de área de construção total não exceda 20 % da área de construção preexistente.

7 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edifícios situados em solo rústico não afeto à categoria de espaços naturais e paisagísticos, que possam ser considerados preexistências nos termos do disposto nas alíneas b) ou c) do n.º 1, bem como a ampliação dos que já possuem essa utilização, desde que se cumpram as seguintes condições:

a) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;

b) Caso ocorra ampliação, a área de construção final global não exceda o dobro da área de construção preexistente, com o limite máximo de 300 m², e as novas componentes edificadas cumpram as seguintes condições:

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

ii) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros.

8 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no n.º 6 e 7 têm de verificar-se em relação à área total de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente plano, sendo da responsabilidade da Câmara Municipal, no âmbito do procedimento de controlo prévio da respetiva operação urbanística, a verificação do cumprimento deste requisito.

Artigo 19.º

Empreendimentos turísticos, campos de golfe e instalações afins

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;

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 não integradas em parques de campismo e de caravanismo (ASA), admissível quando nos termos do presente regulamento for considerada compatível com o uso ou usos dominantes da categoria de espaços da área onde se pretenda localizar, 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.

CAPÍTULO III

Solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais relativas ao solo rústico

Artigo 20.º

Estatuto geral de ocupação do solo rústico

1 — O solo rústico não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecidas para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste regulamento, em conjugação, quando for o caso, com as exceções consignadas na lei e o acatamento dos condicionalismos decorrentes das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública.

2 — Salvo imposição legal em contrário, a viabilização da construção de novos edifícios ou da reconversão dos usos de outros preexistentes que se localizem em solo rústico, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — Os edifícios localizados em solo rústico podem constituir-se em regime de propriedade horizontal desde que o número de frações autónomas a constituir por edifício não seja superior a dois, quando se tratar de edifícios exclusivamente habitacionais e seja admissível a tipologia bifamiliar, ou a quatro, quando forem admissíveis edifícios de usos mistos, não se aplicando esta restrição:

- a) Aos edifícios que se localizem em aglomerados rurais;
- b) Aos edifícios que estejam integrados em empreendimentos turísticos, em que a constituição desse regime fica subordinada ao que o respetivo quadro legal estabelecer sobre a matéria.

Artigo 21.º

Edificabilidade em solo rústico

1 — Nas situações expressamente referidas no presente regulamento, a edificabilidade em solo rústico rege-se pelas seguintes determinações:

- a) As edificações associadas aos usos complementares e compatíveis com os usos dominantes dos espaços naturais e paisagísticos, dos espaços agrícolas e dos espaços florestais cumprem,

cumulativamente com todas as exigências decorrentes do quadro legal aplicável, as regras de edificabilidade estabelecidas para cada caso na secção V do presente capítulo e, quando aplicáveis, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios estabelecidos no n.º 3;

b) As edificações associadas aos usos do solo previstos para as restantes categorias do solo rústico cumprem, cumulativamente com todas as exigências decorrentes do quadro legal aplicável, as regras de edificabilidade estabelecidas para cada uma daquelas categorias nas respetivas secções do presente capítulo e, quando aplicáveis, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios estabelecidos no n.º 3;

c) As edificações associadas aos usos especiais do solo a que se refere o capítulo VI cumprem as condições e regras aí estabelecidas para cada situação e, quando aplicáveis, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios estabelecidos no n.º 3.

2 — Em qualquer outra situação não enquadrável nas referidas no número anterior e em que, à luz da legislação e regulamentação aplicáveis, seja admissível a construção de edifícios em solo rústico, esta tem de acatar as seguintes regras, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso, e tendo sempre em conta o disposto no artigo 23.º:

- a) Área mínima de parcela de 20 000 m² (dois hectares);
- b) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,04 m²/ m² aplicado à área do prédio;
- c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros;
- e) Quando aplicáveis, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios estabelecidos no número seguinte.

3 — Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, a construção de novos edifícios em solo rústico fora das áreas edificadas consolidadas que seja admissível nos termos do presente plano e das demais normas legais e regulamentares, tem de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras decorrentes da lei e do estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

4 — No âmbito da aplicação da legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios referida no número anterior, consideram-se como «áreas edificadas consolidadas»:

- a) As áreas classificadas como solo urbano;
- b) As áreas de solo rústico inseridas na categoria de «aglomerados rurais».

Artigo 22.º

Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização

Constituem sempre usos complementares dos usos dominantes do solo rústico a execução e utilização de infraestruturas e as ações ou atividades desenvolvidas em cumprimento de planos ou instrumentos de execução de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rústico com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades, nomeadamente construção ou ampliação de infraestruturas e de instalações de vigilância, deteção e combate de incêndios florestais ou de observatórios da natureza e outras instalações de apoio a projetos de animação ambiental.

Artigo 23.º

Compatibilização com o Plano Setorial da Rede Natura 2000 e com o Plano Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho

1 — Nos termos do estabelecido pelo regime jurídico da Rede Natura 2000 e pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), nas áreas abrangidas por este, que se encontram identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes, as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis nos termos da disciplina estabelecida pelo presente plano, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com aquele plano setorial, através do cum-

primento das disposições materiais e procedimentais decorrentes dos respetivos diplomas legais e das orientações de gestão constantes do referido plano (PSRN2000) para a ZEC Rio Paiva (PTCON0059), bem como das suas determinações transpostas no Anexo III.

2 — À ocupação e gestão das áreas do território concelhio afetas à exploração dos recursos florestais aplicam-se, sem prejuízo do cumprimento de todas as outras disposições legais relativas a cada situação, as seguintes determinações:

a) O disposto no presente regulamento em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo nas referidas áreas;

b) Nos termos e para os efeitos estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM), nomeadamente no n.º 4 do artigo 1.º do seu regulamento, as disposições constantes do Anexo IV, as quais transpõem as orientações estratégicas florestais daquele plano setorial com incidência no território do concelho de Castelo de Paiva.

SECÇÃO II

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 24.º

Identificação

Esta categoria de espaços é constituída pelos elementos do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível nos aspetos ecológico, paisagístico e ambiental, compreendendo:

- a) O plano de água da albufeira de Crestuma-Lever;
- b) Os leitos dos cursos de água e suas margens incluídos na Reserva Ecológica Nacional;
- c) Áreas de sensibilidade ecológica com a ocorrência de espécies prioritárias, nomeadamente as áreas da Rede Natura, Zona Especial de Conservação Rio Paiva (PTCON0059) afetas aos habitats 91E0 — Florestas aluviais de *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) e 5230 — Matagais arborescentes de *Laurus nobilis*, que não tenham sido integradas, em função do seu uso dominante, nas categorias de espaços agrícolas.

Artigo 25.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — As formas de ocupação e utilização dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua proteção e da manutenção global das suas potencialidades naturais.

2 — Sem prejuízo de outros condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, nos espaços naturais e paisagísticos admitem-se como usos compatíveis:

- a) As utilizações e ocupações do solo e as atividades que possam ser consideradas preexistências nos termos dos números 1 e 2 do artigo 18.º, bem como a transformação das mesmas nos termos previstos nos números 4 e seguintes do referido artigo;
- b) As ações permitidas pelo regime da Reserva Ecológica Nacional, de acordo com as condições nele estabelecidas;
- c) A instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre e de estruturas de suporte a atividades de animação turística, desde que se reconheça que não põem em causa os objetivos de proteção e manutenção das potencialidades naturais referidos no n.º 1;
- d) A instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva sem componentes edificadas;
- e) A sua inclusão em áreas verdes de proteção e enquadramento complementares dos empreendimentos turísticos;



f) Os usos ou atividades integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI.

3 — Nas áreas de espaços naturais e paisagísticos integradas na Rede Natura 2000, as ações enumeradas no número anterior apenas são admissíveis se se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 23.º

4 — As regras a cumprir pela eventual edificabilidade associada aos usos referidos nos números anteriores, quando admissível, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção V do presente capítulo ou no n.º 2 do artigo 21.º, conforme os casos, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 23.º

SECÇÃO III

Espaços agrícolas

Artigo 26.º

Caracterização

Os espaços agrícolas correspondem a grandes manchas contínuas que apresentam maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem os seus usos dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, nelas se integrando a totalidade das áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 27.º

Usos complementares e compatíveis — espaços agrícolas

1 — Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas, as seguintes ações e atividades:

- a) Usos silvopastoris e florestais;
- b) Construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
- d) Hotéis rurais que resultem do aproveitamento ou reconversão de edifícios preexistentes.

2 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando aplicável, nos espaços agrícolas são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

- i) Exploração de recursos geológicos;
- ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;
- iii) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
- iv) Postos de abastecimento público de combustíveis;

b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;

c) Empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo, e ainda os hotéis rurais que não cumpram a condição estabelecida na alínea *d*) do número anterior;

d) Campos de golfe;

e) Áreas de recreio e lazer, estruturas de suporte a atividades de animação turística e instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;

f) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva;

g) Construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar;

h) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI e que possam ser considerados como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, nos termos da lei;

i) Usos, legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, que não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou que cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável, e a que tenha sido reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que não acarretam prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.

3 — Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis, incluindo a interdição nos casos em que o pretendido integrar usos ou atividades legalmente considerados como incompatíveis com a classificação e qualificação solo rústico, e do disposto na legislação relativa aos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias:

a) Os edifícios destinados às utilizações referidas na alínea *b*) do n.º 1 ou nas alíneas *d*) a *h*) do número anterior, podem destinar parte da sua área à comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;

b) Os edifícios destinados às utilizações referidas nas alíneas *d*), *e*), *f*) ou *h*) do número anterior, podem destinar parte da sua área a estabelecimentos de restauração e bebidas;

c) Os edifícios destinados às utilizações referidas na alínea *b*) do n.º 1 ou na alínea *g*) do número anterior podem destinar parte da sua área a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável que sejam compatíveis com o estatuto do solo rústico, e à respetiva comercialização, desde que seja reconhecido que tal não provocará impacto relevante no equilíbrio ambiental;

d) No seu conjunto, a área de construção afeta ou a afetar aos usos referidos nas alíneas anteriores — comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, restauração e bebidas, e atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável e respetiva comercialização — não pode exceder 40 % da área de construção total dos edifícios em que tais usos se instalam.

4 — Nos espaços agrícolas integrados na Rede Natura 2000 apenas são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas e no cumprimento do disposto nos números seguintes:

a) Implantação ou instalação de infraestruturas;

b) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis.

5 — Nas áreas de espaços agrícolas integradas na Rede Natura 2000, as ações e atividades referidas nos números anteriores, apenas são admissíveis se se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 23.º

6 — As regras a cumprir pela edificabilidade associada aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissível, são as estabelecidas nas disposições relevantes que inte-

gram a secção V do presente capítulo, nas secções II ou III do capítulo VI ou no n.º 2 do artigo 21.º, conforme os casos, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 23.º

SECÇÃO IV

Espaços florestais

Artigo 28.º

Caracterização

1 — Os espaços florestais integram as áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais e silvopastoris, que constituem os seus usos dominantes, e destinam-se, para além da sua função de preservação do equilíbrio ecológico e de valorização paisagística, a promover a produção florestal e as atividades associadas a esta, no quadro das orientações estabelecidas no PROF -EDM e que constam do Anexo IV.

2 — Os espaços florestais subdividem-se em espaços florestais de conservação, espaços florestais de proteção, espaços florestais de produção e espaços de uso misto silvícola e agrícola.

3 — Os espaços florestais de conservação correspondem às áreas de uso ou vocação florestal com funções relevantes de conservação.

4 — Os espaços florestais de proteção correspondem a áreas de uso ou vocação florestal sensíveis devido à ocorrência de fatores de risco de degradação ecológica, nomeadamente riscos de erosão, nas quais devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura por função de proteção definidas no PROF-EDM.

5 — Os espaços florestais de produção correspondem às áreas onde se privilegia a função principal de produção tal como definida no PROF-EDM, destinando-se ao aproveitamento do potencial produtivo nos termos autorizados pelas entidades de tutela.

6 — Os espaços de uso misto silvícola e agrícola correspondem a áreas em que aqueles usos ocorrem de forma alternada e são funcionalmente complementares.

Artigo 29.º

Usos complementares e compatíveis — espaços florestais

1 — Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais, em qualquer das suas subcategorias, as seguintes ações e atividades:

- a) Atividades agrícolas e pecuárias;
- b) Construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
- d) Hotéis rurais que resultem do aproveitamento ou reconversão de edifícios preexistentes.

2 — Nos espaços florestais de conservação são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI, conjugando as condições aí estabelecidas com as restrições abaixo indicadas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

i) Exploração de recursos geológicos, em caso de interesse público reconhecido pelas entidades de tutela competentes para o efeito;

ii) Implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelas mesmas;

iii) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.

b) Áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre e estruturas de suporte a atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como compatíveis com a sua localização em espaço florestal de conservação;

c) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva;

d) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI e que possam se considerados como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, nos termos da lei.

3 — Nos espaços florestais de proteção são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas:

i) Exploração de recursos geológicos;

ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;

iii) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis.

b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;

c) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias e estruturas de suporte a atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como compatíveis com a sua localização em espaço florestal de proteção;

d) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva;

e) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI e que possam se considerados como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, nos termos da lei.

4 — Nos espaços florestais de produção são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

i) Exploração de recursos geológicos;

ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;

iii) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;

iv) Postos de abastecimento público de combustíveis;

v) Armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos;

b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;

c) Empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo, e ainda os hotéis rurais que não cumpram a condição estabelecida na alínea *d)* do n.º 1;

d) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias e estruturas de suporte a atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como compatíveis com a sua localização em espaço florestal de produção;



e) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva;
f) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI e que possam se considerados como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, nos termos da lei;

g) Usos, legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, que não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou que cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável, e a que tenha sido reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que não acarretam prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.

5 — Nos espaços de uso misto silvícola e agrícola são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

- i) Exploração de recursos geológicos;
- ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;
- iii) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
- iv) Postos de abastecimento público de combustíveis;
- v) Armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos;

b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;

c) Empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo, e ainda os hotéis rurais que não cumpram a condição estabelecida na alínea d) do n.º 1;

d) Campos de golfe;

e) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias e estruturas de suporte a atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como compatíveis com a sua localização em espaços de uso misto silvícola e agrícola.

f) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva;

g) Construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar;

h) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI e que possam se considerados como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, nos termos da lei;

i) Usos, legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, que não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou que cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável, e a que tenha sido reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que não acarretam prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.

6 — Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis, incluindo a interdição nos casos em que o pretendido integrar usos ou atividades legalmente considerados como

incompatíveis com a classificação e qualificação dolo rústico, e do disposto na legislação relativa aos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias:

a) Os edifícios destinados às utilizações referidas na alínea *b*) do n.º 1, nas alíneas *c*) a *e*) do n.º 3, nas alíneas *d*) a *f*) do n.º 4 ou nas alíneas *d*) a *h*) do número anterior podem destinar parte da sua área à comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;

b) Os edifícios destinados às utilizações referidas nas alíneas *c*) a *e*) do n.º 3, nas alíneas *d*) a *f*) do n.º 4 ou nas alíneas *d*), *e*), *f*) ou *h*) do número anterior podem destinar parte da sua área a estabelecimentos de restauração e bebidas;

c) Os edifícios destinados às utilizações referidas na alínea *b*) do n.º 1 ou na alínea *g*) do número anterior podem destinar parte da sua área a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável que sejam compatíveis com o estatuto do solo rústico, e à respetiva comercialização, desde que seja reconhecido que tal não provocará impacto relevante no equilíbrio ambiental;

d) No seu conjunto, a área de construção afeta ou a afetar aos usos referidos nas alíneas anteriores — comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, restauração e bebidas, e atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável e respetiva comercialização — não pode exceder 40 % da área de construção total dos edifícios em que tais usos se instalam.

7 — Nas áreas de espaços florestais integradas na Rede Natura 2000, as ações e atividades referidas nos números anteriores apenas são admissíveis se se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 23.º

8 — As regras a cumprir pela edificabilidade associada aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissível, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção V do presente capítulo, nas secções II ou III do capítulo VI ou no n.º 2 do artigo 21.º, conforme os casos, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 23.º

SECÇÃO V

Parâmetros da edificabilidade nos espaços naturais e paisagísticos, nos espaços agrícolas e nos espaços florestais

Artigo 30.º

Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais

1 — Os edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais cumprem as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de:

i) 0,6 m²/m² aplicado à área da parcela onde o edifício se localiza, cumulativamente com o cumprimento dos seguintes limites absolutos para a área de construção:

600 m², quando a área total dos prédios rústicos integrados na exploração agrícola for inferior a 15.000 m²;



0,04 da área total dos prédios rústicos integrados na exploração agrícola, quando tal área for igual ou superior a 15.000 m²;

- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;

2 — As instalações agropecuárias — estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação ou alojamento de animais — devem cumprir ainda os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras estabelecidas no número anterior:

- a) Os condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;
- b) Na ausência de disposições legais relativas a afastamentos às linhas limites do solo urbano e/ou a edifícios preexistentes, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria, podendo este dispor no sentido de tais afastamentos não serem exigidos relativamente a:
 - i) Outras instalações agropecuárias;
 - ii) Habitação do detentor da exploração pecuária quando ambos os edifícios se situarem na mesma parcela;
 - iii) Instalações industriais.

Artigo 31.º

Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural

1 — Às novas componentes edificadas afetas a empreendimentos de turismo de habitação, de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, e a hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios preexistentes, aplicam-se as seguintes regras:

- a) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- b) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

2 — Quando os empreendimentos referidos no número anterior possuírem uma capacidade de alojamento superior a 30 camas, a área de construção total do conjunto das suas componentes edificadas não pode exceder o valor da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,4 m²/m² à área da parcela ou do conjunto de parcelas afetas ao empreendimento.

3 — Só são considerados como hotéis rurais que resultam predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios preexistentes, aqueles em que a área de construção total final, em caso de ampliação, não ultrapassa o dobro da área de construção preexistente.

Artigo 32.º

Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários

As edificações destinadas a instalações de transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários, quer integrem ou não área destinada à comercialização dos mesmos produtos, devem cumprir as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio onde a edificação se localiza;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

Artigo 33.º

Outros empreendimentos turísticos e campos de golfe

1 — Os empreendimentos da tipologia de conjunto turístico cumprem as seguintes regras:

- a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 25 camas por hectare à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 14 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

2 — Os empreendimentos das tipologias de aldeamento turístico cumprem as seguintes regras:

- a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 20 camas por hectare à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

3 — A tipologia de apartamentos turísticos só é admissível como componente integrante de conjuntos turísticos.

4 — Os estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais que não obedeçam ao requisito estabelecido no n.º 3 do artigo 31.º cumprem as seguintes regras:

- a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 30 camas por hectare, sendo também este o parâmetro a utilizar no caso de estabelecimento hoteleiro integrado em conjunto turístico, aplicado à área do prédio que lhe esteja exclusivamente destinado;
- b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,25 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 14 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;
- e) Ter temáticas específicas associadas.

5 — A edificação associada aos parques de campismo e de caravanismo e aos campos de golfe deve cumprir as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.



Artigo 34.º

Equipamentos públicos ou de interesse público, áreas de recreio e lazer e campos de férias

As componentes edificadas dos equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico, das áreas de recreio e lazer e dos campos de férias devem cumprir as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 10,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

Artigo 35.º

Componentes edificadas de recintos destinados a fruição coletiva

As edificações integradas em recintos destinados a fruição coletiva, criados por iniciativa pública devem cumprir as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

Artigo 36.º

Edifícios destinados a habitação

Quando admissíveis, os edifícios destinados à habitação cumprem as seguintes determinações:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,1 m²/m² aplicado à área do prédio;
- b) Área de construção máxima nunca superior a 300 m², relevando para a verificação deste preceito a área de construção de todas as componentes edificadas existentes ou previstas para o prédio em causa;
- c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros.

SECÇÃO VI

Aglomerados rurais

Artigo 37.º

Identificação

Esta categoria integra um conjunto de áreas, delimitadas na Planta de Ordenamento I, que correspondem a espaços total ou parcialmente edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, e em que na utilização do edificado coexistem usos de matriz urbana e de matriz rural.

Artigo 38.º

Usos — aglomerados rurais

1 — Sem prejuízo da miscigenação de usos que decorre da sua própria natureza, os usos dominantes nos aglomerados rurais incorporam, para além do uso habitacional, as atividades comerciais, de serviços e de restauração ou bebidas, os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, a instalação de equipamentos e a criação de espaços de utilização coletiva.

2 — Constituem usos complementares dos usos dominantes nos aglomerados rurais, admissíveis desde que cumpram os requisitos legais de compatibilização com os usos dominantes desta categoria, aplicáveis a cada situação:

a) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;

b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos.

c) As atividades industriais constantes das Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável

3 — Constituem usos compatíveis com os usos dominantes nos aglomerados rurais:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos na secção II do capítulo VI do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

i) A exploração de recursos hidrogeológicos;

ii) A implantação ou instalação de infraestruturas;

iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;

iv) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;

b) Os empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro e parque de campismo e de caravanismo;

c) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI.

d) Atividades industriais que não estejam abrangidas por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou que cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável.

Artigo 39.º

Edificabilidade — aglomerados rurais

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os novos edifícios e a ampliação dos existentes, nos aglomerados rurais, devem cumprir as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 1,0 m²/m² aplicado à área do prédio;

b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

c) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 7,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;

d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 10 metros.

2 — Em situações de colmatção, quer na construção de novos edifícios quer na ampliação dos existentes, o valor do índice de utilização estabelecido no número anterior constitui o referencial de princípio para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente

considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.

3 — Nas situações a que se refere o número anterior, a integração urbanística deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, altura das fachadas, alinhamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:

a) Respeito pela tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;

b) O alinhamento e/ou o recuo relativos à fachada principal são os dominantes, exceto quando, tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção, esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;

c) A altura da fachada a adotar é a dos edifícios confinantes, devendo, no caso de alturas diferentes, adotar-se soluções de variação que realizem a articulação entre ambas, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo.

4 — No caso de intervenções nos valores patrimoniais identificados no Anexo V ou nas respetivas áreas de proteção ou salvaguarda, podem ser adotadas alturas de fachadas, alinhamentos e recuos diferentes dos resultantes da aplicação das anteriores disposições deste artigo, desde que tal se revele imprescindível para a defesa da integridade dos mesmos valores.

5 — As edificações destinadas a albergar os usos referidos nos números 2 e 3 do artigo anterior só são admissíveis se, para além de cumprirem os requisitos legais de compatibilização de usos, adotarem soluções arquitetónicas que garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

SECÇÃO VII

Áreas de edificação dispersa

Artigo 40.º

Caracterização

Esta categoria integra um conjunto de áreas, delimitadas na Planta de Ordenamento I, em que, a par da sua ocupação extensiva com usos agrícolas, pecuários ou agroflorestais, se verifica uma disseminação com carácter dispersivo de edificações destinadas quer a habitação quer a outros usos.

Artigo 41.º

Usos — áreas de edificação dispersa

1 — 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.

2 — Constituem usos complementares dos usos dominantes das áreas de edificação dispersa:

a) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;

b) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, que não sejam hotéis rurais sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

c) Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios preexistentes.

3 — Constituem usos compatíveis com os usos dominantes das áreas de edificação dispersa:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

- i) Exploração de recursos geológicos;
- ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;
- iii) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
- iv) Postos de abastecimento público de combustíveis;

b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;

c) Os empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parques de campismo e de caravanismo, e ainda os hotéis rurais que não cumpram a condição estabelecida na alínea c) do número anterior;

d) Áreas de recreio e lazer, estruturas de suporte a atividades de animação turística, instalações de campos de férias, e instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como compatíveis com a sua localização em área de edificação dispersa;

e) Equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em área de edificação dispersa;

f) Construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar ou bifamiliar;

g) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI e que possam ser considerados como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, nos termos da lei;

h) Atividades industriais compatíveis com o estatuto do solo rústico e que não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável.

4 — Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto na legislação relativa aos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias:

a) Os edifícios destinados às utilizações referidas na alínea a) do n.º 2 ou nas alíneas d) ou g) do número anterior podem destinar parte da sua área à comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;

b) Os edifícios destinados às utilizações referidas nas alíneas d) ou g) do número anterior podem destinar parte da sua área a estabelecimentos de restauração e bebidas;

c) Os edifícios destinados às utilizações referidas na alínea a) do n.º 2 ou na alínea f) do número anterior podem destinar parte da sua área a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável e respetiva comercialização, desde que seja reconhecido que tal não provocará impacto relevante no equilíbrio ambiental;

d) No seu conjunto, a área de construção afeta ou a afetar aos usos referidos nas alíneas anteriores — comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, restauração e bebidas, e atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável e respetiva comercialização — não pode exceder 40 % da área de construção total dos edifícios em que tais usos se instalam.

Artigo 42.º

Edificabilidade — áreas de edificação dispersa

1 — Os novos edifícios a localizar em áreas de edificação dispersa cumprem as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,8 m²/m² aplicado à área da parcela, sem prejuízo do disposto no n.º 2.



- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

2 — Em situações de colmatação, na construção de novos edifícios e na ampliação dos existentes aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos números 2 a 4 do artigo 39.º

SECÇÃO VIII

Espaços culturais

Artigo 43.º

Caracterização

Integra esta categoria a área afeta à Quinta da Boavista, identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I.

Artigo 44.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — A ocupação e o uso deste espaço devem centrar-se na vertente cultural, podendo assumir valências diversificadas que potenciem os valores patrimoniais e paisagísticos da Quinta, nomeadamente: centro cultural/museu; instalações de animação ambiental e de observação da natureza; instalações e áreas de recreio, lazer e desporto; estabelecimento de restauração e bebidas; empreendimento de turismo de habitação ou de turismo em espaço rural; estruturas de suporte a atividades de animação turística; outras atividades e instalações que sejam compatibilizáveis com os referidos valores patrimoniais e paisagísticos.

2 — As valências referidas no número anterior podem ser concretizadas de forma gradual, através de projetos parcelares de intervenção, podendo o município recorrer, para a referida concretização, ao estabelecimento de parcerias com entidades privadas interessadas em associar-se à iniciativa.

3 — As edificações adstritas à concretização das valências referidas no n.º 1, para além de se subordinarem aos regimes das eventuais servidões administrativas e restrições de utilidade pública incidentes no local, cumprem as seguintes regras:

a) Os edifícios no seu conjunto: índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,3 m²/m² aplicado à totalidade da área de solo integrada nesta categoria de espaço;

b) Cada edifício, individualmente:

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

ii) Dimensão vertical absoluta de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

SECÇÃO IX

Espaços de ocupação turística

Artigo 45.º

Caracterização

1 — Os polígonos integrados nesta categoria, delimitados na Planta de Ordenamento I, constituem áreas ocupadas por ou destinadas a empreendimentos turísticos, sem prejuízo de estes poderem, nos termos do presente plano, localizar-se também noutras áreas do território municipal.



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 46.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Os empreendimentos turísticos a concretizar nestas áreas cumprem, conforme os casos, as disposições aplicáveis que constam dos artigos 31.º ou 33.º, salvo no que respeita às seguintes situações, em prevalecem os parâmetros de edificabilidade aqui indicados:

a) Nos empreendimentos da tipologia de aldeamento turístico:

i) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 25 camas por hectare à área do prédio afeto ao empreendimento;

ii) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;

b) Nos estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais que não obedeçam ao requisito estabelecido no n.º 3 do artigo 31.º:

i) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 40 camas por hectare à área do prédio afeto ao empreendimento;

ii) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,35 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento.

2 — 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 condicionada à demonstração, através de estudo de solução de conjunto, de que tal facto não impede ou prejudica a qualidade da ocupação da restante área com outros empreendimentos desta natureza.

SECÇÃO X

Espaços destinados a equipamentos

Artigo 47.º

Caracterização

Integram-se nesta categoria as áreas, identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento I, que estão ocupadas ou se destinam a ser ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público que, pela sua natureza, características e formas de ocupação, sejam considerados compatíveis com a sua localização em solo rústico.

Artigo 48.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Nos espaços que integram esta categoria 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 previstos.

2 — A edificabilidade admissível para cada uma das áreas integradas nesta categoria é a exigida pela própria natureza dos equipamentos existentes ou previstos, incluindo as instalações de apoio necessárias aos mesmos, 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 do solo (IU) máximo de 0,4 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;

ii) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

iii) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 10,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

3 — Os espaços destinados a estas finalidades de utilização terão 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.

4 — É admissível a alteração dos usos a que estejam afetas as áreas de equipamentos existentes, desde que seja mantida a finalidade de ocupação com equipamentos 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.

5 — Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente e a Câmara Municipal 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 rústico que a envolve ou com a qual seja contígua.

SECÇÃO XI

Espaços destinados a infraestruturas

Artigo 49.º

Caracterização

Integram-se nesta categoria as áreas terrestres afetas e envolventes dos seguintes cais do Rio Douro, conforme indicação e delimitação constantes da Planta de Ordenamento I: Cais de Pedorido, Cais de Castelo, Cais de Midões, Cais do Sardoura/Boure e Porto Comercial de Sardoura.

Artigo 50.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — As áreas integrantes desta categoria destinam-se a dar acolhimento às infraestruturas de apoio aos cais fluviais e aos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Admite-se a coexistência de outros usos que possam constituir atividades complementares da função principal referida no número anterior ou que com ela sejam compatibilizáveis para aproveitamento das suas potencialidades turísticas e de lazer.

3 — Os usos e ocupações referidos nos números anteriores subordinam-se aos regimes de salvaguarda aplicáveis aos locais onde pretendam instalar-se.

4 — A edificabilidade admissível relativa aos usos e ocupações referidos no n.º 1 é a exigida pela própria natureza da sua função principal.



5 — A edificabilidade relativa aos usos e ocupações referidos no n.º 2 cumpre as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,4 m²/m² aplicado à área do prédio adstrito a cada edifício;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

CAPÍTULO IV

Solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais relativas ao solo urbano

Artigo 51.º

Requisitos de infraestruturação

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3, como regra geral a construção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada:

- a) Em lotes e parcelas integrantes de operações de loteamento com alvará eficaz, de acordo com a respetiva disciplina;
- b) Em parcelas que, não integrando operações de loteamento com alvará eficaz, cumpram cumulativamente as seguintes condições:

i) A parcela ser confinante com via pública habilitante preexistente ou que venha a adquirir as características desta através de operação urbanística, viabilizada de acordo com as disposições do presente regulamento, que seja executada prévia ou concomitantemente com a construção do edifício pretendido;

ii) Ocorrer uma das seguintes situações:

(i) Essa via estar dotada de redes públicas de abastecimento domiciliário de água e que disponha de dispositivos para abastecimento dos veículos de socorro, de drenagem de esgotos domésticos e de fornecimento de energia elétrica;

(ii) A via venha a ser dotada das infraestruturas acima referidas através de operação urbanística que seja executada prévia ou concomitantemente com a construção do edifício pretendido;

(iii) A parcela localizar-se em área de solo urbano para a qual a construção das redes de infraestruturas em falta esteja inscrita no plano de atividades e orçamento do município ou das entidades concessionárias das infraestruturas, se for o caso.

2 — Para efeitos de eventual viabilização de edificação a que se refere o número anterior, o recurso a soluções técnicas individuais não é considerado como substitutivo, para tal fim, das redes de infraestruturas eventualmente em falta.

Artigo 52.º

CrITÉRIOS gerais de conformação do edificado

1 — Na edificação em solo urbano, admissível em prédios ou suas partes que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo anterior, têm de ser acatadas as seguintes orientações gerais:

- a) Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma correta articulação entre as novas edificações e as existentes em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes de arquitetura da envolvente;

- b) A implantação dos edifícios tem de respeitar o alinhamento e/ou recuo dominantes na frente urbana em que se situam os prédios exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
- c) Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, têm de ser respeitados articuladamente os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso em função da categoria ou subcategoria de espaço em que os prédios se localizam.

2 — Salvo disposição expressa em contrário, a edificabilidade máxima admissível numa dada parcela é a que resulta da aplicação conjugada de todos os critérios e parâmetros urbanísticos relevantes para o caso concreto, mesmo quando tal conduza a um valor de capacidade edificatória inferior ao que corresponde à mera aplicação do índice de utilização estabelecido no presente regulamento para o local.

Artigo 53.º

Edificação em situação urbanística consolidada

1 — Em situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada, e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o valor do índice de utilização referido no n.º 2 do artigo anterior aplicável a cada caso, constitui o referencial de princípio para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.

2 — A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características da envolvente em termos de malhas, morfologias, tipologias, altura das fachadas, alinhamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:

- a) O alinhamento e/ou recuo da fachada principal é o dominante, exceto quando, tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção, esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
- b) A implantação da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é a definida pela implantação das fachadas de tardo dos edifícios confinantes a manter, realizando se necessário a articulação entre as mesmas;
- c) A altura de fachada e/ou o número de pisos acima da cota de soleira a adotar são os correspondentes à respetiva moda da frente urbana, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
- d) Nas situações de colmatação:
- i) Quando a altura das fachadas dos edifícios confinantes forem de manter, a altura da fachada a adotar é a destes;
- ii) No caso da altura das fachadas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre ambas.

3 — O cumprimento do disposto na alínea b) do número anterior pode ser dispensado nos seguintes casos:

- a) Situações em que a implantação do edifício confinante não assenta na estrema lateral do prédio, recuando face a esta, e a implantação do novo edifício pretendido também recue face à mesma estrema;
- b) Estabelecimentos hoteleiros, desde que as soluções arquitetónicas a adotar resolvam adequadamente a articulação com as empenas preexistentes.

4 — No caso de intervenções nos valores patrimoniais identificados no Anexo V ou nas respetivas áreas de proteção ou salvaguarda, podem ser adotadas alturas de fachadas, alinhamentos e

recuos diferentes dos resultantes da aplicação das anteriores disposições deste artigo, desde que tal se revele imprescindível para a defesa da integridade dos mesmos valores.

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 54.º

Caracterização e usos

1 — Os espaços centrais correspondem à área mais central da Vila de Castelo de Paiva, e destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços, incluindo turismo, restauração e/ou bebidas, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais no seu conjunto constituem o seu uso dominante.

2 — A inclusão das atividades comerciais, de serviços, incluindo turismo, ou de restauração e/ou bebidas e dos equipamentos no uso dominante desta categoria de espaços não dispensa a observância dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com a função habitacional.

3 — Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, incluindo indústria, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante nos seguintes termos:

a) Usos não abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou que cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável, e a que se reconheça que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística;

b) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI.

4 — Os espaços centrais desdobram-se nas seguintes subcategorias, de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento I:

- a) Espaços centrais de nível I, correspondentes ao centro tradicional da Vila de Castelo de Paiva;
- b) Espaços centrais de nível II;
- c) Espaços centrais de nível III.

Artigo 55.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços centrais de nível I — centro tradicional da Vila de Castelo de Paiva — a edificabilidade admissível é a que resulta da aplicação dos critérios de integração na envolvente constantes dos números 1 a 3 do artigo 53.º e, quando pertinente, do disposto no seu n.º 4, com as seguintes especificações e adendas:

- a) O índice de utilização do solo (IU) máximo é de 1,8 m²/m²;
- b) Fora das situações de colmatação, o número de pisos acima da cota de soleira em edifícios novos ou em resultado da ampliação dos existentes não pode ser superior a 3;
- c) Nas operações urbanísticas que tenham como objeto o edificado existente, a Câmara Municipal pode condicionar a respetiva viabilização à manutenção integral ou parcial da traça arquitetónica dos edifícios, sempre que tal se revele necessário à preservação da imagem urbana da área.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 53.º, quando aplicável, a edificabilidade máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nos espaços centrais



de nível II e nos espaços centrais de nível III é a que resulta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 52.º, da aplicação conjunta dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Nos espaços centrais de nível II:

- i) Tipomorfologias: edificação em banda contínua, sendo admissível edificação isolada ou geminada por razões de melhor integração urbanística na envolvente;
- ii) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 1,5 m²/m²;
- iii) Número máximo de 4 pisos acima da cota de soleira;
- iv) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 13,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;
- v) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 16 metros;
- vi) Índice de ocupação do solo máximo de 80 %.

b) Nos espaços centrais de nível III:

- i) Tipomorfologias: edificação em banda contínua, geminada ou isolada, em função das tipomorfologias presentes na envolvente;
- ii) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 1,2 m²/m²;
- iii) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- iv) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 10,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;
- v) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 13 metros.
- vi) Índice de ocupação do solo máximo de 80 %.

3 — As regras de edificabilidade a considerar no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializarem a concretização do plano são as que constam do número anterior.

SECÇÃO III

Espaços habitacionais

Artigo 56.º

Caracterização e usos

1 — Os espaços habitacionais correspondem às áreas urbanas em que predomina o uso habitacional, e destinam-se à localização e implantação de edifícios com fins habitacionais, sem prejuízo de, como usos complementares, neles se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais, de serviços, incluindo turismo, restauração e/ou bebidas, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos.

2 — A admissibilidade dos usos complementares do uso habitacional referidos no número anterior não dispensa a observância dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com a função habitacional.

3 — Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, incluindo indústria, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante nos seguintes termos:

a) Usos não abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou que cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável, e a que se reconheça que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística;



b) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI.

Artigo 57.º

Edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 53.º, quando aplicável, a edificabilidade máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nos espaços habitacionais é a que resulta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 52.º, da aplicação conjunta dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Tipomorfologias: edificação geminada ou isolada, sendo admissível edificação em banda contínua por razões de melhor integração urbanística na envolvente;
- b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 1,0 m²/m²;
- c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- d) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 10,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;
- e) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 13 metros.
- f) Índice de ocupação do solo máximo de 80 %.

2 — As regras de edificabilidade a considerar no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializarem a concretização do plano são as que constam do número anterior.

SECÇÃO IV

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 58.º

Caracterização e usos

1 — Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas de solo urbano, caracterizadas por um perfil de ocupação em que predomina a habitação miscigenada com usos não habitacionais, num contexto de baixa densidade de ocupação.

2 — Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no artigo 15.º e cumpram os restantes requisitos exigidos na secção II do capítulo II e demais legislação aplicável, nomeadamente estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas, comércio e serviços, incluindo turismo.

3 — É admissível, como uso compatível com o uso dominante destes espaços, a instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais, desde que, para além do cumprimento do disposto no número anterior, as soluções arquitetónicas a adotar garantam a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante.

Artigo 59.º

Edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 53.º, quando aplicável, a edificabilidade máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nesta categoria de espaços é a que resulta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 52.º, da aplicação conjunta dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Tipomorfologias: edificação geminada ou isolada;
- b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,8 m²/m²;



- c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- d) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 7,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística;
- e) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 10 metros.
- f) Índice de ocupação do solo máximo de 60 %.

2 — As regras de edificabilidade a considerar no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializarem a concretização do plano são as que constam do número anterior.

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 60.º

Caracterização

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se, como uso dominante, à instalação de unidades industriais e de armazenagem, e ainda de atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de solo urbano.

2 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares do uso dominante, de:

- a) Serviços com exclusão dos empreendimentos turísticos, sem prejuízo do disposto no número seguinte;
- b) Comércio;
- c) Equipamentos de apoio às empresas, incluindo componentes edificadas para alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

3 — Pode ainda ser autorizada, desde que a Câmara Municipal considere que tal é compatível com o meio envolvente, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas, de locais de diversão ou de outros usos ou atividades, com exceção de habitação.

Artigo 61.º

Enquadramento urbanístico

1 — Os espaços de atividades económicas devem ser objeto de planos de urbanização ou planos de pormenor que abranjam a totalidade do perímetro de cada uma, sem prejuízo de poder ser viabilizada a delimitação de unidades de execução, a realização de operações de loteamento ou a instalação avulsa de atividades económicas em parcelas ainda não disciplinadas pelos referidos planos, desde que a Câmara Municipal considere que tal viabilização não é suscetível de prejudicar o correto ordenamento urbanístico do polígono abrangido pelo futuro plano.

2 — A disciplina de ocupação a instituir nos planos ou a cumprir nas unidades de execução e operações de loteamento a que se refere o número anterior deve contemplar as seguintes orientações e especificações:

a) Respeitar os seguintes parâmetros:

- i) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,8 m²/m² aplicado globalmente à área total de solo abrangida pelo plano ou pela operação urbanística;
- ii) Índice de ocupação do solo máximo de 0,65 aplicado globalmente à área total de solo abrangida pela operação urbanística, sem prejuízo do disposto no artigo 107.º;
- iii) Parâmetros de dimensionamento estabelecidos na secção I do capítulo IX do presente regulamento, aplicáveis à situação, sem prejuízo do disposto no artigo 107.º;

b) Quando for o caso, ter em conta as edificações existentes a manter, adotando soluções urbanísticas que garantam a integração paisagística e a compatibilização funcional que se revelem necessárias;

c) Impedir o acesso direto às parcelas a partir de vias integrantes da rede estruturante principal;

d) Estabelecer a proibição de instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 em edifícios cuja implantação diste menos de 20 metros da linha-limite de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;

e) Estabelecer ao longo de todo o lado interior do limite externo dos espaços de atividades económicas, uma faixa *non aedificandi* com uma largura mínima de 10 metros, onde é proibida a execução de quaisquer edifícios e deve ser criada, exceto nas extensões em que aquele limite confine com espaço florestal, uma cortina arbórea e arbustiva de interposição visual com uma largura mínima de 5 metros, podendo tais faixas indiferentemente constituir áreas a ceder ao domínio municipal ou ficar a fazer parte das parcelas ou lotes afetos ao uso empresarial;

f) Incorporar como regras próprias as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo 63.º

3 — Na ausência dos planos, das unidades de execução ou das operações de loteamento a que se refere o número anterior, a instalação avulsa de atividades económicas, quando admissível de acordo com o estabelecido no n.º 1, cumpre os requisitos constantes do artigo seguinte.

Artigo 62.º

Instalação avulsa de atividades económicas

Nos espaços integrantes desta categoria não disciplinados por plano de urbanização, plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento, podem ser autorizadas transformações do uso do solo conformes aos usos previstos para estes espaços, através da instalação avulsa de atividades económicas que cumpram as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo seguinte e ainda as seguintes regras:

a) As parcelas destinadas às referidas instalações têm de:

i) Confrontar numa extensão mínima de 20 m com via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados e que não se integre na rede estruturante principal;

ii) Possuir uma forma em planta que permita a inscrição de um retângulo de 20 m x 30 m, com o seu lado menor sobreposto à berma da referida via;

b) A implantação e configuração volumétrica dos edifícios devem cumulativamente:

i) Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente regulamento;

ii) Adotar como alinhamento e/ou recuo da fachada virada à via com que confronta a parcela, o afastamento que vier a ser estabelecido para o local, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor;

iii) Sem prejuízo do disposto na alínea c), manter um afastamento mínimo de 10 m à estrema de tardoz e um afastamento mínimo de 7,5 m a pelo menos uma das extremas laterais da parcela, o qual passa a 10 m se tal estrema coincidir com a linha limite estabelecida na Planta de Ordenamento para o polígono de espaço de atividades económicas em que se localiza;

iv) Cumprir os seguintes índices urbanísticos, aplicados a área da parcela integrada em área empresarial:

Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,8 m²/m²;

Índice de ocupação do solo máximo de 0,75;

c) Caso se trate de estabelecimento industrial de tipo 1 ou de tipo 2, a sua implantação respeitar a distância estabelecida na alínea *d*) do n.º 2 do artigo anterior;

d) Se a parcela confinar com a linha limite do polígono de espaço de atividades económicas, estabelecer no seu interior a faixa arborizada de enquadramento a que se refere a alínea *e*) do n.º 2 do artigo anterior, nas condições aí estipuladas.

Artigo 63.º

Condições de instalação e laboração

1 — É encargo das entidades proprietárias das unidades a instalar a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

2 — Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas dos edifícios e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.

3 — O acatamento das disposições anteriores não dispensa o cumulativo cumprimento de todas as restantes disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta.

SECÇÃO VI

Espaços de uso especial — turismo

Artigo 64.º

Usos e edificabilidade

1 — Esta categoria integra áreas cujos usos dominantes são a atividade turística nas formas e tipologias previstas na legislação relativa aos empreendimentos turísticos, e/ou equipamentos preferencialmente de índole cultural, recreativa ou desportiva, admitindo-se também estabelecimentos de restauração e bebidas ou de comércio e serviços que complementem ou potenciem os usos dominantes, e ainda equipamentos afetos à segurança e proteção civil cuja instalação seja considerada compatível.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 53.º, quando aplicável, a edificabilidade máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nesta categoria de espaços é a que resulta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 52.º, da aplicação conjunta dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,6 m²/m², exceto nas situações previstas no número seguinte;

b) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira, exceto nas situações previstas no número seguinte;

c) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 10,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística, exceto nas situações previstas no número seguinte;

d) Índice de ocupação do solo máximo de 60 %.

3 — No caso de estabelecimentos de restauração e bebidas ou de comércio e serviços, não integrados em empreendimentos turísticos ou em polígonos de solo afetos a equipamentos, os parâmetros referidos nas alíneas *a*) e *b*) do número anterior assumem os seguintes valores numéricos:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,3 m²/m²;

b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira,



c) Alturas da fachada ou fachadas não superiores a 7,5 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística, exceto nas situações previstas no número seguinte;

d) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 10 metros, exceto situações previstas no número seguinte.

4 — As regras de edificabilidade a considerar no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializarem a concretização do plano são as que constam dos números anteriores.

SECÇÃO VII

Espaços de uso especial — equipamentos

Artigo 65.º

Usos e edificabilidade

1 — Esta categoria integra parcelas ocupadas por equipamentos públicos ou de interesse público com relevância territorial de escala concelhia, ou destinadas à sua instalação.

2 — Nestes espaços o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos apenas quando estiverem funcionalmente associados àqueles ou constituam atividades complementares dos mesmos.

3 — O destino de uso específico atribuído a cada área integrada nesta categoria tem carácter meramente indicativo, podendo tal destino específico ser alterado pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação da área em questão com equipamentos públicos ou de interesse público.

4 — Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente em local não abrangido por plano de urbanização ou plano de pormenor, e a Câmara Municipal 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 ou subcategoria de espaços de solo urbano que lhes subjazem na representação gráfica constante da Planta de Ordenamento I.

5 — A edificabilidade nos polígonos pertencentes a esta categoria, tanto em novos edifícios como na ampliação dos existentes, deve respeitar critérios de estrita integração na envolvente edificada, quando esta possuir características estáveis.

6 — Nos casos em que não exista envolvente edificada ou esta não apresente características de homogeneidade que permitam tomá-la como referencial para integração urbanística, devem tomar-se como referência os parâmetros urbanísticos da categoria ou subcategoria de uso do solo em que o polígono afeto ao equipamento se localiza.

SECÇÃO VIII

Espaços verdes

Artigo 66.º

Identificação e usos

1 — Os espaços verdes integram parques, jardins, praças e outras áreas com coberto vegetal relevante cujas características ou escala de dimensão lhes conferem um papel estruturante do território urbano, e destinam-se a usos recreativos, desportivos e culturais.

2 — Nos espaços verdes são admitidos como usos complementares:

a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística;

b) Equipamentos culturais;

c) Centros de educação ambiental;

d) Estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.

3 — No seu conjunto, as componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número anterior não podem possuir uma área de implantação superior a 10 % do polígono de espaço verde de utilização coletiva em que se localizam nem possuir mais que um piso acima da cota de soleira.

4 — Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população.

CAPÍTULO V

Estrutura ecológica municipal

Artigo 67.º

Caracterização

1 — A estrutura ecológica municipal desdobra-se em dois níveis: estrutura ecológica fundamental e estrutura ecológica complementar.

2 — A estrutura ecológica fundamental integra as seguintes componentes:

- a) Os *habitats* prioritários da Rede Natura 2000;
- b) Os cursos e planos de água integrantes da Reserva Ecológica Nacional.

3 — A estrutura ecológica complementar integra as seguintes componentes:

- a) As zonas de reserva da albufeira de Crestuma-Lever;
- b) As áreas da Reserva Ecológica Nacional exteriores à estrutura ecológica fundamental;
- c) As áreas da Reserva Agrícola Nacional exteriores à estrutura ecológica municipal fundamental;
- d) Os *habitats* da Rede Natura 2000 não abrangidas na alínea a) do número anterior;
- e) As áreas florestais integrantes dos corredores ecológicos identificados no PROF-EDM;
- f) Os elementos integrantes da estrutura ecológica urbana.

4 — São elementos integrantes da estrutura ecológica urbana:

- a) As áreas verdes públicas urbanas, nomeadamente áreas verdes de utilização pública resultantes de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte relevante;
- b) Os corredores viários arborizados que integrem faixas para os meios de mobilidade suave/ ciclovias e percursos pedonais;
- c) Os maciços arborizados e alinhamentos arbóreos situados em espaço público no interior dos perímetros urbanos;
- d) As áreas, públicas ou privadas, que vierem a ser estabelecidas como componentes da estrutura ecológica urbana em sede de plano de urbanização ou plano de pormenor.

Artigo 68.º

Estatuto de uso e ocupação

1 — Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a cumprir nas áreas incluídas na estrutura ecológica municipal resultam da aplicação da disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços em que se situam, articulada com o disposto nos números seguintes e ainda, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

2 — No quadro do regime de ocupação estabelecido no número anterior, nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal apenas são admissíveis os usos dominantes previstos para as categorias de espaços em que se inserem, podendo ainda ser viabilizados os seguintes usos

com fundamento em avaliação que conclua pela escassa relevância dos eventuais prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que possam provocar:

- a) Usos e atividades enumerados no n.º 2 do artigo 25.º;
- b) Componentes não edificadas nem impermeabilizadas de empreendimentos turísticos;
- c) Usos complementares dos usos dominantes;
- d) Para além dos referidos nas alíneas anteriores, usos compatíveis com os usos dominantes, na estrutura ecológica complementar.

3 — Em pleno respeito dos condicionamentos legais a que possam estar sujeitas, as áreas integrantes da estrutura ecológica urbana não podem ser objeto de obras de urbanização ou de edificação, salvo as que se destinem à manutenção ou reforço desse seu estatuto.

CAPÍTULO VI

Usos especiais do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 69.º

Âmbito

1 — As disposições que integram o presente capítulo estabelecem os critérios orientadores da intervenção do município no exercício das suas competências legais no âmbito da viabilização de atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de zonamento por usos dominantes.

2 — A disciplina instituída pelas disposições do presente capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação aplicável.

Artigo 70.º

Orientações gerais de apoio à decisão

1 — No processo de decisão sobre a sua eventual viabilização, os atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo devem ser encarados como intervenções cuja eventual viabilização decorre no enquadramento de elas poderem vir a ser consideradas, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º, como usos compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços em que se pretendem localizar.

2 — Os edifícios afetos aos atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo, quando localizados em solo rústico, têm de cumprir, sem prejuízo da restante normativa aplicável a cada situação, os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, em conformidade com o disposto nos números 3 e 4 do artigo 21.º

3 — Caso os referidos atos, usos ou atividades se localizem em áreas integradas na estrutura ecológica municipal, no processo de decisão tem ainda de ser acatado o que estabelece o artigo 68.º, nomeadamente no seu n.º 2.

4 — A viabilização de quaisquer atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo depende, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências legais e regulamentares relevantes para o caso, da demonstração, validada pela Câmara Municipal, de que fica garantida a sua adequada inserção urbanística e paisagística, devendo ser sempre exigido aos interessados o acatamento



das adequadas medidas de inserção espacial e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das disposições que integram a secção II do capítulo II relevantes para este efeito.

SECÇÃO II

Situações especiais

Artigo 71.º

Exploração de recursos geológicos

1 — Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a exploração de massas e depósitos minerais em qualquer área do território concelhio só deve ser objeto de deliberação favorável por parte do município, no domínio da sua intervenção procedimental, se for reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza, e desde que sejam respeitadas as restrições estabelecidas nos dois números seguintes.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer quando tal for admissível nos termos dos respetivos regimes legais e nas condições aí estabelecidas, sem prejuízo de terem também de ser cumpridas as disposições do presente artigo nas matérias em que os referidos regimes e condições sejam omissos ou menos restritivos.

3 — Em áreas integradas em solo urbano apenas são admissíveis explorações de recursos hidrogeológicos.

4 — A viabilização da exploração de massas minerais em áreas integradas na estrutura ecológica municipal apenas deve ocorrer em situações excecionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio, regional ou nacional.

5 — Dentro dos polígonos em que venha a ser permitida a exploração de recursos geológicos podem ser viabilizadas, como usos complementares, instalações e construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.

6 — As construções referidas no número anterior que constituírem edifícios autónomos destinados a funções administrativas, de apoio social aos trabalhadores ou de exposição ou comercialização de produtos cumprem as seguintes condições de edificabilidade:

- a) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- b) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

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

Artigo 72.º

Infraestruturas

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de abastecimento de água, de saneamento básico, de rega, de telecomunicações, ou de produ-

ção, transporte e transformação de energia, em qualquer área ou local do território municipal, só pode ser objeto de deliberação favorável por parte do município, no domínio da sua intervenção procedimental, quando for reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.

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

3 — Na construção de edifícios associados a estas infraestruturas têm de cumprir-se as seguintes condições de edificabilidade:

- a) Em solo rústico, as estabelecidas no n.º 6 do artigo anterior;
- b) Em solo urbano, as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que se localizem.

Artigo 73.º

Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

À localização e construção de 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 aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números 1 e 2 do artigo anterior.

Artigo 74.º

Instalação de depósitos a céu aberto

1 — A instalação de depósitos a céu aberto para contentores, inertes, materiais de construção civil ou qualquer outro tipo de materiais pode verificar-se:

- a) Em espaços de atividades económicas;
- b) Em espaços centrais e habitacionais ou em espaços urbanos de baixa densidade, desde que tal esteja previsto em plano de urbanização ou plano de pormenor.

2 — As componentes edificadas destas instalações devem limitar-se estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades e cumprir as seguintes regras de edificabilidade:

- a) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- b) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.
- c) Quando se localizem em solo rústico, e cumulativamente com o disposto nas alíneas anteriores: índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,05 m²/ m² aplicado à área da parcela onde a instalação se localiza.

Artigo 75.º

Armazenamento, manuseamento e produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, em prédios do solo

rústico, desde que, para além de cumprirem as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso:

a) Seja reconhecido que tal não acarreta prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza, com base numa ponderação de efeitos positivos e negativos realizada em moldes semelhantes aos estabelecidos na parte final do n.º 1 do artigo 71.º;

b) O prédio possua dimensão suficiente para cumprir a condição estabelecida no n.º 3 do artigo 15.º, quando aplicável.

2 — As componentes edificadas destas instalações devem cumprir as seguintes condições de edificabilidade:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 m²/m² aplicado à área do prédio onde a instalação se localiza;

b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

c) Dimensão vertical absoluta de qualquer fachada não superior a 9 metros, podendo tal dimensão ser ultrapassada no que respeita a instalações técnicas desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

3 — A localização e instalação concretas dos depósitos ou edifícios a viabilizar nos termos dos números anteriores obedece às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

4 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica, nos casos legalmente previstos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

5 — O disposto nos números 1, 2 e 4 não se aplica aos depósitos de combustíveis adstritos aos postos de abastecimento viabilizáveis nos termos do artigo seguinte, sem prejuízo de a instalação daqueles ter de obedecer às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis ao caso.

Artigo 76.º

Postos de abastecimento público de combustíveis

1 — A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis, qualquer que seja a sua localização, só poderá ser viabilizada se, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, a parcela de terreno a ocupar com a instalação cumpra cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Se encontre servida de todas as infraestruturas legalmente exigidas para a exploração da instalação;

b) Pela sua localização e condições de articulação com a via pública, permita soluções de projeto que garantam plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego.

2 — Para além das infraestruturas e instalações adstritas à função de abastecimento público de combustíveis, nas parcelas onde se instalem estes postos apenas são admissíveis usos e atividades complementares daquela função, incluindo armazenamento de produtos combustíveis, lojas de conveniência, serviços de manutenção e reparação de veículos motorizados, e ainda, como usos compatíveis, estabelecimentos de restauração e bebidas e estabelecimentos de comercialização de produtos agrícolas, florestais e pecuários.

3 — Quando estas instalações se localizarem em solo rústico, as atividades afetas aos usos compatíveis referidos no final do número anterior não podem no seu conjunto ocupar mais de 40 % da área de construção total do empreendimento.



4 — As componentes edificadas destas instalações cumprem as seguintes condições de edificabilidade:

- a) Quando localizadas em solo rústico, as estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
- b) Quando localizadas em solo urbano, as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de espaços em que se insiram.

SECÇÃO III

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 77.º

Definição

1 — Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, para efeitos da presente secção, aqueles a que seja reconhecido interesse estratégico para o município, em razão do seu especial impacto na ocupação do território, da sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou da sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, designadamente:

- a) Polos de centralidade urbana potenciados por equipamentos ou serviços administrativos de nível superior;
- b) Parques empresariais;
- c) Parques tecnológicos;
- d) Empreendimentos turísticos e/ou campos de golfe;
- e) Complexos de lazer e de recreio e estruturas de suporte a atividades de animação turística.

2 — O reconhecimento do empreendimento como de interesse estratégico para o município é estabelecido por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, em conformidade com o disposto no artigo seguinte.

Artigo 78.º

Procedimento

1 — O procedimento com vista a que um determinado empreendimento seja reconhecido como de interesse estratégico para o município inicia-se com a apresentação e entrega do respetivo pedido à Câmara Municipal por parte do interessado, instruído com os elementos escritos e gráficos necessários ao cabal esclarecimento da natureza da iniciativa, suas características funcionais e físicas e suas dimensões, e indicando expressamente, quando for o caso, as situações e os termos em que pretenda utilizar as prerrogativas constantes do n.º 2 do artigo seguinte.

2 — O pedido referido no número anterior e os elementos que o instruem são submetidos a apreciação técnica dos competentes serviços do município, que para o efeito poderão recorrer ao apoio de entidades ou peritos externos, a consubstanciar em relatório que contemple nomeadamente:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos, e a ponderação dos seus potenciais benefícios e custos, realizada no enquadramento do disposto no n.º 3 do artigo 6.º;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com a classificação básica do solo e condicionamentos legais desta decorrentes, bem como com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A qualificação da iniciativa para efeito da necessidade ou não de ser sujeita a avaliação ambiental estratégica.

3 — O pedido e seus elementos instrutórios, acompanhado do relatório referido no número anterior, são submetidos à apreciação da Câmara Municipal, tendo em vista a sua decisão fundamentada de acordo com as seguintes alternativas:

a) Caso considere que a iniciativa não assume um caráter de interesse estratégico para o município, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento;

b) Caso considere que a iniciativa é em si merecedora de reconhecimento de interesse estratégico para o município, mas que a sua prossecução exige, nos termos legais, um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano e/ou exige a sua sujeição a avaliação ambiental estratégica, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento, mas informa o interessado de que a viabilização da iniciativa pode eventualmente ser reconsiderada no enquadramento de plano de pormenor a promover através da figura legal de contrato para planeamento;

c) Caso considere que a iniciativa é em si merecedora de reconhecimento de interesse estratégico para o município e que a sua prossecução não exige procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano nem avaliação ambiental estratégica, a Câmara Municipal aprova os termos da sua proposta de reconhecimento da iniciativa como de interesse estratégico para o município, a levar à Assembleia Municipal.

4 — A proposta referida na alínea c) do número anterior é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública a realizar em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor.

5 — Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os respetivos resultados, em função do que, ou altera o sentido da sua decisão e encerra o procedimento, ou aprova o teor definitivo da proposta a apresentar à Assembleia Municipal, submetendo-a seguidamente à apreciação desta.

Artigo 79.º

Regime de edificabilidade

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às operações urbanísticas que materializarem os empreendimentos previamente reconhecidos como de interesse estratégico para o município nos termos do disposto no artigo anterior, são os estabelecidos para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que se pretendem localizar, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais inoportáveis para as infraestruturas públicas, nem de pôr em causa a imagem do território em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

a) Ser autorizada uma majoração até 50 % da área de construção máxima resultante da aplicação dos parâmetros referidos no número anterior;

b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros urbanísticos aplicáveis nos termos do n.º 1, desde que as categorias ou subcategorias de uso do solo não sejam espaços naturais e paisagísticos, espaços culturais ou espaços verdes.

3 — Em sede dos procedimentos legais de controlo prévio, os pedidos de apreciação das operações urbanísticas inerentes aos empreendimentos referidos na presente secção só podem ser considerados se forem instruídos, para além de todos os outros elementos relevantes, com comprovativo da deliberação da Assembleia Municipal relativa ao respetivo reconhecimento como empreendimento de interesse estratégico para o município.

CAPÍTULO VII

Condicionamentos de salvaguarda e proteção

SECÇÃO I

Valores patrimoniais

Artigo 80.º

Património arqueológico

1 — Quando se verificar a deteção de vestígios arqueológicos, as entidades públicas ou privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável.

2 — Se o valor científico-patrimonial dos elementos arqueológicos detetados o justificar, estes passam, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais aplicáveis à situação, a subordinar-se à disciplina constante do artigo seguinte.

3 — Os elementos do património arqueológico inventariado, enumerados no Anexo V, e cuja localização está assinalada na Planta de Ordenamento II, só podem ser objeto de operações urbanísticas ou quaisquer outras intervenções que impliquem remoção de terras ou revolvimento de solo, no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico.

4 — Os sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação estão também identificados na Planta de Condicionantes e dispõem de áreas de proteção estabelecidas e delimitadas de acordo com as disposições legais relativas ao património classificado ou em vias de classificação.

Artigo 81.º

Património edificado

1 — As disposições relativas à salvaguarda e proteção do património edificado constantes do presente artigo aplicam-se aos elementos singulares e aos núcleos e conjuntos de interesse patrimonial, enumerados no Anexo V e assinalados como tal na Planta de Ordenamento II.

2 — Os elementos de património edificado classificados ou em vias de classificação integram a inventariação referida no número anterior e estão também identificados na Planta de Condicionantes, dispondo de áreas de proteção estabelecidas e delimitadas de acordo com o respetivo quadro legal.

3 — Sem prejuízo do acatamento das disposições legais aplicáveis quando se tratar de património classificado ou em vias de classificação, e do respeito pelos poderes de intervenção das respetivas entidades de tutela, deve ser impedida a demolição, no todo ou em parte, dos elementos singulares, núcleos ou conjuntos referidos no n.º 1, ou quaisquer intervenções que neles se pretendam efetuar, sempre que considere que tais ações podem diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural.

4 — Os elementos patrimoniais singulares referidos no n.º 1 beneficiam de áreas de salvaguarda, constituídas do seguinte modo:

a) No caso de elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, as áreas de salvaguarda coincidem com as áreas de proteção legalmente previstas para o património nessa situação, ajustando-se automaticamente aos limites das Zonas Especiais de Proteção que estiverem ou vierem a ser estabelecidas pela entidade de tutela;

b) Nos restantes casos, a área de salvaguarda abrange o território delimitado por uma linha traçada a 50 metros de distância do elemento patrimonial em questão, contados a partir do seu perímetro exterior.

5 — Os processos de controlo prévio das operações urbanísticas relativas a intervenções nos elementos patrimoniais singulares, núcleos e conjuntos referidos no n.º 1, ou nas áreas de



salvaguarda dos primeiros, são obrigatoriamente instruídos com relatório, elaborado e subscrito pelo autor do projeto, que explicita de que forma as soluções encontradas para a intervenção procuram garantir a salvaguarda do interesse e valor histórico-cultural do bem patrimonial e o seu enquadramento visual.

6 — Sem prejuízo do acatamento das disposições legais aplicáveis quando se tratar de património classificado ou em vias de classificação, e do respeito pelos poderes de intervenção das respetivas entidades de tutela, a validação, por parte da Câmara Municipal, do relatório referido no número anterior, é condição indispensável para a viabilização da intervenção pretendida.

SECÇÃO II

Ambiente sonoro

Artigo 82.º

Zonamento acústico

1 — Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, são identificadas Zonas Mistas de acordo com o constante da Planta de Ordenamento II.

2 — As operações urbanísticas suscetíveis de provocar ruído nas Zonas Mistas devem respeitar os valores limites de exposição prescritos no referido Regulamento.

3 — Para efeito do disposto no Regulamento Geral do Ruído, integram o conceito de “Zona Urbana Consolidada” todas as áreas de solo urbano com exceção das afetas à categoria de espaços de atividades económicas, devendo ainda, para o mesmo efeito, as áreas de solo rústico afetas à categoria de aglomerado rurais serem equiparadas a Zona Urbana Consolidada.

4 — Aos recetores sensíveis que venham a ser detetados fora das Zonas Mistas é atribuído estatuto equiparado ao destas zonas, passando a aplicar-se-lhes a disciplina referida no n.º 2.

5 — Todas as áreas identificadas na Planta de Ordenamento II como de sobre-exposição ao ruído devem ser objeto de planos municipais de redução de ruído.

6 — Na ausência dos planos referidos no número anterior, a edificação nas áreas de sobre-exposição ao ruído fica condicionada às restrições legais.

SECÇÃO III

Áreas de risco

Artigo 83.º

Zonas inundáveis

1 — As zonas inundáveis correspondem às zonas ameaçadas pelas cheias situadas em solo urbano e estão delimitadas na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes.

2 — A ocupação e edificação das zonas inundáveis obedecem aos seguintes condicionalismos:

a) É permitida a reconstrução de edifícios preexistentes, desde que não ocorra ampliação da sua área de implantação e não ocorram alterações de uso para habitação e/ou atividades económicas nos pisos com cotas inferiores à cota de cheia máxima da zona inundável;

b) É permitida a construção de novas edificações, desde que correspondam à colmatação da malha urbana existente e as cotas dos pisos inferiores sejam superiores à cota de cheia máxima da zona inundável;

c) É interdita a construção de caves e de aterros;

d) É interdita a instalação de novos equipamentos de ensino, saúde, assistência a crianças e idosos e de gestão de emergência e de socorro.

Artigo 84.º

Condicionamentos nas áreas de risco de instabilidade de vertentes

1 — Nas áreas de risco de instabilidade de vertentes identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento II é interdita a edificação.

2 — São exceções à interdição estabelecida no número anterior:

a) A construção de muros de vedação;

b) A construção, promovida por entidades públicas ou sob a orientação e supervisão destas, de estruturas edificadas que se destinem a eliminar ou reduzir as condições de instabilidade das vertentes.

CAPÍTULO VIII

Regime de proteção da área envolvente da albufeira de Crestuma-Lever

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 85.º

Âmbito

1 — O conteúdo do presente capítulo materializa o cumprimento do estabelecido no artigo 77.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, vertendo para o regulamento do plano diretor municipal as normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais, diretamente vinculativas dos particulares, integrantes do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de dezembro, na parte aplicável ao território do município de Castelo de Paiva.

2 — A área de intervenção do POACL, delimitada na Planta de Ordenamento III, abrange o plano de água da albufeira de Crestuma-Lever e respetiva zona de proteção.

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, que não se derrogam mutuamente prevalecendo as mais restritivas, e cumulativamente com as restantes disposições do presente plano aplicáveis a cada caso que com elas sejam compatíveis.

Artigo 86.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente capítulo, são adotadas as seguintes definições:

a) «Acesso pedonal não consolidado»: espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água em condições de segurança de utilização, mas que não é constituído por elementos ou estruturas permanentes, nem pavimentado;

b) «Acesso pedonal consolidado»: espaço delimitado e consolidado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, rampas e escadas em madeira;

c) «Acesso pedonal construído»: espaço delimitado e construído que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo incluir escadas, rampas ou passadeiras;

d) «Acesso viário não regularizado»: acesso delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio e com revestimentos permeável;

e) «Acesso viário regularizado»: acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;

f) «Áreas de risco»: áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica e/ou a problemas de erosão, existente ou potencial.

g) «Estacionamento não regularizado»: área destinada a estacionamento onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento não estão assinalados, delimitada com recursos a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio com drenagem de águas pluviais assegurada;

h) «Estacionamento regularizado»: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com superfície regularizada e revestimento permeável, semipermeável com sistema de drenagem de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados.

i) «Nível de pleno armazenamento (NPA)» — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira, correspondente, no caso da albufeira de Crestuma-Lever, à cota altimétrica de 13,0 m;

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

k) «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 87.º

Estruturação espacial da zona de proteção

1 — A zona de proteção reparte-se pelas seguintes áreas e subáreas, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento III:

- a) Áreas de salvaguarda de tipo I;
- b) Áreas de salvaguarda de tipo II;
- c) Áreas de salvaguarda de tipo III, repartidas por:

- i) Subáreas de salvaguarda de tipo III.A;
- ii) Subáreas de salvaguarda de tipo III.B;

d) Áreas de salvaguarda de tipo IV, repartidas por:

- i) Subáreas de salvaguarda de tipo IV.A;
- ii) Subáreas de salvaguarda de tipo IV.B;
- iii) Subáreas de salvaguarda de tipo IV.C;

e) Áreas de salvaguarda de tipo V;

f) Áreas não submetidas a regime de salvaguarda, correspondentes às áreas remanescentes da zona de proteção, não abrangidas por qualquer das áreas de salvaguarda enumeradas nas alíneas anteriores.

2 — As áreas referidas na alínea f) do número anterior não são objeto de quaisquer medidas ou restrições no âmbito da disciplina estabelecida no presente capítulo para além das constantes dos três artigos seguintes.



Artigo 88.º

Atividades interditas e condicionadas

1 — Dentro de toda a zona de proteção são interditos:

- a) A instalação de novas unidades industriais em todo o solo rústico;
- b) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;
- c) A extração de inertes e de recursos geológicos, com exceção dos que sejam classificados como pertencentes ao domínio público do Estado nos termos da legislação em vigor, bem como o seu depósito e armazenamento;
- d) As atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível e a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas sem dispositivos que evitem o seu arrastamento.

2 — Na zona de proteção são condicionadas, nos termos da legislação aplicável e do disposto no articulado do presente capítulo, as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;
- b) A abertura de novos acessos viários e de caminhos pedonais;
- c) A construção de infraestruturas de saneamento;
- d) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural.

Artigo 89.º

Zona reservada

1 — Na zona reservada é interdita:

- a) A construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água;
- b) A construção de novas edificações, com exceção dos equipamentos de apoio às atividades secundárias integrados nas Áreas de tipo IV;
- c) A ampliação dos acessos viários existentes sobre as margens da albufeira.

2 — Para além das obras de conservação, nas edificações existentes devidamente legalizadas, independentemente da utilização que lhes é dada, são permitidas obras de reconstrução e de ampliação, nos termos do número seguinte.

3 — As obras de ampliação só são permitidas quando se trate de obras que visem dotar o edifício de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação:

- a) Corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m²;
- b) Provocar aumentos da altura da fachada; e
- c) Ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que o edifício existente.

Artigo 90.º

Áreas de risco

A utilização e ocupação das áreas de risco identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento III, ficam condicionadas à demonstração e verificação das condições de estabilidade de taludes, de drenagem e estabilização da vertente e penedos ou de outras componentes associadas ao risco, devendo contemplar medidas de minimização do risco geológico e ou erosivo.

SECÇÃO II

Regimes de salvaguarda da zona de proteção

Artigo 91.º

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo I

1 — As Áreas de tipo I correspondem na sua delimitação e configuração às áreas antes designadas no POACL como áreas de especial interesse ambiental, integrantes do grupo de áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos.

2 — Nas Áreas de tipo I são interditas:

- a) A alteração do relevo ou do coberto vegetal;
- b) A construção de novas edificações ou novas estruturas de lazer, com exceção da instalação de centros e de trilhos interpretativos;
- c) A abertura de novos acessos viários, com exceção dos destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados, e dos novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

3 — Os centros interpretativos destinam-se à informação e educação ambiental e ao apoio aos visitantes, e devem ter características de construções ligeiras e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75 m², incluindo instalações sanitárias públicas, e um piso.

4 — Os trilhos interpretativos são acessos pedonais não consolidados.

Artigo 92.º

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo II

1 — As Áreas de tipo II correspondem na sua delimitação e configuração às áreas antes designadas no POACL como áreas de valorização ecológica, integrantes do grupo de áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos.

2 — Nas Áreas de tipo II são interditas:

- a) A construção de novos edifícios;
- b) A abertura de novos acessos viários, com exceção dos destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados, e dos novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

3 — Para além das obras de conservação, nos edifícios existentes admitem-se exclusivamente obras de reconstrução e de ampliação, nos termos do presente regulamento.

4 — Nas Áreas de tipo II são permitidos novos acessos pedonais não consolidados que podem ser cicláveis.

Artigo 93.º

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo III

1 — As Áreas de tipo III subdividem-se em Subáreas de tipo III.A e Subáreas de tipo III.B, as quais correspondem na sua delimitação e configuração:

- a) As Subáreas de tipo III.A, às áreas antes designadas no POACL como áreas agrícolas, integrantes do grupo de áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos;
- b) As Subáreas de tipo III.B, às áreas antes designadas no POACL como áreas florestais, integrantes do grupo de áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos;

2 — Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional e noutros condicionamentos legais aplicáveis, nas Áreas de tipo III a construção de edifícios fica condicionada às seguintes prescrições:

a) É permitida a construção de edifícios em parcelas que confinem com a rede viária existente e que tenham uma área mínima de 1 hectare nas Subáreas de tipo III.A e de 2 hectares nas Subáreas de tipo III.B, em ambas as situações com uma área de construção máxima de 300 m²;

b) Para além das obras de conservação, é permitida a reconstrução e a ampliação de edifícios existentes, com uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m².

3 — São permitidas obras de ampliação dos empreendimentos turísticos existentes, desde que não impliquem o aumento da altura da fachada.

4 — Só são permitidos novos empreendimentos de turismo em espaço rural que resultem do aproveitamento e da manutenção do edificado existente ou da sua ampliação, e desde que tal não implique o aumento da altura da fachada.

5 — São permitidos novos acessos pedonais não consolidados que podem ser cicláveis.

6 — Não é permitida a abertura de novos acessos viários, com exceção dos destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados, e dos novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

Artigo 94.º

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo IV

1 — As Áreas de tipo IV subdividem-se em Subáreas de tipo IV.A, Subáreas de tipo IV.B e Subáreas de tipo IV.C, as quais correspondem na sua delimitação e configuração:

a) As Subáreas de tipo IV.A, às áreas antes designadas no POACL como áreas de utilização recreativa e de lazer de tipo 1;

b) As Subáreas de tipo IV.B, às áreas antes designadas no POACL como áreas de utilização recreativa e de lazer de tipo 2;

c) As Subáreas de tipo IV.C, às áreas antes designadas no POACL como áreas de utilização recreativa e de lazer de tipo 3;

2 — Nas Áreas de tipo IV é admissível a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição da albufeira.

3 — Nas Subáreas de tipo IV.A são admitidas as seguintes ações:

a) Obras de ampliação do edificado existente que tenham como objetivo o equilíbrio urbano através de ações de requalificação, integração e recomposição urbanística da frente edificada;

b) Obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva, podendo ser em construções fixas ou pesadas desde que se localizem em área não inundável, e que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural.

4 — Nas Subáreas de tipo IV.B a prossecução das atividades aí admissíveis e dos inerentes usos do solo está sujeita à obtenção de título de utilização nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:

a) Acesso viário regularizado, a terminar em áreas de estacionamento, regularizado ou não regularizado, ou de retorno;

b) Acesso pedonal consolidado ou não consolidado, entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;

c) Instalações sanitárias em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25 m², as quais, quando estiverem associadas a zonas balneares, devem dispor de balneário e vestiário, admitindo-se neste caso uma área de construção máxima de 50 m²;

d) Mobiliário urbano amovível;

e) Facultativamente, equipamentos de apoio às atividades secundárias permitidas na albufeira, designadamente um estabelecimento de restauração e de bebidas, um centro de apoio às atividades secundárias, um posto de artesanato, um posto de correio ou outro equipamento adequado à zona onde se insere, devendo qualquer destes equipamentos consistir numa construção amovível e ligeira ou mista, integrar-se corretamente na paisagem, ter uma área de construção máxima de 250 m² e dispor, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.

5 — Nas Subáreas de tipo IV.C a prossecução das atividades aí admissíveis e dos inerentes usos do solo está sujeita à obtenção de título de utilização nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:

a) Acesso viário regularizado, a terminar em áreas de estacionamento regularizado ou de retorno;

b) Acesso pedonal consolidado ou não consolidado, entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;

c) Instalações sanitárias em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25 m², as quais, quando estiverem associadas a zonas balneares, devem dispor de balneário e vestiário, admitindo-se neste caso uma área de construção máxima de 50 m²;

d) Mobiliário urbano amovível;

e) Facultativamente, um equipamento de apoio, tal como um estabelecimento de restauração e de bebidas ou um centro de apoio às atividades secundárias, desde que seja uma construção amovível e ligeira ou mista, se integre corretamente na paisagem, tenha uma área de construção máxima de 150 m² e disponha, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.

Artigo 95.º

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo V

1 — As Áreas de tipo V correspondem na sua delimitação e configuração às áreas antes designadas no POACL como áreas com vocação turística previstas, integrantes do grupo de áreas de usos e regimes de gestão específicos.

2 — Nas Áreas de tipo V são admissíveis ações, atividades e ocupações que contribuam para o desenvolvimento turístico numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes.

3 — A ocupação e a transformação do solo tendo em vista o estabelecido no número anterior ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 m de altura;

b) É interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo-se as medidas preventivas contra incêndios florestais, se e quando aplicável;

c) Quer se trate da construção de novos edifícios, quer da reconstrução ou ampliação dos existentes, a área total de implantação das construções afetas aos empreendimentos turísticos não pode ser superior a 10 % da área total do terreno, com exceção dos polígonos com áreas inferiores a 2 ha, nas quais a área de implantação máxima admitida para as construções afetas aos empreendimentos turísticos é de 1500 m², independentemente da área total do terreno;



d) As novas construções ou as ampliações das existentes não podem ter mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se, excecionalmente, três pisos para os estabelecimentos hoteleiros;

e) Não é permitida a tipologia de apartamentos turísticos;

f) Os empreendimentos turísticos devem ter as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.

4 — Os acessos viários públicos integrados nos empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada, devem ser regularizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

5 — As formas de uso, ocupação e transformação do solo que não se integrem nas finalidades estabelecidas no n.º 2 subordinam-se, sem prejuízo de outros condicionamentos de índole legal ou regulamentar, aos constrangimentos correspondentes às Subáreas de tipo III.A ou de tipo III.B que, conforme os casos, subjazem ao local na representação gráfica constante da Planta de Ordenamento III.

CAPÍTULO IX

Execução do plano

SECÇÃO I

Parâmetros de dimensionamento e outras normas de projeto

SUBSECÇÃO I

Operações de loteamento e equiparadas

Artigo 96.º

Áreas para dotações coletivas

1 — As operações de loteamento e as obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento devem contribuir para a dotação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento de utilização pública e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, no seu conjunto aqui designadas por áreas para dotações coletivas de carácter local, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.

2 — As áreas para dotações coletivas de carácter local são dimensionadas e configuradas de acordo com os critérios e parâmetros estabelecidos no artigo seguinte, englobando:

a) As parcelas a ceder gratuitamente ao município;

b) Quando for o caso, as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins de uso coletivo e que:

i) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus expressamente mencionado nas condições do título permissivo da operação urbanística;

ii) Se constituam em partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos.

3 — A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas destinadas a espaços verdes, equipamentos e espaços de circulação que devem integrar o domínio municipal são concertadas com a Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.



4 — As áreas para dotações coletivas de caráter local a integrar gratuitamente no domínio municipal por via da operação urbanística são aquelas que, no âmbito da concertação referida no número anterior, forem consideradas necessárias e suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público, mas a sua dimensão global só pode ser superior ao valor obtido por aplicação do disposto no n.º 1 do artigo seguinte se tal merecer o acordo do titular ou titulares da operação.

5 — Quando se tratar de operação urbanística que apresente situações diferenciadas de inserção territorial ou tipologias diferenciadas de organização espacial, a sua área de intervenção pode ser subdividida em setores homogêneos para efeito dos cálculos exigidos pela aplicação do disposto nos artigos que integram a presente secção, sendo os valores globais obtidos por somatório dos valores parcelares assim calculados.

6 — A identificação das obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, equiparadas a loteamento para efeitos do disposto na presente subsecção, é estabelecida em regulamento municipal.

Artigo 97.º

Dimensionamento

1 — Sem prejuízo das situações previstas no n.º 3, os parâmetros para o dimensionamento do conjunto das áreas para dotações coletivas de caráter local não deve ser inferior ao valor que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

- a) 20 m² por cada 100 m² de área de construção de habitação em moradia unifamiliar, com um mínimo de 60 m² por fogo;
- b) 55 m² por cada 100 m² de área de construção de habitação coletiva, comércio e serviços;
- c) 35 m² por cada 100 m² de área de construção de indústria e armazenagem.

2 — Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edificações a manter, os parâmetros estabelecidos no n.º 1 aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

3 — A Câmara Municipal pode estabelecer ou aceitar que a dimensão global das áreas a destinar a dotações coletivas seja inferior ao valor que resulta da aplicação do disposto no n.º 1 nos casos que expressamente considere como justificados por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações suportadas no contexto territorial envolvente:

- a) Desnecessidade parcial ou total de área destinada a novas infraestruturas viárias públicas, nomeadamente no que respeita a situações em que as parcelas ou lotes a constituir ficarão confinantes com vias públicas preexistentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
- b) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos 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 caráter público adequadas às funções a que seriam destinadas;
- d) 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.

Artigo 98.º

Compensações

1 — É devida compensação ao município no caso de viabilização de operações urbanísticas a que se refere a presente subsecção em que se verifique que as áreas para dotações coletivas de caráter local, definidas no n.º 2 do artigo 96.º, apresentam valores inferiores aos que resultam da aplicação do disposto no n.º 1 do artigo anterior.

2 — Quando seja devida compensação, esta incide sobre o diferencial de valores das áreas referidas no número anterior, devendo a tramitação do respetivo pagamento, a realizar em numérico ou em espécie, ser estabelecida em regulamento municipal.

3 — As situações previstas no n.º 3 do artigo anterior são também abrangidas pelo mecanismo compensatório estabelecido no presente artigo.

4 — No âmbito dos acordos referidos na parte final do n.º 4 do artigo 96.º, relativos à situação de as áreas globais para dotações coletivas de carácter local serem superiores aos valores que decorrem da aplicação dos parâmetros estabelecidos no n.º 1 do artigo anterior, o titular ou titulares da operação têm direito a receber do município uma compensação relativa ao excedente de área, que incide sobre este em termos de estrita equidade com o que for estabelecido em cumprimento do disposto no n.º 2, e a consagrar no regulamento aí referido.

Artigo 99.º

Regras de ocupação

1 — As operações de loteamento devem cumprir, sem prejuízo das restantes disposições do presente plano aplicáveis a cada caso, as seguintes condições:

a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são acatados para a capacidade construtiva total, a qual engloba a área de construção a afetar ao conjunto dos lotes, acrescida, no caso de a operação integrar parcelas de natureza privada que se constituam como partes comuns dos lotes e nas quais se possam implantar edifícios, da área de construção prevista para estes;

b) A edificabilidade a afetar aos lotes a constituir deve, como regra geral, distribuir-se por estes proporcionalmente às respetivas áreas, 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 terreno destinadas a espaços de circulação — rede viária, estacionamento e percursos pedonais — a espaços verdes e de utilização coletiva, e a equipamentos de utilização coletiva obedece aos parâmetros estabelecidos no artigo 97.º;

d) Os parâmetros a cumprir para a configuração das infraestruturas viárias e a dotação de estacionamento são os estabelecidos na subsecção seguinte, mantendo-se válidas as exceções aí previstas tanto no que respeita aos casos de dispensa de cumprimento dos parâmetros mínimos como às situações de possibilidade de impor parâmetros mais exigentes.

2 — Só podem ser viabilizadas operações de loteamento desde que fiquem asseguradas:

a) A sua ligação à rede viária principal ou secundária, diretamente e/ou através da rede viária existente, por meio de vias que possuam permanentemente 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 urbanas às respetivas redes gerais.

3 — O requisito estabelecido na alínea a) do número anterior pode ser dispensado 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 preexistente.

4 — A exigência estabelecida na alínea b) do n.º 2 pode ser dispensada nas situações em que forem consideradas como mais convenientes, soluções técnicas coletivas alternativas à de ligação às redes gerais.



5 — As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva a integrar no domínio municipal no âmbito de operações referidas no n.º 1 do artigo 96.º regem-se pelas seguintes orientações quanto à sua ocupação, utilização e edificabilidade:

a) São admissíveis:

- i) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
- ii) Centros de educação ambiental;
- iii) Equipamentos culturais;
- iv) Outros usos que a Câmara Municipal considere como valorizadores do espaço verde ou da sua fruição;

b) A área de implantação total do conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos na alínea anterior não pode exceder 25 % do polígono de espaço verde em que se localizam;

c) Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população.

6 — As parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal no âmbito de operações referidas no n.º 1 do artigo 96.º regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes do artigo 65.º

SUBSECÇÃO II

Rede viária e estacionamento

Artigo 100.º

Características mínimas dos arruamentos públicos

1 — Os arruamentos públicos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos existentes ou previstos nos prédios que servem, cumprindo, sem prejuízo da legislação específica aplicável, as especificações a estabelecer em regulamento municipal no quadro das seguintes diretrizes mínimas:

a) Faixas de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,0 m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5 m;

b) Estacionamentos laterais, quando sejam de considerar: em locais expressamente demarcados para o efeito à margem das faixas de rodagem, em módulos paralelos, oblíquos ou perpendiculares ao eixo da faixa de rodagem, com as dimensões de 5,10 m por 2,25 m;

c) Passeios, quando sejam de considerar: largura nunca inferior a 1,6 m.

2 — O cumprimento dos valores mínimos referidos no número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:

a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;

b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico;

c) Em troços de arruamentos em que o tráfego automóvel apenas seja permitido para cargas e descargas ou acesso de moradores, sem prejuízo de serem sempre garantidas as características geométricas adequadas à circulação de veículos de emergência.



3 — O município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam características mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no n.º 1 sempre que:

a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;

b) Tal seja necessário para dar continuidade às características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.

4 — Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos números 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

Artigo 101.º

Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1 — Sem prejuízo das situações de exceção estabelecidas no artigo 104.º, as operações urbanísticas que se traduzam na construção de edifícios ou na ampliação da área de construção inicial de edifícios preexistentes têm de assegurar dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, a dotação de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2 — Relevam para a aplicação dos parâmetros de dimensionamento das dotações de estacionamento a que se refere o número anterior:

a) As áreas de construção no seu todo, quando se tratar da construção de novos edifícios;

b) Os acréscimos de áreas de construção, quando se tratar de operação urbanística de que resulte a ampliação da área de construção de edifícios preexistentes.

3 — Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, os valores algébricos de cálculo obtidos pela aplicação direta dos parâmetros aí estabelecidos são arredondados à parte inteira dos mesmos.

4 — As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

Artigo 102.º

Estacionamento privativo das edificações

1 — Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

a) Um lugar de veículo ligeiro por cada 150 m² de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;

b) Um lugar de veículo ligeiro por cada 80 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;

c) Um lugar de veículo ligeiro por cada 200 m² de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício destinado exclusivamente a comércio, atividades terciárias ou atividades económicas em geral, com um mínimo de um lugar por cada fração;

d) Um lugar de veículo pesado por cada 800 m² de área de construção, destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício destinado exclusivamente a atividades económicas;

e) Um lugar de veículo ligeiro por cada 4 postos de trabalho previstos para instalações destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício destinado exclusivamente a atividades económicas, com um mínimo de 2 lugares por fração;

f) Um lugar de veículo ligeiro por cada três unidades de alojamento em empreendimentos turísticos, que não sejam parques de campismo ou caravanismo;

g) Um lugar de veículo ligeiro por cada 10 campistas em parques de campismo ou caravanismo.

2 — Para a instalação de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade de estacionamento destinado ao pessoal próprio, com *ratios* de dimensionamento nunca inferiores a um lugar de veículo ligeiro por cada 5 postos de trabalho.

3 — As exigências de lugares de estacionamento estabelecidas nas alíneas e) ou f) do n.º 1 ou no n.º 2 podem cumprir-se total ou parcialmente através da criação de lugares de estacionamento público a localizar em áreas propostas para integração no domínio público no âmbito da operação urbanística, desde que acresçam ao número mínimo de lugares de estacionamento de utilização pública eventualmente exigível nos termos do artigo seguinte.

Artigo 103.º

Estacionamento de utilização pública

1 — Nas operações de loteamento, nas obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, e noutras situações em que, por lei, tal venha a poder ser exigido, devem ser previstos, para além das exigências constantes do disposto no artigo anterior relativas ao estacionamento privativo dos prédios, espaços para estacionamento de utilização pública dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:

a) Um lugar de veículo ligeiro por cada lote ou parcela destinados a habitação unifamiliar;

b) Um lugar de veículo ligeiro por cada 3 fogos ou por cada 400 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;

c) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m² de área de construção ou por cada duas frações autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;

d) Três lugares de veículo ligeiro por cada 100 m² de área de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício sem uso habitacional, tomando-se o valor mais elevado;

e) Dois lugares de veículo ligeiro por cada 400 m² de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina, quando instaladas em edifício sem uso habitacional, tomando-se o valor mais elevado.

f) Um lugar de veículo ligeiro por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião abertos ao público.

2 — O disposto na alínea d) do número anterior não é aplicável quando as atividades aí referidas estiverem integradas em empreendimentos turísticos.

3 — Para a instalação de outros equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade de estacionamento destinado aos respetivos utentes, tomando como referência a dotação mínima estabelecida na alínea f) do número anterior.

4 — Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100 metros de distância das parcelas, lotes ou edifícios cujos destinos de uso os tornam necessários, e devem preferencialmente localizar-se em áreas que a operação urbanística proponha para integração no domínio público.



Artigo 104.º

Situações especiais

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica aplicável, é admitido o licenciamento ou autorização de obras e de utilização de edifícios sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativamente ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

a) Intervenções em edifícios classificados ou considerados de relevante interesse patrimonial pela Câmara Municipal, nomeadamente os identificados no Anexo V, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;

b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;

c) Edifícios a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas de particulares por razões de ordenamento de tráfego;

d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes;

e) Impossibilidade ou inconveniência decorrentes da dimensão e configuração geométrica dos prédios e/ou da implantação dos edifícios preexistentes a manter, quando se tratar de empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural cuja capacidade de alojamento não exceda 25 camas.

2 — A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve cingir-se ao necessário para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa, pelo que pode abranger apenas parte do número de lugares de estacionamento que em condições normais seria exigível.

SECÇÃO II

Orientações programáticas

Artigo 105.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) estabelecem áreas territoriais ou localizações, identificadas na Planta de Ordenamento I, para as quais se preconizam níveis de planeamento ou de conformação urbanística mais detalhados, tornados necessários pela dinâmica de evolução territorial e urbanística que apresentam, pela necessidade de qualificação do meio urbano através da densificação de orientações urbanísticas ou por exigências de adoção de quadros procedimentais específicos colocadas pela estratégia de valorização dos recursos territoriais.

2 — O desenvolvimento das UOPG deve realizar-se de acordo com os conteúdos programáticos e através da adoção de instrumentos de gestão territorial ou da utilização dos instrumentos de execução admitidos para cada caso no artigo seguinte.

Artigo 106.º

Conteúdos programáticos das UOPG

1 — UOPG 1 — Vila de Castelo de Paiva:

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I, correspondente ao conjunto das áreas de maior centralidade da Vila de Castelo de Paiva;

b) Esta UOPG deve ser objeto de plano de urbanização;

c) As propostas do plano referido na alínea anterior devem contribuir para a prossecução dos objetivos estratégicos do PDM através de soluções que promovam a qualificação do meio urbano, desenvolvendo e densificando as orientações de disciplina urbanística do presente plano e consagrando estratégias operacionais para a sua concretização;

d) As propostas do plano de urbanização devem respeitar as matrizes de usos e os limites de edificabilidade correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção, sem prejuízo de poderem recorrer ao disposto no artigo seguinte;

e) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência de plano de urbanização referido na alínea b) são as correspondentes à qualificação do solo estabelecida no presente plano.

2 — UOPG 2 — Minas do Pejão (complexo de Germunde):

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I, correspondente à Entrada das antigas Minas do Pejão, e tem por objetivo a criação de um espaço centrado numa vertente cultural e de memória histórica da atividade mineira na Concelho, em articulação com outras valências que potenciem ou complementem a prossecução desses objetivos, nomeadamente áreas de recreio e lazer, estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos hoteleiros e estabelecimentos de comércio e serviços de apoio à fruição cultural;

b) A área abrangida por esta UOPG deve preferencialmente ser disciplinada por plano de urbanização ou plano de pormenor, sem prejuízo do disposto na alínea d);

c) As propostas dos planos referidos na alínea anterior devem respeitar as matrizes de usos e os limites de edificabilidade correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção, sem prejuízo de poderem recorrer ao disposto no artigo seguinte;

d) Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor, os objetivos da UOPG podem ser prosseguidos através da concretização de unidades de execução estabelecidas de acordo com o disposto no artigo 110.º, ou ainda através de projetos parcelares de intervenção, desde que enquadrados num procedimento semelhante ao estabelecido no n.º 3 do mesmo artigo;

e) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor são as correspondentes à qualificação do solo estabelecida no presente plano, aplicável ao local.

3 — UOPG 3 — Expansão da Zona Empresarial de Sardoura:

a) Esta UOPG tem por objetivo a futura expansão da atual zona industrial de Sardoura, a desenvolver preferencialmente na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na Planta de Ordenamento I;

b) 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, sendo nesse contexto que ficarão definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações e sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os estabelecidos na secção V do capítulo IV para a categoria de espaço de atividades económicas;

d) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência do procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido na alínea b) são as correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano, aplicáveis ao local.

4 — UOPG 4 — Zona Empresarial de Terramonte:

a) Esta UOPG tem por objetivo a futura criação de um espaço de atividades económicas nas proximidades do nó da EN.222, na localidade de Terramonte, a desenvolver preferencialmente na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na Planta de Ordenamento I;

b) 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, sendo nesse contexto que ficará definitivamente estabelecida a sua localização e definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações e sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os estabelecidos na secção V do capítulo IV para a categoria de espaço de atividades económicas;

d) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência do procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido na alínea b) são as correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano, aplicáveis ao local.

5 — UOPG 5 — Quinta de Curvite:

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I, correspondente a uma área carente de uma estruturação urbanística mais consistente;

b) A área abrangida por esta UOPG deve preferencialmente ser disciplinada por plano de pormenor, com vista a promover a qualificação do meio urbano através do desenvolvimento e densificação de orientações de estruturação e disciplina urbanística e do estabelecimento de estratégias operacionais para a sua concretização;

c) As propostas do plano de pormenor devem respeitar as matrizes de usos e os limites de edificabilidade correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção, sem prejuízo de poderem recorrer ao disposto no artigo seguinte;

d) Na ausência do plano de pormenor referido no número anterior, só podem ser viabilizadas operações urbanísticas que cumulativamente:

i) Estejam enquadradas por unidades de execução estabelecidas de acordo com o disposto no artigo 110.º ou abrangidas pelas situações de dispensa deste requisito aí previstas;

ii) Cumpram a disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade correspondentes à qualificação do solo estabelecida no presente plano, aplicável ao local.

6 — UOPG 6 — Área de estruturação urbanística da Póvoa:

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I, correspondente a uma área carente de uma estruturação urbanística mais consistente;

b) A área abrangida por esta UOPG deve preferencialmente ser disciplinada por plano de pormenor, com vista a promover a qualificação do meio urbano através do desenvolvimento e densificação de orientações de estruturação e disciplina urbanística e do estabelecimento de estratégias operacionais para a sua concretização;

c) As propostas do plano de pormenor devem respeitar as matrizes de usos e os limites de edificabilidade correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção, sem prejuízo de poderem recorrer ao disposto no artigo seguinte;

d) Na ausência do plano de pormenor referido no número anterior, só podem ser viabilizadas operações urbanísticas que cumulativamente:

i) Estejam enquadradas por unidades de execução estabelecidas de acordo com o disposto no artigo 110.º ou abrangidas pelas situações de dispensa deste requisito aí previstas;

ii) Cumpram a disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade correspondentes à qualificação do solo estabelecida no presente plano, aplicável ao local.

7 — UOPG 7 — Área envolvente do Santuário de S. Domingos:

a) Esta UOPG refere-se à área envolvente do Santuário de S. Domingos, assinalado na Planta de Ordenamento I como integrando a categoria de espaços destinados a equipamentos, e tem por

objetivo o aproveitamento ordenado das suas potencialidades como local de elevado interesse religioso, cultural e turístico, através da instalação de equipamentos religiosos e culturais, em articulação com outras valências que os potenciem e complementem, nomeadamente áreas de recreio e lazer, estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos hoteleiros e estabelecimentos de comércio e serviços de apoio;

b) A UOPG é concretizada por plano de pormenor, cujos termos de referência, a estabelecer pela Câmara Municipal ouvida a Comissão Fabriqueira da Igreja Paroquial da Freguesia de S. João Batista da Raiva, definirão o programa de valências funcionais a desenvolver e os limites espaciais da sua área de intervenção;

c) A proposta do plano referido na alínea anterior deve respeitar as matrizes de usos e os limites de edificabilidade correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção, sem prejuízo de poder recorrer ao disposto no artigo seguinte;

d) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência de plano de pormenor são as correspondentes à qualificação do solo estabelecida no presente plano, aplicável ao local.

8 — UOPG 8 — Núcleo de Ourais:

a) Esta UOPG tem por objetivo a futura criação de uma área habitacional no âmbito da concretização da Estratégia Local de Habitação, e o reforço da sua dotação de equipamentos, a desenvolver na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na Planta de Ordenamento I;

b) 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, sendo nesse contexto que ficará definitivamente estabelecida a sua localização e definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações e sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os estabelecidos na secção IV do capítulo IV para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade;

d) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência do procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido na alínea b) são as correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano, aplicáveis ao local.

9 — UOPG 9 — Área de expansão urbanística de Freixo

a) Esta UOPG tem por objetivo acautelar a eventual necessidade de expansão urbanística da localidade de Freixo, a desenvolver na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na Planta de Ordenamento I;

b) 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, sendo nesse contexto que ficará definitivamente estabelecida a sua localização e definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações e sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os estabelecidos na secção III do capítulo IV para a categoria de espaços habitacionais;

d) A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência do procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido na alínea b) são as correspondentes à classificação e qualificação do solo estabelecidas no presente plano, aplicáveis ao local.



Artigo 107.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 artigo anterior, 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;
- 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 97.º e 98.º, respetivamente;
- d) Características geométricas dos arruamentos constantes do artigo 100.º;
- e) Valores numéricos dos parâmetros relativos às dotações de estacionamento constantes dos artigos 102.º e 103.º, e respetivas condições de exceção constantes do artigo 104.º

SECÇÃO III

Execução programada do plano

SUBSECÇÃO I

Orgânica

Artigo 108.º

Programação da execução do plano

1 — A programação da execução do plano é operacionalizada pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização do desenvolvimento urbanístico do concelho, em necessária articulação, nos aspetos pertinentes, com os Planos de Atividades do Município.

2 — No âmbito desses programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização dos objetivos gerais do plano e dos objetivos estabelecidos para as unidades operativas de planeamento e gestão, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, sendo coerentes com a concretização dos objetivos do plano, produzam efeitos estruturantes acrescidos no ordenamento do território;
- b) As de qualificação das áreas consolidadas e de colmatação dos vazios do solo urbano em geral;
- c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
- e) As necessárias à oferta de solo infraestruturado para efeitos de flexibilização do mercado de solos.

3 — A programação referida no n.º 1 deve especificar as linhas-mestras da concretização no espaço e no tempo das ações previstas, procedendo, quando for pertinente, à identificação dos casos em que o desenvolvimento das ações se deva concretizar no âmbito de unidades de execução ou exija a reclassificação de polígonos de solo rústico em solo urbano.

4 — A programação deve distinguir as ações consideradas prioritárias para o desenvolvimento da estratégia municipal, daquelas cuja concretização, embora desejável, possa ficar dependente da adesão dos destinatários das mesmas, nomeadamente os proprietários abrangidos.



5 — 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.

Artigo 109.º

Execução de operações urbanísticas

1 — Em solo urbano não abrangido por unidades de execução, a execução do plano processa-se através das operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção e à inserção desta no tecido urbano envolvente, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Independentemente das determinações dos programas de execução do plano referidos no artigo anterior, a Câmara Municipal, quando entenda que as intervenções devam ser suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e para equipamentos coletivos, ou ainda por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas, pode a todo o tempo promover por sua iniciativa, nos termos da lei, a delimitação de unidades de execução a cujas disposições ficarão subordinadas as operações urbanísticas a levar a cabo nos prédios por elas abrangidos.

Artigo 110.º

Delimitação de unidades de execução

1 — A delimitação das unidades de execução, sejam da iniciativa do município, sejam 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) Abranger preferentemente a totalidade da área do polígono de solo no qual se verifica a ocorrência dos fatores de ordem urbanística cuja correção ou reformulação fundamentam a constituição da unidade de execução;

b) Caso não seja exequível ou conveniente cumprir o disposto na alínea anterior, assegurar que não fique inviabilizado o correto aproveitamento edificatório e urbanístico das áreas daquele polígono exteriores à unidade de execução a constituir, por via da realização de operações urbanísticas avulsas ou da constituição, nessas áreas, de uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições aqui estabelecidas, e desde que a Câmara Municipal considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no n.º 3.

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

3 — 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, a Câmara Municipal pode condicionar a sua aprovação à demonstração, através de estudo de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono, de que tal facto não inviabiliza a constituição de unidades de execução na área remanescente nem prejudica a qualidade do desenho urbano da mesma.

4 — As operações de loteamento ou operações de reparcelamento que impliquem constituição de lotes ou parcelas cujo acesso automóvel não fique assegurado a partir de arruamentos já existentes, só podem ser viabilizadas no quadro da concretização de unidades de execução, podendo, porém, a exigência deste requisito ser dispensada quando se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

a) A área abrangida pela operação cumprir, com as devidas adaptações, os critérios materiais estabelecidos no n.º 1 para a delimitação de uma unidade de execução;



b) Poder ser dispensada a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem.

5 — No enquadramento dos princípios e orientações constantes do presente artigo, os planos de urbanização e os planos de pormenor podem estabelecer condições específicas a cumprir no aproveitamento urbanístico e edificatório das áreas por eles abrangidas, aplicando-se supletivamente as disposições do presente artigo nas situações e domínios em que eles forem omissos.

SUBSECÇÃO II

Mecanismos perequativos

Artigo 111.º

Mecanismos a utilizar e âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do presente plano e a utilizar na execução do mesmo incidem sobre a edificabilidade, sobre as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e sobre os custos de urbanização, tendo como campo de aplicação as situações em que as intervenções urbanísticas forem suscetíveis de gerar desigualdades na distribuição dos benefícios ou encargos entre as entidades envolvidas nas mesmas.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória adotados no presente plano são a “edificabilidade média do plano”, a “área de cedência média” e a “repartição dos custos de urbanização”,

3 — O mecanismo perequativo incidente sobre a edificabilidade — edificabilidade média do plano — aplica-se, nos termos do disposto no artigo seguinte, em qualquer das seguintes situações:

a) Concretização de unidades de execução delimitadas no âmbito da aplicação direta do presente plano ou no âmbito da aplicação de planos de urbanização, neste último caso apenas na medida em que a respetiva disciplina não dispuser especificamente sobre a matéria;

b) Execução de planos de pormenor, na medida em que a respetiva disciplina não dispuser especificamente sobre a matéria.

4 — O mecanismo perequativo relativo às áreas de cedência destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e espaços verdes de carácter geral — cedência média — aplica-se no âmbito e nos termos da disciplina a instituir por plano de urbanização ou por plano de pormenor, no enquadramento do disposto no n.º 5 do artigo anterior.

5 — A repartição dos custos de urbanização tem lugar, quando pertinente, no âmbito das unidades de execução, aplicando-se articuladamente com a taxação municipal pela realização de infraestruturas.

6 — Nas áreas que estiverem ou vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou planos de pormenor, os valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média do plano e da área de cedência média e os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização são os que cada um daqueles planos estabelecer no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente plano diretor e do disposto no artigo 107.º, aplicando-se supletivamente as disposições da presente subsecção nas situações e domínios em que aqueles forem omissos.

Artigo 112.º

Mecanismo perequativo da edificabilidade

1 — É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade abstrata, dado pelo produto da área da parcela incluída na unidade de execução pelo índice de utilização estabelecido no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que aquela se localiza.

2 — Quando a edificabilidade efetiva — valor numérico da área de construção prevista para a parcela de acordo com a configuração urbanística definitivamente aprovada para a operação



ou para a unidade de execução — for superior à edificabilidade abstrata, o proprietário cede para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda à possibilidade construtiva em excesso;

3 — Quando a edificabilidade efetiva da parcela for inferior à edificabilidade abstrata, o proprietário é compensado do diferencial pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade entre os intervenientes, de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 113.º

Mecanismo perequativo das áreas de cedência

1 — Quando tal for pertinente, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificam, dimensionam e localizam ou delimitam as áreas de cedência destinadas a infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva de carácter geral, estabelecendo os correspondentes valores numéricos ou os processos de cálculo da área de cedência média a utilizar como mecanismo perequativo na concretização das unidades de execução e dos planos de pormenor.

2 — O processo de cálculo da área de cedência média relativa a cada proprietário deve reportar-se à edificabilidade efetiva definitivamente detida por aquele após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior e tendo em conta as compras e vendas de edificabilidade entre os intervenientes que nesse âmbito tenham eventualmente ocorrido.

3 — Quando a área de cedência proposta para os fins referidos no n.º 1 for diferente, para mais ou para menos, da área correspondente à cedência média, deve realizar-se a compensação nos termos que os planos em causa estabelecerem em cumprimento e desenvolvimento das orientações estabelecidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 114.º

Repartição dos custos de urbanização

1 — 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 de situação infraestrutural entre as parcelas integrantes da unidade de execução quando tais diferenciações forem consideradas relevantes.

2 — 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 pela execução da intervenção.

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

Artigo 115.º

Parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias

1 — Deve ser objeto de redistribuição entre os promotores do aproveitamento urbanístico edificatório do solo e a coletividade, a mais-valia fundiária resultante dos procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade.



2 — A mais-valia fundiária a considerar em cada um dos procedimentos de reclassificação de solo referidos no número anterior é quantificada pelo valor do acréscimo total de edificabilidade que virá a ser permitido através da consumação do mesmo procedimento.

3 — A redistribuição da mais-valia fundiária em questão consiste na obrigatoriedade de o promotor reverter 10 % da edificabilidade referida no número anterior, ou o valor equivalente, para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a criar e regulamentar pelo Município conforme previsto na lei.

CAPÍTULO X

Disposições finais e transitórias

Artigo 116.º

Faixas de salvaguarda de vias propostas

1 — Para os traçados representados como vias propostas na Planta de Ordenamento I, são estabelecidas faixas de salvaguarda, dentro das quais a Câmara Municipal pode não autorizar construções ou quaisquer alterações de usos que tenham por efeito inviabilizar ou dificultar a futura execução das referidas vias, com a seguinte configuração:

- a) Para o traçado proposto para o IC35: a configuração constante da Planta de Ordenamento;
- b) Para os restantes traçados propostos: faixas com a largura de 10 metros para cada lado do seu eixo.

2 — Os condicionamentos estabelecidos no número anterior deixarão de vigorar à data de aprovação definitiva dos projetos de execução das vias em causa, ou decorridos cinco anos sobre a data de entrada em vigor do presente plano, se, entretanto, não tiver ocorrido a referida aprovação.

Artigo 117.º

Transição da disciplina urbanística

1 — O presente plano não derroga os direitos legalmente protegidos durante o período da sua vigência, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor da presente revisão, que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações e licenças, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais, e ainda outros atos que configurem direitos legalmente protegidos.

2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem os poderes legalmente estabelecidos de iniciativa municipal de alteração, por tal ser necessário à execução do plano, das condições de licenças emitidas ou comunicações prévias não rejeitadas.

3 — Às eventuais pretensões de alteração, durante os respetivos períodos de vigência, das condições estipuladas nas informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações, licenças, aprovações de projetos de arquitetura e demais atos a que se referem os números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 18.º

Artigo 118.º

Regularização de situações de desconformidade com o plano

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes

que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 18.º, nomeadamente:

a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho;

b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea a), e independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — São admissíveis ao presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações referidas no número anterior que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos nos diplomas legais aí referidos;

b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da edificação é anterior ao dia 1 de janeiro de 2019, complementada pelos elementos documentais que se revelarem necessários para esclarecer quais as características físicas das instalações e qual o uso ou atividade em presença nas mesmas, à data referida.

3 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, os prazos decorrentes do estabelecido nos diplomas legais aplicáveis;

b) Para as restantes situações:

i) A data em que se perfaça um ano sobre a entrada em vigor da presente revisão, quando se localizem fora da área de aplicação do POACL ou quando, localizando-se dentro dessa área, a disciplina do POACL, transposta no capítulo VIII do presente regulamento e na planta de ordenamento III não for elemento impeditivo da regularização em causa;

ii) Quando se localizem dentro da área de aplicação do POACL e a disciplina deste, transposta no capítulo VIII do presente regulamento e na planta de ordenamento III, for elemento impeditivo da regularização em causa, a data que vier a ser definida em sede da alteração do presente plano destinada a integrar as normas relativas à ocupação, uso e transformação do solo decorrentes do Programa Especial de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever que tiver como efeito a revogação do atual POACL, no caso de, por força das disposições estabelecidas no referido Programa Especial, as situações em causa passarem, no todo ou em parte, a ser passíveis de regularização.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina referida nas alíneas b) e c) do n.º 1, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida



manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivos diplomas legais.

5 — Em resultado do procedimento de apreciação estabelecido no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação por parte da Câmara Municipal se esta considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) Tendo em conta a sua localização, as atividades, usos e ocupações a regularizar serem consideradas como compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e como não suscetíveis de provocar prejuízos inaceitáveis nos usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) No que se refere a edificações e instalações técnicas, as respetivas condições de estabilidade e/ou segurança sejam atestadas através de termos de responsabilidade subscritos por técnicos legalmente habilitados para o efeito;

d) Tratando-se de situações enquadradas no âmbito definido nas alíneas b) e c) do n.º 1, e caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível no âmbito da aplicação dos respetivos regimes legais.

6 — Na sequência dos procedimentos referidos nos números anteriores, são passíveis de regularização:

a) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 1 que cumpram os requisitos para tal estabelecidos na legislação aí referida e, como tal, tenham sido objeto de deliberação final favorável ou favorável condicionada da respetiva conferência decisória e cumpram, quando for o caso, as condições impostas pela mesma;

b) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 que tenham sido objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal em resultado do procedimento estabelecido nos dois números anteriores.

7 — Às atividades, explorações, instalações e edificações que regularizarem a sua situação ao abrigo do disposto no presente artigo aplica-se a disciplina relativa a preexistências estabelecida no artigo 18.º, salvo no que se refere a ampliações, que só são admissíveis por razões estritas de salubridade ou segurança.

8 — Os processos individuais de regularização ao abrigo do regime referido na alínea a) do n.º 1, que estejam em curso à data de entrada em vigor da presente revisão e no âmbito dos quais a Câmara Municipal já tenha formalmente emitido posição favorável ou favorável condicionada à regularização, prosseguem a sua tramitação sem necessidade de qualquer reformulação, sendo que, em caso de decisão final favorável à regularização, as atividades, explorações, instalações ou edificações a que tal decisão disser respeito são acolhidas pelo presente plano, uma vez concluídos todos os atos exigidos pelo procedimento de regularização, com estatuto equivalente ao de preexistência, passando a aplicar-se-lhes a disciplina constante do número anterior.

9 — Os critérios e procedimentos estabelecidos nos números 4 e 5 aplicam-se também, no que for pertinente e com as devidas adaptações, à intervenção do município noutros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que estejam em vigor ou venham a ser legalmente estabelecidos.

Artigo 119.º

Áreas de solo urbano não dotadas de infraestruturas urbanísticas

1 — Cada um dos polígonos de solo urbano carentes, total ou parcialmente, de infraestruturização urbanística, deve ser dotado das infraestruturas em falta nos termos e no prazo para tal estabelecidos no programa de execução do presente plano.



2 — As áreas integradas em solo urbano que careçam de infraestruturas programadas no âmbito do Plano são objeto de reclassificação total ou parcial do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei, caso as infraestruturas não sejam executadas no prazo máximo previsto.

Artigo 120.º

Polígonos de solo urbano sujeitos às restrições relativas às áreas percorridas por incêndios

1 — Os polígonos de solo urbano identificados e delimitados na Planta de Ordenamento como correspondendo a áreas percorridas por incêndios rurais continuam sujeitos às interdições e condicionamentos de ocupação urbana e de edificação legalmente estabelecidos para aquelas áreas.

2 — As interdições e condicionamentos referidos no número anterior deixam de se aplicar quando ocorrer qualquer das seguintes situações:

- a) Esgotamento dos prazos legalmente estabelecidos para a sua vigência;
- b) Levantamento total ou parcial das interdições e condicionamentos por razões de interesse público ou outra legalmente previstas, nos trâmites da legislação vigente;
- c) Caducidade total ou parcial das mesmas interdições e condicionamentos decorrente da alteração ou revogação das disposições legais que as instituíram.

Artigo 121.º

Atualização das determinações externas à disciplina do plano

1 — A Planta de Condicionantes e o Anexo II do presente regulamento devem ser atualizados sempre que se verifique qualquer alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência no território concelhio.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a delimitação das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos constante da Planta de Condicionantes deve ser objeto de atualização anual.

3 — As atualizações a que se referem os números anteriores seguem o procedimento de alteração por adaptação previsto no RJIGT, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no restante articulado do presente regulamento ou no conteúdo da Planta de Ordenamento.

Artigo 122.º

Revogação

1 — Com a entrada em vigor da presente revisão, são revogados o Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva aprovado pela Assembleia Municipal em 28 de novembro de 1994 e em 24 de fevereiro de 1995, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/95 publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 163, de 17 de julho de 1995, e todas as deliberações de alteração de que foi objeto até à data.

2 — Com a entrada em vigor da presente revisão são igualmente revogados:

a) A Revisão do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva, aprovada pela Assembleia Municipal em 25 de março de 2004 ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 100/2006 publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 154, de 10 de agosto de 2006, bem como todas as deliberações de retificação e de alteração de que foi posteriormente objeto;

b) O Plano de Pormenor junto à Avenida do General Humberto Delgado, em Castelo de Paiva, aprovado por despacho do Secretário de Estado do Ordenamento Físico e Ambiente de 29 de março de 1978, conforme Declaração publicada no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 230, de 6 de outubro de 1992;



c) O Plano de Pormenor da Zona da Feira, em Castelo de Paiva, aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Castelo de Paiva de 6 de setembro de 1985, conforme Declaração publicada no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 254, de 3 de novembro de 1992;

d) O Plano de Pormenor do Monte Areinho, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 11 de setembro de 1987 e ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, conforme Declaração publicada no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 278, de 3 de dezembro de 1990;

e) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Felgueiras-Sobrado, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 21 de dezembro de 1990 e ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, conforme Declaração publicada no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 83, de 8 de abril de 1992;

f) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lavagueiras/Póvoa — Pedorido, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Castelo de Paiva de 16 de fevereiro de 1996, conforme Declaração publicada no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 214, de 14 de setembro de 1996, bem como todas as deliberações de alteração de que foi posteriormente objeto;

g) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Carreiros — Bairros, aprovado por deliberações da Assembleia Municipal de Castelo de Paiva de 27 de abril de 1993 e de 12 de julho de 1996, conforme a Declaração n.º 44/97 publicada no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 120, de 24 de maio de 1997.

Artigo 123.º

Entrada em vigor e vigência

1 — O presente plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — O plano tem a vigência de quinze 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.

ANEXO I

Conceitos e definições

Para efeitos de aplicação do presente plano, entende-se por:

a) 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;

b) Via pública habilitante: qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento das seguintes condições:

i) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;

ii) A via possuir características técnicas de pavimento e dimensões, designadamente largura de faixa de rodagem, que lhe confirmam capacidade de trânsito automóvel e que garantam a circulação de veículos das forças de segurança e proteção civil, em particular carros de bombeiros e ambulâncias;

c) Varanda: Plataforma saliente da fachada de um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;



d) Terraço: Cobertura plana de um edifício ou de parte de um edifício, normalmente acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

e) Lógia ou balcão recolhido: Espaço exterior adstrito a um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, com características e finalidades de utilização semelhantes às das varandas, que se desenvolve para o interior do plano de fachada sem criar plataformas salientes desta;

f) Dimensão vertical absoluta de uma fachada: distância medida na vertical entre, por um lado, o ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa ou, nos casos em que o edifício assenta em pilares ou muros de suporte, do ponto em que estes se inserem no terreno à cota altimétrica mais baixa e, por outro, a linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço do piso mais elevado, mas excluindo o ou os pisos superiores que apresentem um recuo da fachada igual ou superior a 2 metros relativamente à fachada em causa;

g) Colmatação: preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação, quer se trate de construção nova, quer da ampliação de edificações existentes;

h) Espaço de colmatação: prédio confinante com uma via pública, interposto entre dois edifícios que, cumulativamente:

- i) Estejam em situação legal;
- ii) Se destinem a atividades ou utilizações humanas;
- iii) Não distem entre si mais de 50 m;

i) 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;

j) Frente urbana consolidada: a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento e/ou recuo de fachadas estabilizado e uma moda de alturas de fachada claramente definida, a manter.

ANEXO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor com incidência no território do município

1 — Recursos naturais

a) Recursos Hídricos:

- i) Domínio hídrico
- ii) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias
- iii) Albufeiras de águas públicas

(1) Barragem de Crestuma-Lever

b) Recursos Geológicos:

i) Áreas de recuperação ambiental

(1) A mina do Pejão, localizada no lugar de Germunde, União das freguesias de Raiva, Pedorido e Paraíso

(2) A mina de Terramonte, situada na União das freguesias de Raiva, Pedorido e Paraíso

c) Recursos Agrícolas

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN)



d) Recursos Florestais

- i) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho);
- ii) Postos de Vigia da Rede Nacional de Postos de Vigia

(1) 21-07: S. Domingos, na União das freguesias de Raiva, Pedorido e Paraíso

- iii) Povoamentos florestais percorridos por incêndios nos últimos 25 anos
- iv) Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta
- v) Arvoredo de interesse público

e) Recursos Ecológicos

- i) Reserva Ecológica Nacional (REN)
- ii) Rede Natura 2000, ZEC Rio Paiva (PTCON0059), classificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/00, de 5 de julho e conforme o Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.

2 — Património

a) Património Cultural

i) Imóveis classificados

- (1) Monumento funerário do Sobral — Decreto n.º 37 728, DG, 1.ª série, n.º 4, de 5-01-1950
- (2) Anta do Vale da Rua — Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910
- (3) Casa e Quinta da Boavista, integrando a fonte existente nos jardins — Portaria n.º 740-FP/2012, DR, 2.ª série, n.º 252, de 31-12-2012
- (4) Quinta da Fisga, pátios e jardins que a rodeiam — Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977
- (5) Fonte existente nos jardins da Quinta da Boavista — Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977
- (6) Pelourinho de Raiva — Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933
- (7) Penedo de Vegide, em que se encontram escavadas duas sepulturas — Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978
- (8) Capela da Quinta de Vegide — Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977
- (9) Edifício da Cadeia — Decreto n.º 45/93, DR, 1.ª série-B, n.º 280, de 30-11-1993
- (10) Conjunto da igreja paroquial da freguesia de Real, com as imagens de granito na vedação do adro e a escadaria — Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977

3 — Infraestruturas

a) Infraestruturas

i) Infraestruturas de abastecimento de água

(1) Conduta adutora da Estação de Tratamento de Água de Castelo de Paiva e Entre-os-Rios (Despacho n.º 20 599/2000, de 13 de outubro)

ii) Infraestruturas de drenagem de águas residuais

(1) Intercetor de Bairros-Fornos (Despacho n.º 4710/2012, de 3 de abril)

iii) Rede elétrica

- (1) RNT — Rede Nacional de Transporte de Eletricidade
- (2) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade de Alta Tensão



iv) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Nacionais Desclassificadas

(1) Itinerário Complementar IC35 entre o km 1,205 (limite do Distrito Aveiro/Porto) e o km 5,758 (rotunda com a EN222 -Castelo)

(2) Estradas nacionais:

EN222 (variante), entre o km 30+125 (ZI Lavagueiras) e o km 46+360 (cruzamento com a EN224)

EN222, entre o km 52+986 (rotunda c/ EN224) e o km 57+805 (limite do Distrito Aveiro/Viseu — Ponte Caninhas)

(3) Estradas Desclassificadas, sob jurisdição da IP:

EN222, entre o km 39+016 (VarEN222- Oliveira do Arda) e o km 47+915 (rotunda em Nojões com a antiga EN222-1)

EN224, entre o km 0+165 (limite de concelho com Penafiel — Ponte de Entre-os-Rios) e o km 7+403 (rotunda com a EN222), e entre o km 7+942 (centro de Castelo de Paiva) e o km 22+246 (limite do concelho CP/Arouca)

EN225, entre o km 0+000 (entroncamento com a EN224) e o km 6+430 (limite do concelho de Castelo de Paiva com o concelho de Cinfães)

Ramal IC35-EN224, entre o km 1+735 do IC35 e o km 0+813 da EN224, na extensão de 438 m

Ramal IC35-EN224, entre o km 3+870 do IC35 e o km 4+077 da EN224, na extensão de 156 m

v) Estradas e Caminhos Municipais do concelho de Castelo de Paiva

vi) Marcos geodésicos

(1) Vértices geodésicos de Facho, Lobão e São Domingo

ANEXO III

Orientações e determinações relativas ao uso do solo nas áreas integradas na rede natura 2000

Nos termos do regime jurídico da Rede Natura 2000, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do concelho de Castelo de Paiva nela integradas deve compatibilizar-se com o respetivo plano setorial (PSRN2000), através do acatamento das orientações específicas para a ZEC e valores naturais (habitats, fauna e flora) a ela associados, bem como das determinações a seguir transpostas.

O PSRN2000 vincula as entidades públicas, dele fazendo parte orientações estratégicas e normas programáticas para a atuação das diferentes instâncias da Administração Pública. Destas, transpõem-se aqui seguidamente as que são relevantes para o regime de uso, ocupação e transformação do solo no território do Concelho de Castelo de Paiva.

O território do município de Castelo de Paiva é abrangido pela ZEC Rio Paiva (PTCON0059), classificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/00, de 5 de julho e conforme o Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.

As orientações de gestão para a ZEC Rio Paiva (PTCON0059) visam, sobretudo, a salvaguarda do curso de água e dos recursos faunísticos e florísticos associados, sendo especialmente dirigidas para a conservação das margens e respetivas galerias ripícolas, propiciando, em paralelo as condições necessárias à manutenção de um corredor de ligação entre duas áreas fundamentais para a conservação das populações de lobo.

1 — Interdições

De modo a manter e a promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas integradas em RN2000, 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 recursos geológicos fora das áreas de exploração já licenciadas ou concessionadas;
- d) A promoção, nas áreas que sejam alvo de recuperação paisagística e ambiental, de projetos, ações ou atividades que produzam novos impactes negativos.

2 — Ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo da entidade de tutela da RN2000

Nos termos do disposto na lei e no Plano Setorial da Rede Natura 2000, e em cumprimento das orientações estabelecidas pela entidade de tutela da RN2000, continua sujeita a parecer vinculativo daquela entidade a viabilização das seguintes ações, atividades ou projetos que se pretendam levar a efeito nas áreas integradas em RN2000, as quais correspondem, nuns casos, as ações, atividades ou projetos genericamente admissíveis pelo presente plano nas categorias de uso do solo em que ocorrem áreas integradas na Rede Natura 2000, noutros casos, as ações, atividades ou projetos que, nos termos de legislação específica, podem ser viabilizados pelas respetivas entidades de tutela independentemente do que os planos municipais de ordenamento do território disponham sobre o assunto, e noutros casos ainda, a ações, atividades ou projetos que, pela sua natureza, não cabem no âmbito material do plano diretor municipal ou sequer no âmbito de atribuições e competências do município:

I. 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 que abranja áreas contínuas superiores a 5 ha, considerando-se continuidade as áreas que distem entre si menos de 500 metros;
- c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturização 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) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.

II. Indústria

Todas.

III. 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 e alargamento de rede viária fora das áreas edificadas consolidadas;
- 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;
- k) Instalação de infraestruturas de transporte e distribuição de energia elétrica, aéreas ou subterrâneas, fora das áreas edificadas consolidadas;
- l) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis fora das áreas edificadas consolidadas, exceto nas situações de microgeração não hídrica associada a projeto de edificabilidade para outros fins.



IV. 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.

V. Turismo

- a) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, e projetos associados;
- 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 dos perímetros urbanos;
- g) Ancoradouros e praias fluviais.

ANEXO IV

Orientações e determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho

Por 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 Castelo de Paiva, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele plano, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subseqüentes 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 2019-02-11, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

I. 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; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças — devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-EDM.

II. Sub-regiões homogêneas

1 — Sub-região homogênea Paiva

a) Nesta sub-região homogênea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- ii) Função geral de produção;
- iii) Função geral de proteção;



- b) 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;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I)	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
<p>I) Espécies a privilegiar (Grupo I):</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Bordo (<i>Acer pseudoplatanus</i>); ii) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); iii) Cedro-do-atlas (<i>Cedrus atlantica</i>); iv) Cedro-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); v) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); vi) Freixo-comum (<i>Fraxinus angustifolia</i>*); vii) Nogueira-negra (<i>Juglans nigra</i>); viii) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); ix) Cerejeira-brava (<i>Prunus avium</i>); x) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); xi) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); xii) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>). 	<p>II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Amieiro (<i>Alnus glutinosa</i>); ii) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); iii) Videiro (<i>Betula celtiberica</i>); iv) Aveleira (<i>Corylus avellana</i>); v) Pilriteiro (<i>Crataegus monogyna</i>*); vi) Freixo-europeu (<i>Fraxinus excelsior</i>); vii) Nogueira-comum (<i>Juglans regia</i>); viii) Loureiro (<i>Laurus nobilis</i>); ix) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>); x) Plátano (<i>Platanus x acerifolia</i>); xi) Choupo-negro (<i>Populus nigra</i>); xii) Choupo-híbrido (<i>Populus x canadensis</i>); xiii) Escalheiro (<i>Pyrus cordata</i>*); xiv) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); xv) Carvalho-vermelho-americano (<i>Quercus rubra</i>); xvi) Salgueiro-branco (<i>Salix alba</i>*); xvii) Borracheira-preta (<i>Salix atrocinerea</i>*); xviii) Borracheira-branca (<i>Salix salviifolia</i>*).

2 — 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) Função geral de produção;
- ii) Função geral de proteção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores;

- b) 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;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I)	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
<p>I) Espécies a privilegiar (Grupo I):</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Bordo (<i>Acer pseudoplatanus</i>); ii) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); iii) Cedro-branco (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>); iv) Cedro-do-atlas (<i>Cedrus atlantica</i>); v) Cedro-do-Buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); vi) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); vii) Freixo-comum (<i>Fraxinus angustifolia</i>*); viii) Nogueira-negra (<i>Juglans nigra</i>); ix) Pinheiro-larício (<i>Pinus nigra</i>); x) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); xi) Pinheiro-silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>); xii) Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>); xiii) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); xiv) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); xv) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>). 	<p>II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Amieiro (<i>Alnus glutinosa</i>); ii) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); iii) Videiro (<i>Betula celtiberica</i>); iv) Pilriteiro (<i>Crataegus monogyna</i>*); v) Freixo-europeu (<i>Fraxinus excelsior</i>); vi) Nogueira-comum (<i>Juglans regia</i>); vii) Larício-híbrido-de-dunkeld (<i>Larix x eurolepis</i>); viii) Loureiro (<i>Laurus nobilis</i>); ix) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>); x) Plátano (<i>Platanus x acerifolia</i>); xi) Choupo-negro (<i>Populus nigra</i>); xii) Choupo-híbrido (<i>Populus x canadensis</i>); xiii) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); xiv) Carvalho-vermelho-americano (<i>Quercus rubra</i>); xv) Salgueiro-branco (<i>Salix alba</i>*); xvi) Borracheira-preta (<i>Salix atrocinerea</i>*).

3 — Sub-região homogénea Xistos Durienses

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) Função geral de produção;
- ii) Função geral de proteção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas as funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-EDM;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I)	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
I) Espécies a privilegiar (Grupo I): i) Bordo (<i>Acer pseudoplatanus</i>); ii) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); iii) Cedro-branco (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>); iv) Cedro-do-atlas (<i>Cedrus atlantica</i>); v) Cedro-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); vi) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); vii) Freixo-comum (<i>Fraxinus angustifolia</i> *); viii) Nogueira-negra (<i>Juglans nigra</i>); ix) Pinheiro-larício (<i>Pinus nigra</i>); x) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); xi) Pinheiro-silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>); xii) Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>); xiii) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); xiv) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); xv) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>).	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II): i) Amieiro (<i>Alnus glutinosa</i>); ii) Videoeiro (<i>Betula celtiberica</i>); iii) Aveleira (<i>Corylus avellana</i>); iv) Freixo -europeu (<i>Fraxinus excelsior</i>); v) Azevinho (<i>Ilex aquifolium</i>); vi) Nogueira -comum (<i>Juglans regia</i>); vii) Loureiro (<i>Laurus nobilis</i>); viii) Pinheiro -manso (<i>Pinus pinea</i>); ix) Plátano (<i>Platanus x acerifolia</i>); x) Choupo-negro (<i>Populus nigra</i>); xi) Choupo-híbrido (<i>Populus x canadensis</i>); xii) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); xiii) Carvalho-vermelho-americano (<i>Quercus rubra</i>); xiv) Salgueiro-branco (<i>Salix alba</i> *); xv) Borracheira-preta (<i>Salix atrocinerea</i> *).

III. 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. 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.

V. 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 Castelo de Paiva é de 7 128 hectares.

ANEXO V

Património arqueológico e arquitetónico

Património classificado

Número de identificação	Designação	Categoria de proteção	Categoria/tipologia
1	Marmoiral de Sobrado	Monumento Nacional (MN).	Arquitetura Religiosa/ Pedras Sepulcrais.
2	Anta do Vale da Rua.	Monumento Nacional (MN).	Arqueologia/Anta.
3	Casa e Quinta da Boavista.	Monumento de Interesse Público (MIP)	Arquitetura Civil/Quinta.
4	Quinta da Fisga, pátios e jardins que a rodeiam.	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Arquitetura Civil/Quinta.
5	Fonte existente nos jardins da Quinta da Boavista.	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Arquitetura Civil/Fonte.
6	Pelourinho de Raiva	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Arquitetura Civil/Pelourinho.
7	Penedo de Vegide/Pia dos Mouros	Interesse Municipal (IM)	Arqueologia/Sepultura.
8	Capela da Quinta de Vegide.	Interesse Municipal (IM)	Arquitetura Religiosa/Capela.
9	Edifício da Cadeia	Interesse Municipal (IM)	Arquitetura Civil/Edifício.
10	Conjunto da Igreja Paroquial de Real, esculturas do adro e respetiva escadaria.	Interesse Municipal (IM)	Arquitetura Religiosa/Igreja.

Património arquitetónico

Número de identificação	Designação	Tipo de sítio	Freguesia
11	Ponte centenária de Pedorido	Arquitetura Civil	Raiva, Pedorido e Paraíso.
12	Portal da Serrada	Arquitetura Civil	Sobrado e Bairros.
13	Casa da Torre de Vegide	Arquitetura Civil	Sobrado e Bairros.
14	Capela de Santa Bárbara	Arquitetura Religiosa	Raiva, Pedorido e Paraíso.
15	Quinta da Cardia	Arquitetura Civil	Fornos.

Património arqueológico

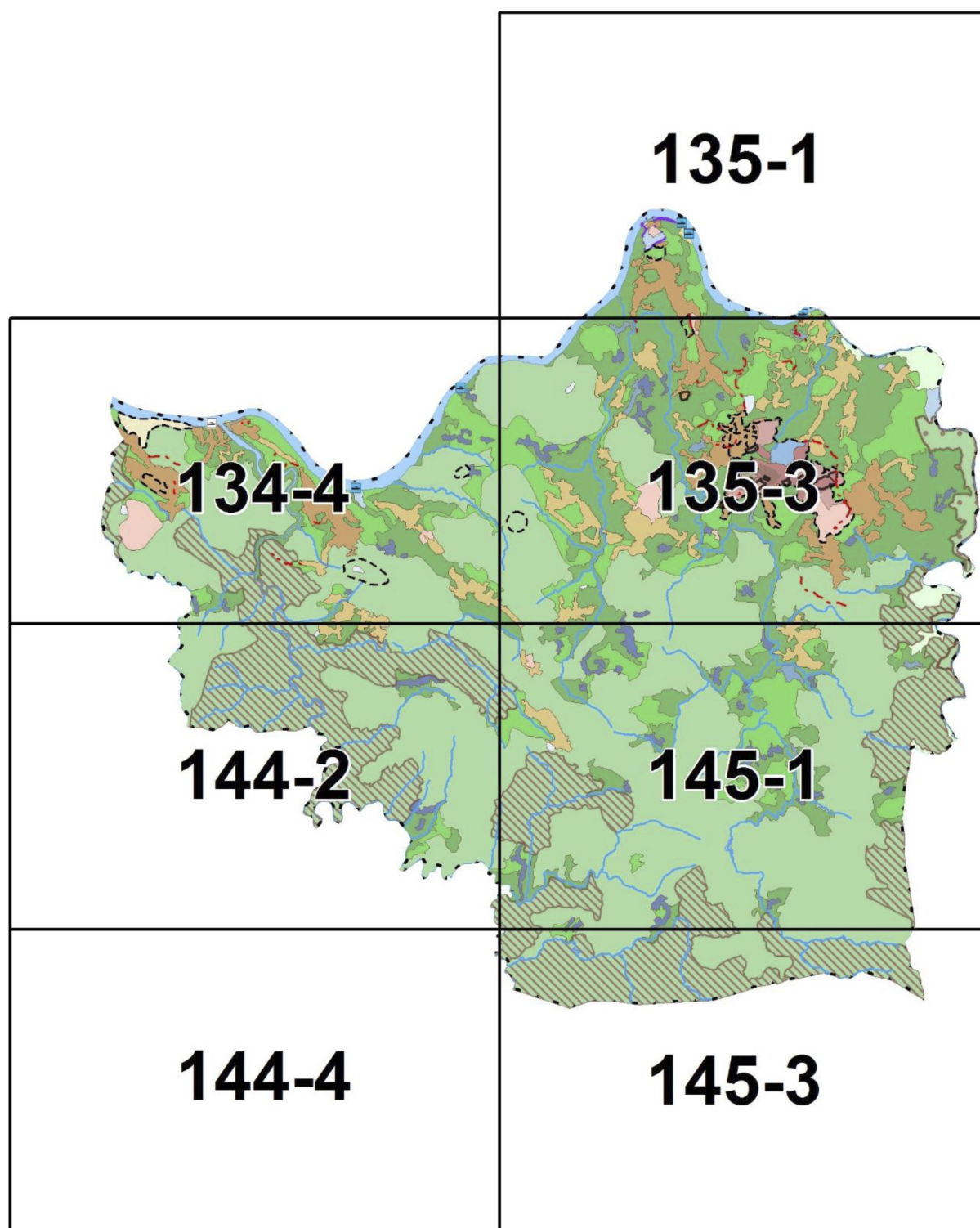
Número de identificação	Designação	Tipo de sítio	Freguesia
16	Mamoia de Carvalho Mau 1/Serradelo 1	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
17	Mamoia Carvalho Mau 2/Serradelo 2.	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
18	Fontela	Povoado	Santa Maria de Sardoura.
19	Mamoia da Chandeira 1	Mamoia	Real.
20	Mamoia 1 da Cruz.	Mamoia	Real.
21	Mamoia 1 da Eira dos Mouros	Mamoia	Real.
22	Mamoia 1 da Sardinheira	Mamoia	Sobrado e Bairros.
23	Mamoia 1 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
24	Mamoia 1 de Santa Eufémia.	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
25	Mamoia 1 do Alto da Forca	Mamoia	Sobrado e Bairros.
26	Mamoia 1 de Lobão.	Mamoia	Real.
27	Mamoia 2 da Chandeira	Mamoia	Real.
28	Mamoia 2 da Cruz.	Mamoia	Real.
29	Mamoia 3 da Eira dos Mouros	Mamoia	Real.



Número de identificação	Designação	Tipo de sítio	Freguesia
30	Mamoia 2 da Sardeirinha	Mamoia	Sobrado e Bairros.
31	Mamoia 2 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
32	Mamoia 2 de Santa Eufemia	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
33	Mamoia 3 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
34	Mamoia 3 de Santa Eufemia	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
35	Mamoia 4 de Santa eufemia	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
36	Mamoia 5 da Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
37	Mamoia 5 da Santa Eufemia	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
38	Mamoia 6 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
39	Mamoia 6 de Santa Eufemia	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
40	Mamoia 7 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
41	Mamoia 8 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
42	Mamoia da Richeira 1	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
43	Mamoia da Richeira 2	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
44	Mamoia da Rcheira 3	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
45	Mamoia da Richeira 4	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
46	Mamoia do Tapado/Vermelhosa	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
47	Mamoia do Tapado	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
48	Mamoia de Carvalho Mau 3/Serradelo 3	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
49	Mamoia de Serradelo 4	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
50	Mamoia de Serradelo 5	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
51	Mamoia de Serradelo 6	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
52	Mamoia Cruz do Vale	Mamoia	Santa Maria de Sardoura.
53	Mamoia de Vales	Mamoia	Santa Maria de Sardoura.
54	Monte Crasto	Povoado Fortificado	Santa Maria de Sardoura.
55	Mamoia da Ranha	Mamoia	Sobrado e Bairros.
56	Mamoia do Chão da Forca	Mamoia	São Martinho da Sardoura.
57	Crasto/Castelo de Fornos	Castro	Fornos.
58	Mamoia 2 Eira dos Mouros		Real.
59	Necrópole de Incineração de Gondarâm	Necrópole	Raiva, Pedorido e Paraíso.
60	Mamoia 4 de Nogueira	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
61	Mamoia 1 do Alto do Lameiro Gordo . . .	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
62	Mamoia 2 do Alto do Lameiro Gordo . . .	Mamoia	Raiva, Pedorido e Paraíso.
63	Necrópole de Incineração de Valbeirô . .	Necrópole	Santa Maria de Sardoura.
64	Mamoia de São Gens	Mamoia	Santa Maria de Sardoura.
65	Mamoia 2 do Lobão	Mamoia	Real.
66	Mamoia 2 do Alto da Forca	Mamoia	Sobrado e Bairros.
67	Necrópole de Incineração de S. Pedro	Necrópole	Fornos.
68	Santa Cecília	Cemitério	Sobrado e Bairros.
69	Monte de São Gens	Povoado	Santa Maria de Sardoura.
70	Necrópole de Incineração de Valdemides	Necrópole	Santa Maria de Sardoura.
71	Necrópole de Incineração de Vales . . .	Necrópole	Santa Maria de Sardoura.
72	Necrópole de Incineração do Campo da Torre.	Necrópole	Santa Maria de Sardoura.
73	Necrópole de Incineração de Touriz . . .	Necrópole	Raiva, Pedorido e Paraíso.

Planta de Ordenamento I

Qualificação do Solo



57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POIII_135-1.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_134-4.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POIII_135-3.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_144-2.jpg

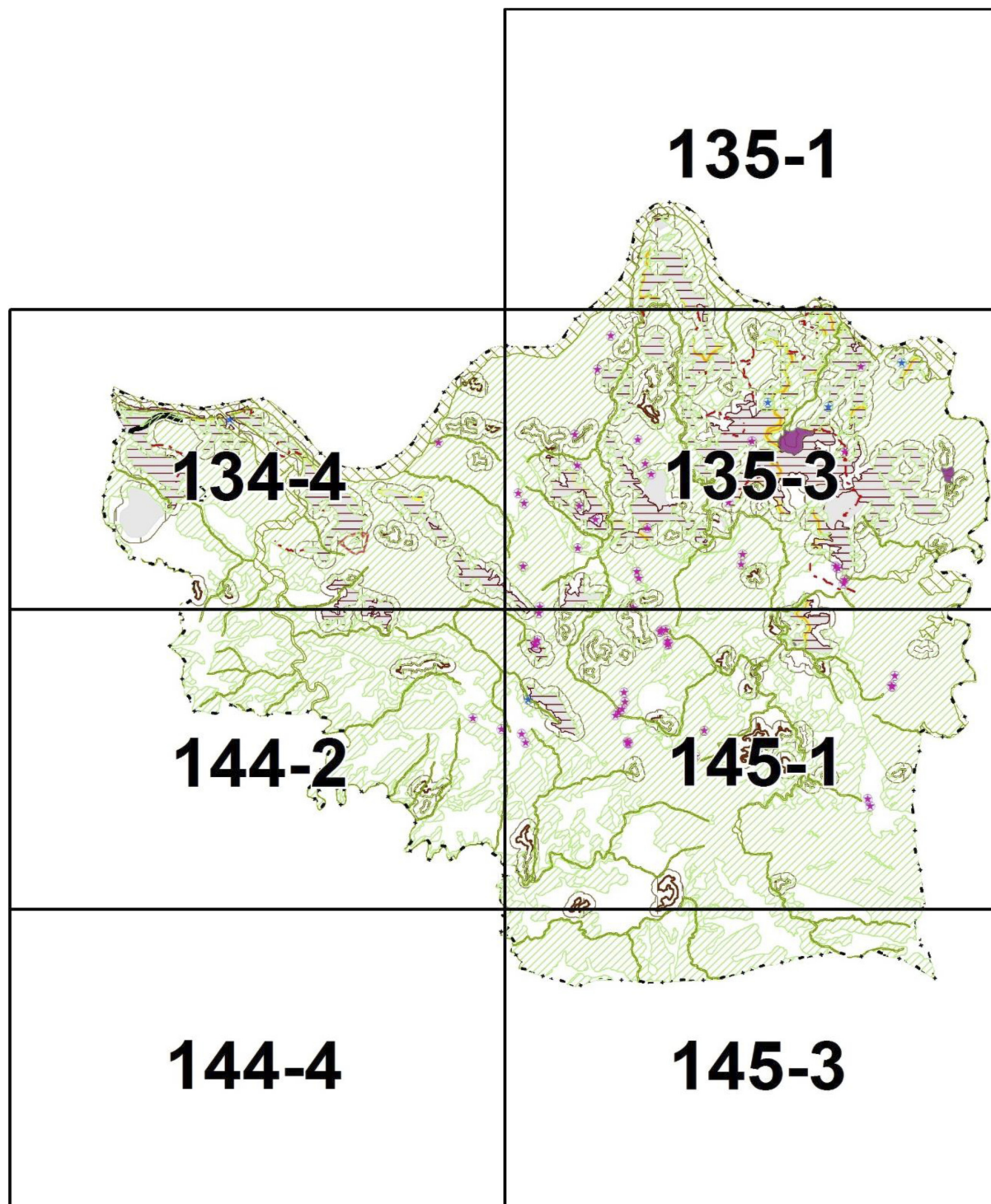
57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_145-1.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_144-4.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_145-3.jpg

Planta de Ordenamento II

Salvaguardas e execução do plano





57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_135-1.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POIII_134-4.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_135-3.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POII_144-2.jpg

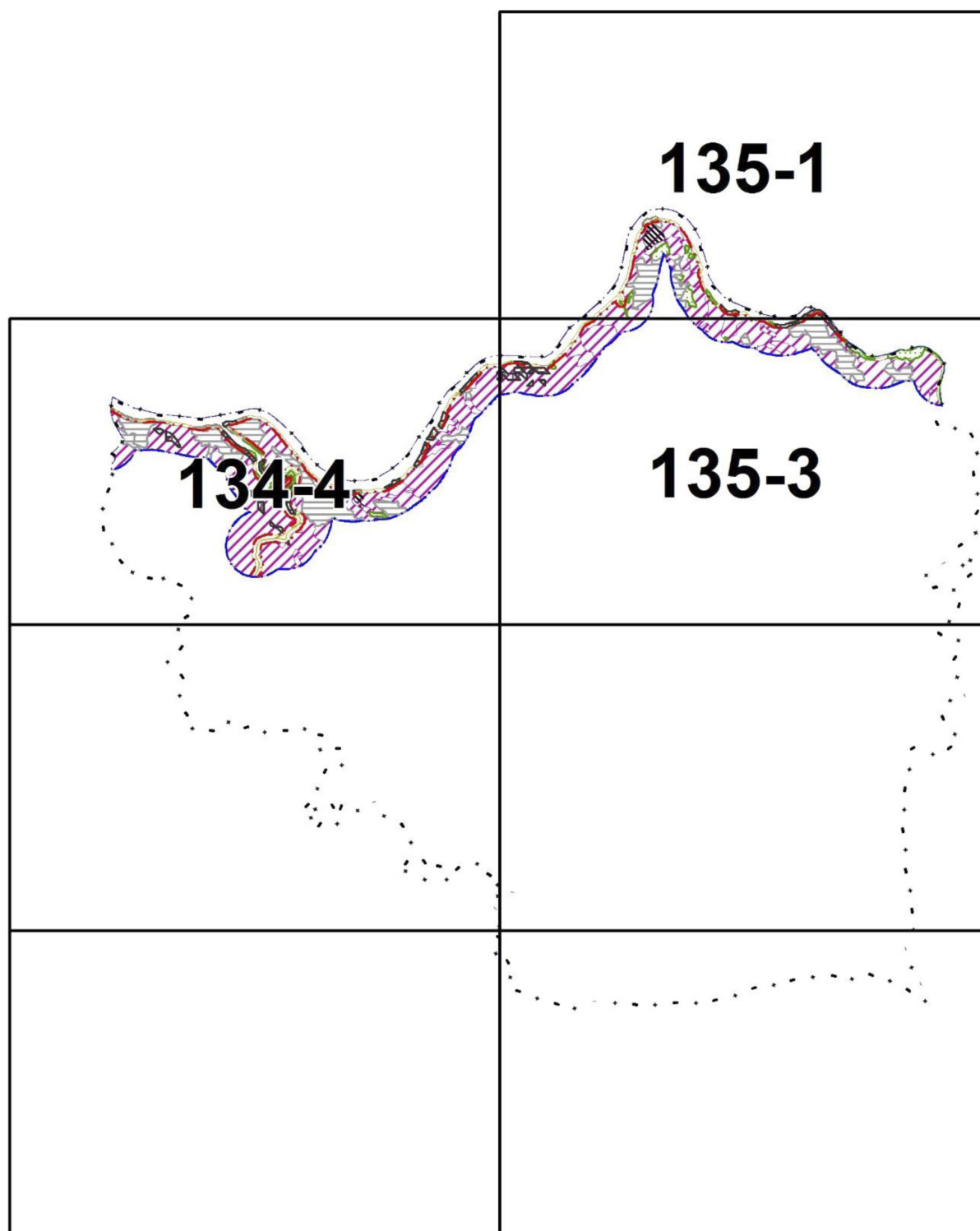
57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POII_145-1.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POII_144-4.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POI_145-3.jpg

Planta de Ordenamento II

Área envolvente da Albufeira de Crestuma-Lever



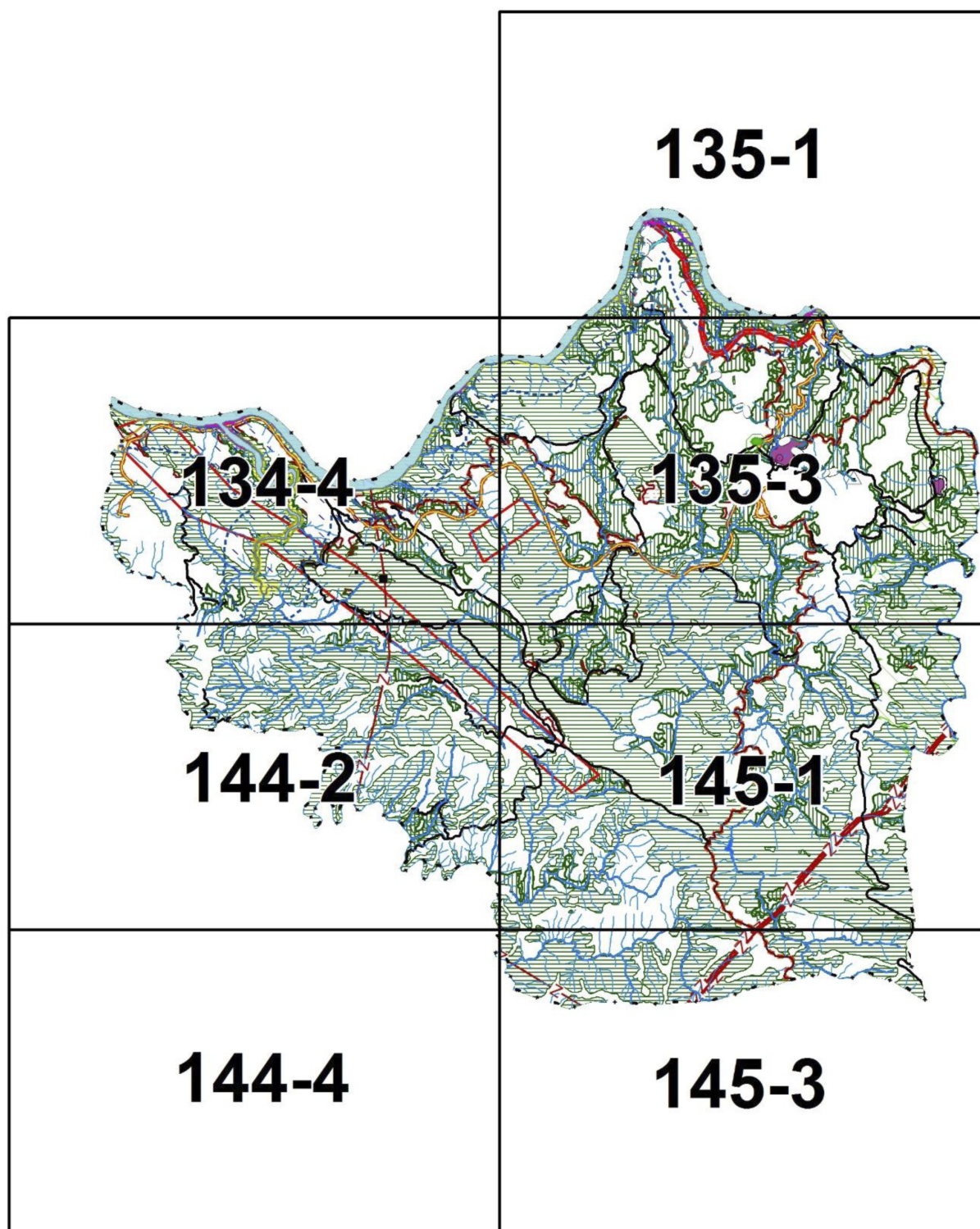
57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POII_135-1.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POII_134-4.jpg

57637 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_57637_0106_POII_135-3.jpg

Planta de Condicionantes I

Condicionantes Legais



57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_135-1.jpg

57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_134-4.jpg

57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_135-3.jpg

57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_144-2.jpg

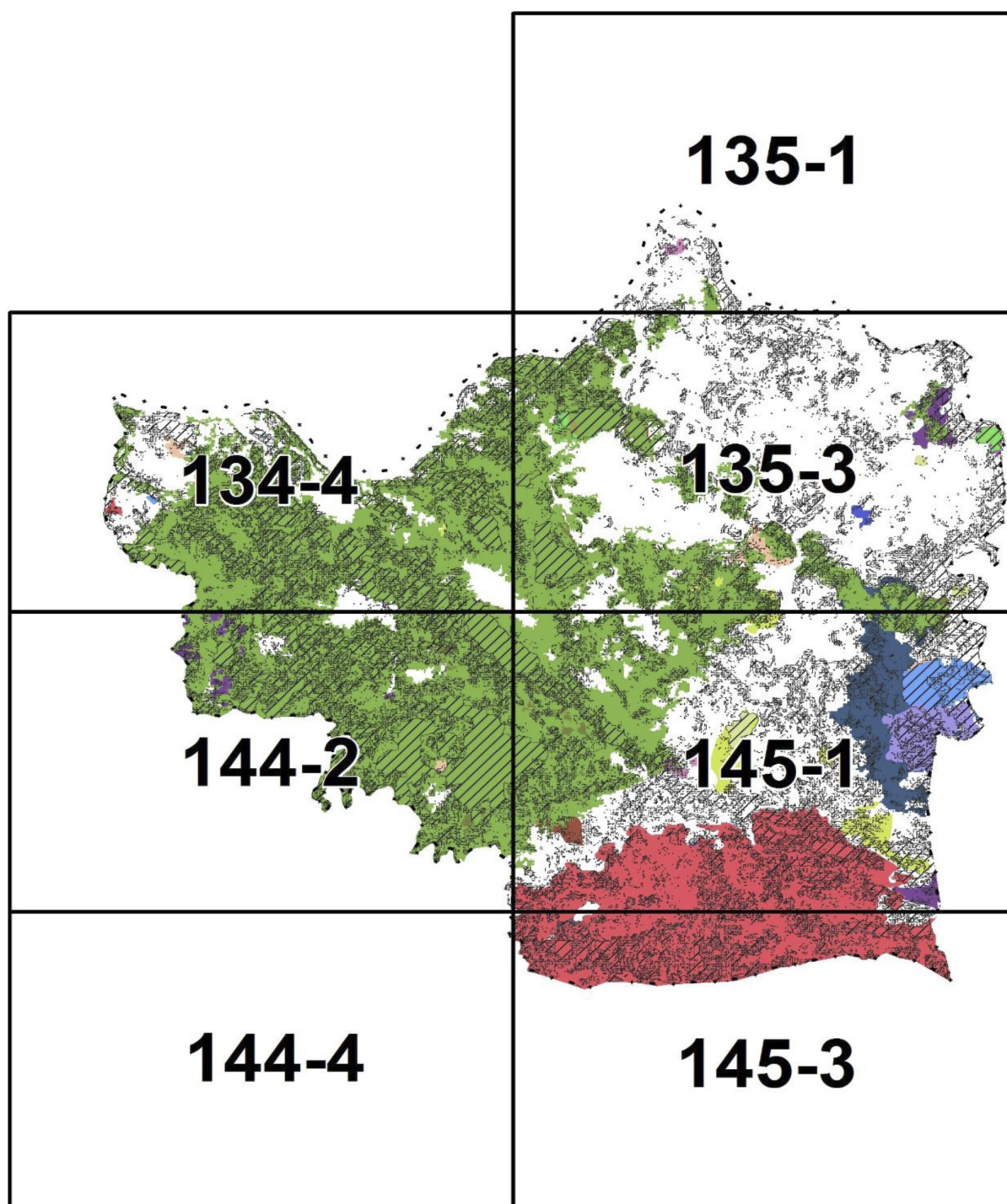
57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_145-1.jpg

57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_144-4.jpg

57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_145-3.jpg

Planta de Condicionantes II

Áreas percorridas por incêndios nos últimos 25 anos e perigosidade de incêndio florestal das classes alta e muito alta





- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_135-1.jpg
- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_134-4.jpg
- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_135-3.jpg
- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_144-2.jpg
- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_145-1.jpg
- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCI_144-4.jpg
- 57641 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57641_0106_PCII_145-3.jpg

613995476