

**II — Quadro Detalhado de Equipamentos e Infra-estrutura
de Transportes (II-1)**

Unidades	N.º	Designação	Área de solo (m²)	Área máx. de implantação (m²)	Área bruta máx. de construção (m²)
...
C	EQR.4	Posto de atendimento a turistas	952	130	130

13 — Aprovar, nos termos e com os fundamentos constantes do relatório de fundamentação em anexo, a alteração do PPAPJXXIII, a introdução de [...]: Artigo 78.º-B — Posto de Atendimento a Turistas — Sem prejuízo do disposto nos artigos 7.º, 8.º, 10.º, 75.º, 76.º, 77.º e 78.º ao posto de atendimento a Turistas não se aplica os mecanismos de perequação aí previstos.

14 — Aprovar, nos termos e com os fundamentos constantes do relatório de fundamentação em anexo, a alteração do PPAPJXXIII, através da alteração da planta de implantação do PPAPJXXIII conforme a anexa ao relatório de fundamentação para passar a prever: a. No interior da parcela ID 615 (e conforme planta em anexo), a edificação de posto de informação a turistas, com área máxima de implantação de 130 m², assumindo forma longitudinal.

[...]
[...] a senhora Presidente da Assembleia Municipal submeteu a proposta a votação do plenário, tendo a mesma sido aprovada, por unanimidade.

[...]
A ata foi, por unanimidade, aprovada, em minuta, nesta parte, para efeitos imediatos.

28 de fevereiro de 2014. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Deolinda Simões*.

O artigo 28.º (equipamentos coletivos) do Regulamento do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII — aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Ourém, em sessão extraordinária, realizada no dia 23 de julho de 2009, publicada no *Diário da República* — 2.ª série — n.º 172 de 4 de setembro de 2009, através do Aviso n.º 15622/2009, o seu Quadro Detalhado de Equipamentos e Infra-estruturas de Transporte, e o aditamento de um artigo 78.º B, assumem as redações que se seguem:

**CAPÍTULO IV
Equipamentos de utilização colectiva**

Artigo 28.º

Equipamentos colectivos

Os equipamentos colectivos existentes e previstos no PPAPJ apresentam as seguintes áreas aproximadas:

- a)
- b)
- c)
- d) Posto de atendimento a turistas (EQR.4) — 130 m².

[...]

**CAPÍTULO IX
Disposições finais**

[...]

Artigo 78.º-B

Posto de Atendimento a Turistas

Sem prejuízo do disposto nos artigos 7.º, 8.º, 10.º, 75.º, 76.º, 77.º, e 78.º ao posto de atendimento a Turistas não se aplica os mecanismos de perequação aí previstos.

[...]

Quadros regulamentares

[...]

II — Quadro Detalhado de Equipamentos e Infra-estrutura de Transportes (II-1)

Unidades	N.º	Designação	Área de solo (m²)	Área máx. de implantação (m²)	Área bruta máx. de construção (m²)
...
C	EQR.4	Posto de atendimento a turistas	952	130	130

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

25319 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_implantacao_25319_1.jpg
608041423

MUNICÍPIO DE PAREDES

Aviso n.º 9712/2014

Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo

Celso Manuel Gomes Ferreira, presidente da Câmara Municipal do Concelho de Paredes:

Torna público, nos termos da alínea d), do n.º 4 do artigo 148.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação mais recente, designadamente o Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que, sob proposta da Câmara Municipal (6 de junho de 2014), a Assembleia Municipal de Paredes aprovou, na sua reunião de 27 de junho de 2014, a alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo, que se publica.

A adaptação decorre da entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal de Paredes, que teve lugar no dia 23 de maio de 2014 e versa sobre todos os elementos que constituem o plano.

As alterações introduzidas abrangem várias temáticas, designadamente a classificação e qualificação do solo, terminologias, regime de edificabilidade e simbologias.

30 de julho de 2014. — O Presidente da Câmara, *Celso Manuel Gomes Ferreira*.

Ata

Na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Paredes, realizada no dia 27 de junho de 2014, após discussão da proposta da Câmara Municipal de Paredes, relativa à «alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo», previamente enviada a todos os senhores membros da Assembleia Municipal, e nos termos do disposto na legislação aplicável, o presidente da Assembleia Municipal colocou a referida proposta a votação, tendo a mesma sido aprovada por unanimidade dos quarenta e três (43) membros presentes.

O Presidente da Assembleia Municipal, *José Augusto Granja da Fonseca*.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

Artigo 2.º

Enquadramento jurídico

1 —

2 — Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as disposições deste serão respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentos de caráter geral aplicáveis em vigor, em função da sua natureza e localização.

Artigo 3.º

Natureza e vinculação

Artigo 4.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta anexa à planta de zonamento;
- d) Planta de condicionantes;
- e) Planta anexa à planta de condicionantes.

2 — A planta anexa à planta de condicionantes deverá ser atualizada anualmente pela Câmara Municipal no que se refere às áreas florestais percorridas por incêndio, de acordo com a informação validada pela entidade com competência sobre esta matéria, seguindo os procedimentos definidos no RJIGT.

3 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Declaração da não sujeição a avaliação ambiental estratégica;
- c) Programa, prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respetivos meios de financiamento;
- d) Planta de enquadramento;
- e) Planta da situação existente (cartografia);
- f) Ortofotomapa da situação existente;
- g) Planta da estrutura ecológica;
- h) Planta de abastecimento de água;
- i) Planta de águas residuais;
- j) Planta da rede elétrica baixa tensão;
- k) Planta da rede elétrica média, alta e muito alta tensão;
- l) Planta da rede telefónica;
- m) Planta da rede viária;
- n) Perfis;
- o) Planta das licenças ou comunicações prévias em vigor;
- p) Participações recebidas em sede de discussão pública.

Artigo 5.º

Conceitos e definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos de ordenamento estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio e os conceitos, as definições e as siglas seguintes:

a) Área de impermeabilização — corresponde ao somatório da área de implantação dos edifícios de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.

b) Área edificada consolidada em solo rural — corresponde a uma área que se encontra estabilizada em termos de infraestruturização, energia elétrica e via pública pavimentada com largura mínima de 4 metros, e edificada em, pelo menos, dois terços da área do seu perímetro, correspondendo a uma linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios que não distem mais de 50 metros entre si, delimite a menor área possível, a qual consta do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI).

c) Área total do terreno — corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística.

d) CAOP — Carta Administrativa Oficial de Portugal (versão 2012.1).

e) Comércio — engloba as atividades consideradas na Classificação das Atividades Económicas (CAE), conforme legislação aplicável.

f) EEM — Estrutura Ecológica Municipal

g) Escritório — engloba as instalações destinadas às atividades consideradas na CAE, conforme legislação aplicável.

h) Espaço de colmatção — Espaço não edificado, localizado entre edifícios existentes e licenciados (preexistentes), que não distem mais de 50 metros entre si, situados na mesma frente urbana.

i) Espécies exóticas — são espécies que vivem fora da área de distribuição nativa, que tenha sido introduzida de forma acidental ou intencional pela atividade humana, podendo ou não ser prejudicial para o ecossistema em que é introduzido.

j) G.A.P — Gabinete de Arqueologia e Património.

k) Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública.

l) Habitação tipo unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares.

m) Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar um agregado familiar.

n) Indústria — é a atividade considerada na CAE, conforme legislação aplicável.

o) Património arqueológico — enquanto fonte da memória coletiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integram o património arqueológico estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso.

p) PMDFCI — Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

q) PROFT — Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega.

r) Obras de construção — as obras de criação de novas edificações.

s) Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação preexistente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da fachada e do número de pisos, no mesmo local.

t) Obras de alteração — as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação preexistente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

u) Obras de conservação — as obras destinadas a manter uma edificação nas condições preexistentes à data da construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

v) RAN — Reserva Agrícola Nacional

w) REN — Reserva Ecológica Nacional

x) RJIGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

y) Semicave — Pelo menos uma das fachadas da cave não está enterrada.

z) Serviço — engloba as atividades consideradas na CAE, e demais legislação aplicável.

aa) SRH — Sub-região homogénea.

bb) UOPG — Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO II

Serviços administrativos e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

1 — No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições referentes a serviços administrativos e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento e expressas na planta de condicionantes:

A. Recursos hídricos:

- a) Leitões dos cursos de água e margens;

B. Recursos agrícolas e florestais:

- a) Áreas florestais percorridas por incêndios;
- b) Perigosidade de incêndio florestal (alta e muito alta);
- c) Espécies arbóreas protegidas — sobreiros.

C. Recursos ecológicos:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Leitos dos cursos de água, integrados na REN.

D. Estabelecimento prisional:

- a) Zona de proteção ao estabelecimento prisional.

E. Infraestruturas:

- a) Abastecimento de água;
- b) Drenagem de águas residuais;
- c) Rede elétrica;
- d) Rede rodoviária nacional e regional;
- e) Estradas e caminhos municipais.

2 — A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1, do presente artigo, não se altera na eventual ocorrência de omissões na planta de condicionantes ou na planta anexa à planta de condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

3 — As áreas submetidas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública serão atualizadas, periodicamente, pela Câmara Municipal, nos termos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 7.º**Regime**

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

2 — Em áreas integradas na REN são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante todas as ações permitidas a título excecional no regime daquela reserva, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente plano, estas terem de ser acatadas, cumulativamente, com as previstas naquele regime legal.

Artigo 8.º**Recursos hídricos**

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação nas áreas inundáveis, os leitos dos cursos de água beneficiam de margens com uma largura de 10 metros, contadas a partir da linha limite do leito.

2 — O traçado dos leitos dos cursos de água ocultos/entubados demarcados na Planta de Condicionantes é indicativo, pelo que o licenciamento de intervenções nestas áreas carece de confirmação no local.

3 — Mediante autorização da entidade de tutela podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água: obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e proteção, captação e rejeição (infraestruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas, ecovias e demais intervenções previstas na legislação aplicável.

CAPÍTULO III**Uso do solo****SECÇÃO I****Classificação e qualificação do solo****Artigo 9.º****Classificação do solo**

1 — A área abrangida pelo presente plano reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rural.

2 — As categorias e subcategorias que materializam a qualificação de cada uma das classes de solo são as estabelecidas nos artigos seguintes.

Artigo 10.º**Qualificação do solo rural**

1 — O solo rural é qualificado no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaço florestal — área florestal de produção
- b) Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal — área de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 11.º**Qualificação do solo urbano**

1 — O solo urbano identificado na planta de zonamento integra solo urbanizado, correspondendo ao solo dotado de infraestruturas urbanas e servido por equipamentos de utilização coletiva.

2 — Em função do uso dominante, o solo urbano integra a seguintes categorias e subcategorias:

- A. Espaço residencial — área residencial de baixa densidade.
- B. Espaço de atividades económicas:
 - a) Área de indústrias, serviços e comércio
 - b) Área de apoio à zona industrial

- C. Espaço de uso especial — equipamentos.
- D. Espaço verde:

- c) Área verde de utilização coletiva
- d) Área verde de proteção e enquadramento

SECÇÃO II**Disposições comuns ao solo urbano e solo rural complementar****SUBSECÇÃO I****Usos e atividades****Artigo 12.º****Compatibilidade de usos e atividades**

1 — Em qualquer prédio só poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

2 — São razões suficientes de incompatibilidade os usos que provoquem o agravamento das condições ambientais e urbanísticas, fundamentando a recusa de licença de realização de operação urbanística ou autorização de utilizações, ocupações ou atividades que, designadamente:

- a) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem riscos naturais ou tecnológicos;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e a valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal.

Artigo 13.º**Preexistências**

1 — Para efeitos do presente plano consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram, à data da entrada em vigor da revisão do PDM, qualquer das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos do disposto na legislação aplicável;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, autorizações ou comunicações prévias não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas;
- c) Possuam projetos de arquitetura aprovados e válidos;
- d) Se conformem como compromissos municipais assumidos em hastas públicas, com soluções urbanísticas aprovadas.

2 — São, também, consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor da revisão PDM, independentemente da sua localização e de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que integram o presente plano.

3 — Os atos ou licenças concedidas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

4 — Caso a preexistência ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, podem ser autorizadas reconstruções, alterações ou ampliações, às mesmas, nas seguintes situações cumulativas:

a) Quando não tiverem por efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do presente plano e das alterações resulte um agravamento das desconformidades verificadas, quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos ou às características de conformação física e ambiental;

c) Quando introduzido qualquer novo uso sejam verificadas as condições da alínea anterior e delas obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística de conformação física.

5 — No caso de ampliação de edificações preexistentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referida na alínea a), do número anterior, quando, cumulativamente:

a) Não haja alteração do seu uso, ou, nas situações em que tal se verifique, o uso proposto seja compatível com os admissíveis para a classe de uso do solo;

b) O aumento de área de construção não exceda 15 % da área total de construção preexistente e os índices ou áreas e demais características previstas para a classe de uso do solo associada;

c) A ampliação seja possível de acordo com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública a que o local possa estar sujeito.

6 — Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações preexistentes situadas em solo rural para habitação unifamiliar, bem como a ampliação destas, desde que se cumpram, cumulativamente, 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;

b) A área total de construção resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área total de construção da preexistência, não podendo a área de impermeabilização e o índice de utilização totais ser superior à prevista para a classe de uso de solo respetiva;

c) Nos casos previstos na alínea a), do n.º 1, do presente artigo, seja ainda feita prova documental, com base em cartografia oficial e nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data de entrada em vigor da primeira revisão do PDM ou da legislação específica aplicável.

7 — Em caso de sucessivas operações de ampliação, as condições estabelecidas nas alíneas b), dos n.ºs 5 e 6 têm de se verificar em relação à área total de construção da preexistência à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

SUBSECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 14.º

Condições de edificabilidade

1 — Para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização das edificações, é necessário que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística;

b) Seja servido por energia elétrica e por via pública pavimentada, com largura mínima de 4 metros, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter;

c) Possua uma frente de contacto com o arruamento de acesso, no mínimo com uma largura que permita a projeção da fachada da habitação nesse arruamento;

d) Salvaguarde as áreas de sobreiros em povoamento e ou isolados, às quais se aplica a legislação aplicável em vigor.

2 — No licenciamento ou admissão de comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, serão asseguradas pelos particulares as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios e baias de estacionamento, de acordo com a legislação em vigor e as disposições do presente plano.

3 — Nos termos do disposto no número anterior, a Câmara Municipal deliberará as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de vias, tanto para melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e estacionamento que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a instalação de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, de telefone e de gás e a sua ligação às redes públicas quando existam e, no caso dos loteamentos, será exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas, bem como a sua ligação às redes públicas, quando existam.

5 — Quando não seja possível a ligação a qualquer rede pública a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo que compense a carência.

6 — Todas as infraestruturas a executar pelos requerentes deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas que venham a ser instaladas na zona.

7 — O afastamento entre os edifícios de empreendimento turístico ou o limite dos perímetros urbanos e os edifícios destinados a vacarias, pocilgas, cabris, ovis, ou aviários e atividades insalubres ou perigosas não pode ser inferior a 150 metros.

Artigo 15.º

Critérios gerais de aplicação de índices

1 — Os índices dispostos no presente plano são os máximos e a sua aplicação deverá ter em conta a correta integração na zona envolvente.

2 — No caso da operação urbanística envolver mais de que uma categoria ou subcategoria de solo aplicar-se-ão os índices correspondentes a cada uma delas e em nenhum caso sendo permitido a soma dos vários índices.

Artigo 16.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, pode a Câmara Municipal impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, por respeito a valores patrimoniais e ambientais, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.

Artigo 17.º

Alinhamentos e planos de fachada

1 — A implantação das edificações fica sujeita aos alinhamentos dominantes.

2 — Admite-se exceções, desde que:

a) As construções se situem em área abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes;

b) A construção confronte com arruamento que a Câmara Municipal entenda redimensionar para salvaguarda e concretização de um perfil transversal em conformidade com um daqueles perfis explicitados no presente plano.

3 — Na ausência dos alinhamentos dominantes a que alude o n.º 1, do presente artigo, são adotados como alinhamentos a cumprir os afastamentos mínimos disposto na legislação aplicável.

4 — Sem prejuízo da criação de novos alinhamentos de edificação, deverá ser sempre salvaguardada a articulação e harmonização destes com os das edificações preexistentes.

5 — Nas construções a fachada principal deve respeitar a linha que define o respetivo alinhamento em pelo menos dois terços do seu comprimento total, sendo que o restante não pode contrariar o alinhamento mínimo ao eixo.

Artigo 18.º

Muros e vedações

1 — Os muros devem estar harmonizados com o respetivo edifício, fazendo parte dos projetos a sua pormenorização.

2 — A altura dos muros confrontantes com a via pública não pode exceder 1,50 metros, podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,00 metros.

3 — A altura dos muros de divisória (laterais e posteriores) não pode exceder 2,00 metros podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,50 metros.

4 — Às vedações aplica-se as disposições constantes dos n.ºs 2 e 3, do presente artigo, no que se refere à altura.

Artigo 19.º

Indústria e armazéns em edifício de habitação

Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazenagem com a função habitacional, no mesmo edifício, desde que, cumulativamente:

a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º - Compatibilidades de usos e atividades deste regulamento;

b) Sejam compatíveis com a qualificação do solo associada;

c) Se instalados ao nível do piso 1 ou piso -1, em semicave, e a sua profundidade não exceda os 30 metros;

d) Seja assegurado o afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

e) Se trate de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar.

SUBSECÇÃO III

Cedências e compensações

Artigo 20.º

Cedências e compensações

1 — As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento devem prever a necessária dotação de áreas destinadas a espaços verdes, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.

2 — A dimensão global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação		Parâmetros de dimensionamento
Habitação unifamiliar ou tipo unifamiliar	Privado	1 lugar/fogo — $ac \leq 120 m^2$; 2 lugar/fogo. $ac > 120 m^2$ e $\leq 300 m^2$; 3 lugar/fogo — $ac > 300 m^2$.
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Habitação coletiva	Privado	1 lugar/fogo — T0 e T1; 2 lugares/fogo — T2 e T3; 3 lugares/fogo — T4, T5 e T6; 4 lugares/fogo — $> T6$; 1 lugar/fogo — $ac \leq 90 m^2$; 2 lugares/fogo — $ac > 90 m^2$ e $\leq 120 m^2$; 3 lugares/fogo — $ac > 120 m^2$ e $\leq 300 m^2$; 4 lugares/fogo — $ac > 300 m^2$.
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Comércio	Privado	1 lugar/30 m ² ac para estabelecimentos $\leq 1000 m^2$ ac;

Tipo de ocupação	Área total de cedência
Habitação em moradia unifamiliar ou tipo unifamiliar.	63 m ² /fogo.
Habitação Coletiva	63 m ² /120 m ² ac habitação.
Comércio	53 m ² /100 m ² ac comércio.
Serviços	53 m ² /100 m ² ac serviços.
Indústria e ou armazéns	33 m ² /100 m ² ac indústria/armazém.

3 — O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, às operações urbanísticas a realizar no âmbito das unidades de execução que vierem a ser delimitadas pela Câmara Municipal.

4 — No caso de não se justificar qualquer cedência, nos termos do disposto na legislação aplicável, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos termos do definido em regulamento municipal.

5 — Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreenderá as seguintes componentes:

a) As cedências gerais correspondentes às áreas identificadas na planta de zonamento;

b) As cedências locais, que irão servir diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

6 — Para efeitos da divisão da propriedade com vista a sua urbanização, os proprietários cederão à Câmara Municipal, nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de circulação, áreas de estacionamento, áreas de espaços verdes e de utilização coletiva e áreas de equipamento público previstas no presente Plano.

7 — Sempre que seja licenciada uma edificação confrontando o terreno com a via pública, deverá proceder-se ao alargamento da via e à execução do passeio e estacionamento automóvel em conformidade com as disposições do presente Plano, sendo recuado o respetivo muro de vedação.

Artigo 21.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

2 — Os novos edifícios devem garantir uma dotação de lugares de estacionamento de acordo com as necessidades do respetivo uso e em função da área de construção (ac), de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação		Parâmetros de dimensionamento
		1 lugar/25 m ² ac para estabelecimentos > 1000 m ² e ≤ 2500 m ² ; 1 lugar/15 m ² ac para estabelecimentos > 2500 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² ac do edifício.
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Serviços	Privado	3 lugar/100 m ² ac para estabelecimentos ≤ 500 m ² ; 5 lugar/100 m ² ac do edifício para estabelecimentos > 500 m ² .
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Indústria e ou armazéns	Privado	1 lugar/75 m ² ac; Pesados: 1 lugar/500 m ² ac com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Restauração	Privado	1 lugar/50 m ² de ac do edifício.
	Público	1 lugar/25 m ² de ac do edifício.
Estabelecimentos hoteleiros		20 % do número de unidades de alojamento para as categorias de 3 estrelas. 30 % do número de unidades alojamento para as categorias de 4 e 5 estrelas.

3 — O arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior, sendo sempre obrigatório, no mínimo, um lugar de estacionamento.

4 — Para além do disposto no quadro acima há, ainda, a considerar o estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada, ao qual se aplica o disposto na legislação em vigor.

5 — Para efeitos de projeto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:

- a) Estacionamento paralelo à via: 5,6 metros × 2,2 metros;
- b) Estacionamento transversal à via: 5,0 metros × 2,5 metros;
- c) Estacionamento pesado paralelo à via: 15,0 m × 3,0 m;
- d) Estacionamento pesado perpendicular à via: 15,0 m × 4,0 m.

6 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento será sempre criado estacionamento de acordo com o dimensionamento definido no n.º 2, do presente artigo, excetuando-se as situações em que todos os lotes confinam com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadoras da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

7 — Excetuam-se do n.º 2, deste artigo, sem prejuízo de legislação específica aplicável, designadamente no que respeita a empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer, os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento inerentes a novas construções não decorrentes de operações de loteamento e naquelas que tenham sido objeto de ampliação ou reconstrução, quando, cumulativamente:

- a) Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela, em áreas consolidadas ou a consolidar;
- b) Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;
- c) Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- d) No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrentes do projeto aprovado;
- e) Por razões técnicas, nomeadamente em função da topografia, das características geológicas do solo, níveis freáticos ou que ponham em risco a segurança das edificações envolventes.

8 — Nas situações previstas nos n.ºs 6 e 7, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, a definir em regulamento municipal.

SUBSECÇÃO IV

Estrutura ecológica municipal

Artigo 22.º

Identificação

1 — A EEM representada na planta de zonamento possui caráter transversal e consiste num conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do território municipal.

2 — A EEM tem como objetivo a proteção e salvaguarda dos ecossistemas e zonas de maior sensibilidade biofísica, a preservação e a valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas do território concelhio e a promoção dos sistemas de recreio e lazer.

3 — A EEM estabelecida para o território concelhio integra:

- a) Rede hidrográfica estruturante e áreas contíguas;
- b) Sistemas integrados na REN;
- c) Espaços verdes urbanos que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e proteção dos aglomerados urbanos bem como da continuidade dos sistemas biofísicos no seu interior.

4 — A EEM subdivide-se em estrutura ecológica em solo rural e estrutura ecológica em solo urbano.

5 — A ocupação das áreas integradas na EEM deve assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, de recreio, lazer e bem-estar das populações.

Artigo 23.º

Regime

Nas áreas integradas na EEM o regime de ocupação é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas e pelas demais disposições que o presente plano impõe.

SUBSECÇÃO I

Património arquitetónico

Artigo 24.º

Património arquitetónico inventariado não classificado

1 — O património arquitetónico inventariado não classificado, identificado na planta de zonamento, corresponde a imóveis ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico, etnográfico, arquitetónico, ou científico são promovidos como valor de memória e identidade do lugar e devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização.

2 — A proteção e a valorização do património arquitetónico inventariado não classificado concretizam-se, nomeadamente, através:

a) Da preservação do caráter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;

b) Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente;

c) Da valorização do património através de ações materiais e imateriais.

Artigo 25.º

Regime

1 — Para o património arquitetónico inventariado não classificado as áreas de salvaguarda são as coincidentes com a implantação desse mesmo património e identificado na planta de zonamento, bem como na planta de património cultural e respetivas fichas individuais, anexas à primeira revisão do PDM.

2 — O edificado e o território abrangido pelas respetivas áreas de salvaguarda, o licenciamento ou a comunicação prévia de operações urbanísticas e a execução de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as características do interior e o número de pisos e, em geral, a distribuição de volumes de cobertura ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam condicionados à apreciação favorável por parte da autarquia, incluindo o G.A.P., quanto ao impacto destas ações no património a salvaguardar.

3 — A demolição de património arquitetónico inventariado não classificado só é permitida quando seja considerada necessária à execução de equipamentos, infraestruturas ou projetos de interesse municipal, assim ponderados em sede de Assembleia Municipal, devendo, porém e previamente, ser objeto de discussão pública.

SUBSECÇÃO VI

Património arqueológico

Artigo 26.º

Identificação

O património arqueológico integra:

a) Vestígios arqueológicos identificados;

b) Suspeita da existência de vestígios arqueológicos.

Artigo 27.º

Vestígios arqueológicos identificados

1 — Os vestígios arqueológicos identificados sujeitam-se ao regime jurídico aplicável, sendo que para a atribuição de licenciamento, florestação ou reflorestação e exploração de pedreiras deverá ser informado o G.A.P. e solicitado parecer à entidade de tutela, de forma a desencadear-se a aplicação de medidas preventivas de proteção e valorização.

2 — Para a proteção, conservação e valorização do património arqueológico:

a) Dos sítios de valor arqueológico confirmado define-se uma área de salvaguarda cujo perímetro é automático, de 50 metros, ou específico, de acordo com a delimitação constante das plantas de ordenamento e de património cultural e respetivas fichas individuais.

b) Nos sítios de valor arqueológico confirmado qualquer edificação ou alteração dos solos fica condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de cujo resultado se observará a eventual viabilidade da proposta, devendo procurar preservar a atual paisagem cultural.

c) Nas áreas de salvaguarda estabelecidas nos termos da alínea a), do presente número, qualquer intervenção que implique o revolvimento do solo tem de ser objeto de acompanhamento arqueológico.

Artigo 28.º

Suspeita da existência de vestígios arqueológicos

A suspeita de existência de vestígios arqueológicos, assinalados na planta de zonamento, corresponde a uma área de salvaguarda que, pelas referências documentais, orais, ou toponímicas, poderá ser passível a ocorrência de vestígios arqueológicos, pelo que deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:

a) Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela, de modo a que se definam medidas que assegurem a identificação, registo e a eventual salvaguarda/conservação dos eventuais valores arqueológicos;

b) Como área de salvaguarda considera-se, também, para os imóveis do património arquitetónico, designadamente igrejas ou capelas não

classificadas de construção anterior ao século XIX, em cujo subsolo ou na sua envolvente próxima se conheça ou preveja a existência de vestígios arqueológicos, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento e das plantas de património cultural e respetivas fichas individuais, apenas à primeira revisão do PDM;

c) A área de salvaguarda circunscreve-se à área definida pelo perímetro, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento e planta de património cultural e respetivas fichas individuais, apenas à primeira revisão do PDM e tem caráter preventivo.

Artigo 29.º

Vestígios arqueológicos fortuitos

1 — Sempre que em qualquer tipo de obra, particular ou não, sejam encontrados vestígios arqueológicos, deverá ser dado conhecimento do facto ao G.A.P. e à instituição de tutela.

2 — Em caso de se verificarem achados arqueológicos, os trabalhos em curso deverão ser imediatamente suspensos, em conformidade com as disposições legais;

3 — O tempo de duração efetiva de suspensão dará direito à prorrogação automática por igual prazo de licença da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

4 — Os trabalhos suspensos só poderão ser retomados após parecer dos competentes organismos tutelares da administração central.

Artigo 30.º

Outros imóveis

1 — Durante o período de vigência do Plano, a planta de condicionantes deverá ser atualizada sempre que se verifique a alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, como consequência de novos imóveis classificados ou entrada em vias de classificação, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

2 — Manter-se-á atualizada a planta de zonamento relativamente a novos valores culturais que venham a ser identificados, no âmbito de trabalhos de reconhecimento e inventariação, podendo ter que delimitar novas áreas de salvaguarda.

Artigo 31.º

Trabalhos arqueológicos

1 — Todos os trabalhos arqueológicos devem encontrar-se em conformidade com as normas legais definidas na legislação aplicável.

2 — Os trabalhos arqueológicos serão sempre acompanhados pela compilação de documentos sob a forma de relatórios analíticos e críticos, ilustrados de desenhos e fotografias conforme indicado pela entidade de tutela.

3 — As despesas respeitantes aos trabalhos e salvaguarda do património arqueológico deverão ser suportados nos moldes previstos na legislação aplicável.

SUBSECÇÃO VII

Rede rodoviária

Artigo 32.º

Hierarquia viária

A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária principal, distribuidora secundária e local.

Artigo 33.º

Rede rodoviária principal

1 — A rede rodoviária principal integra as vias existentes e previstas, incluídas no Plano Rodoviário Nacional, nomeadamente:

A. Estradas nacionais e regionais:

a) Rede nacional fundamental, constituída pelos itinerários principais;

b) Rede nacional complementar, constituída pelos itinerários complementares e pelas estradas nacionais;

2 — As ações a desenvolver ao longo e na rede rodoviária principal carecem de parecer da entidade de tutela.

Artigo 34.º

Rede rodoviária distribuidora secundária

1 — A rede rodoviária distribuidora secundária corresponde a eixos subsidiários e complementares da rede rodoviária distribuidora fundamental, estabelecendo articulações em extensão de acessibilidades criadas ou mantendo o carácter distribuidor dos antigos eixos nacionais, adaptados à sua nova função de acessibilidade e ligação local.

2 — As características destes eixos preconizam uma maior integração no ambiente urbano construído face à rede rodoviária distribuidora fundamental, proporcionando um espaço canal com possibilidades de alargamento do perfil transversal, ainda que diretamente suportem ocupação construtiva.

Artigo 35.º

Rede rodoviária local

1 — A rede rodoviária local corresponde aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede rodoviária distribuidora secundária aos prédios rurais ou urbanos que servem.

2 — A rede rodoviária local constitui espaço público de relação com o edificado marginante, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

Artigo 36.º

Características

1 — A rede rodoviária deve garantir as características mínimas estabelecidas na legislação aplicável e respeitar os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no quadro seguinte:

	Rede Rodoviária distribuidora secundária existente	Rede Rodoviária distribuidora secundária proposta	Rede Rodoviária local
Número mínimo de faixas de rodagem	2	2	1
Separação física dos sentidos de circulação.	Facultativa	Facultativa	A evitar.
Faixas de rodagem total (m)	12	10	7
Largura mínima dos passeios (m)	3.00	3.00	1.50
Acesso aos prédios marginais	Livre.	Livre.	Livre.
Estacionamento	Autorizado	Autorizado	Autorizado.
Cargas e descargas	Reguladas.	Reguladas.	Reguladas.
Paragens	Preferencialmente local próprio	Preferencialmente local próprio	Preferencialmente local próprio.
Circulação pedonal e de velocípedes	Preferencialmente segregada	Preferencialmente segregada	Livre.
Árvores	Sim.	Sim.	Não.
Afastamento mínimo ao eixo da via (m)	21	20	17.75

2 — Excetua-se do disposto no número anterior:

a) A rede rodoviária local no espaço residencial, que possua duas ou mais faixas de rodagem, na qual a largura mínima é de 3 metros (cada);

b) Situações excepcionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais.

3 — O traçado da rede rodoviária proposta na planta de zonamento é indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

4 — É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executadas sempre que possível.

5 — Nas situações dispostas na alínea b) do n.º 2 e nos casos em que, por razões de interesse público, não seja possível ou exequível o disposto no n.º 4, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos termos a definir em regulamento municipal.

6 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no ponto anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem da via pré — existente que figurem os perfis indicados, exceto em frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável a manutenção dos alinhamentos existentes.

7 — Os corredores de estacionamento público contíguos às vias deverão ser previstos em pelo menos uma das frentes, aquando da elaboração de Planos de Pormenor e de Operações de Loteamento.

8 — Os «Nós a Estudar» propostos na planta de zonamento serão aferidos em sede do projeto de execução.

Artigo 37.º

Faixas de proteção

1 — Para as vias propostas e enquanto não estiver efetivada a sua construção, estabelecem-se as seguintes faixas de proteção non-aedificandi, para um e outro lado da via:

a) Rede rodoviária principal — a faixa estabelecida na lei para cada caso concreto;

a) Rede rodoviária distribuidora secundária — 30 metros;

b) Rede rodoviária local — 10 metros.

2 — Os condicionamentos estabelecidos no ponto anterior deixarão de vigorar à data da aprovação definitiva pelos órgãos do

Município ou entidades competentes, dos projetos de execução das vias em causa.

3 — Quando através do projeto de execução se verifique alteração do traçado previsto no presente plano, a faixa de proteção é transposta para o novo traçado.

SUBSECÇÃO X

Infraestruturas básicas e de transporte

Artigo 38.º

Rede de abastecimento público de água

Na vizinhança das captações para abastecimento público e redes de adução e distribuição de água, são interditas, cumulativamente, as seguintes intervenções:

a) A edificação de novas construções numa faixa/raio de 10 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;

b) Instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, nomeadamente: instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, numa faixa/raio de 100 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;

c) A execução de construções numa faixa de 10 metros definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação;

d) A execução de construções numa faixa de 1,5 metros, medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras e de 1,2 metros para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 39.º

Rede de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (coletores de águas residuais) e das estações de tratamento de efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionamentos, cumulativamente:

a) É interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros medida para cada um dos lados dos emissários;

b) É interdita a construção numa faixa de 10 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de efluentes e respetiva área de implantação;

c) Os limites das estações de tratamento ou de outras instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de proteção com um mínimo de 5 metros de largura.

Artigo 40.º

Rede elétrica

O licenciamento de infraestruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia elétrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.

Artigo 41.º

Outras infraestruturas

Às infraestruturas de gás, rede de telecomunicações por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, aplicam-se os condicionamentos das alíneas *a*) e *b*) do artigo 39.º — Rede de drenagem de esgotos, do presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rural

Artigo 42.º

Identificação

O solo rural destina-se, preferencialmente, ao desenvolvimento de funções diretamente relacionadas com o setor primário da atividade económica (agrícola, florestal e agroflorestal), bem como à conservação e defesa dos valores biofísicos, geológicos e paisagísticos relevantes, sendo, igualmente, compatível com este solo a exploração dos recursos geológicos e instalações desportivas destinadas à prática de golfe.

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 43.º

Estatuto geral de ocupação do solo rural

1 — O solo rural não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecida para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas no presente plano e as exceções consignadas na legislação aplicável e no respeito dos condicionamentos decorrentes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 — Salvo imposição legal em contrário, o licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para converter os usos das preexistências que se localizem em solo rural, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — A execução e a manutenção de todas as infraestruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

4 — As construções, nos casos que tenham enquadramento, deverão ser localizadas na área da parcela menos prejudicial à atividade agrícola e florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística e mediante parecer favorável da entidade de tutela.

5 — As construções, usos ou atividades dispostos nos artigos seguintes só serão autorizados após parecer favorável das, eventuais, entidades de tutela.

6 — Excetuam-se do disposto nos respetivos regimes de edificabilidade as áreas que se situam em REN.

7 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

Artigo 44.º

Áreas florestais percorridas por incêndio

1 — Nas áreas florestais percorridas por incêndio a edificabilidade, a reclassificação do solo e demais ações fica condicionada ao estabelecido na legislação aplicável e às disposições do presente plano.

2 — Ficam igualmente sujeitos a este regime os terrenos afetados por incêndios ocorridos após a aprovação do presente plano.

Artigo 45.º

Medidas de defesa contra incêndios

1 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as catego-

rias de espaço inseridas em solo rural, terão de cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais, definidas no quadro legal em vigor, assim como as previstas no PMDFCI.

2 — Na implantação de novas edificações em parcelas que confrontam com arruamento, há a contabilizar no afastamento legal exigido à estrema da parcela a área daquela infraestrutura.

SECÇÃO II

Espaço florestal

Artigo 46.º

Identificação

1 — Correspondem aos terrenos ocupados por povoamentos florestais, matos, incultos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, áreas áridas de povoamento florestais, áreas de corte raso e terrenos improdutivos nos termos da legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no PROFT, os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados, prioritariamente, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

3 — Os projetos, ações, usos e atividades a desenvolver nos espaços florestais públicos ou privados, regem-se pelo disposto na legislação aplicável, pelo PROFT, pelo PMDFCI e disposições do presente plano.

4 — Não é autorizada a instalação de novas explorações de espécies exóticas e espécies de rápido crescimento.

5 — Nas operações de preparação do terreno, instalação de povoamentos, remoção de toças e limpeza de matos devem utilizar-se métodos que não impliquem a mobilização do solo em profundidade, que não alterem a morfologia/topografia das encostas, nem contribuam para os fenómenos de erosão dos solos.

6 — As ações a promover devem, cumulativamente:

a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura por função de proteção definidos no PROFT;

b) Acautelar a preservação dos núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones.

7 — Os espaços florestais existentes no presente plano encontram-se afetos à área florestal de produção.

Artigo 47.º

Regime

No espaço florestal, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, é interdito:

a) A edificação de novas construções, exceto as previstas na legislação aplicável e no presente plano;

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

c) A destruição de linhas de drenagem natural;

d) Movimentos de terra que alterem o relevo natural e as camadas superficiais do solo, exceto trabalhos de proteção, recuperação e valorização ambiental, ações agroflorestais e as ações previstas nos artigos seguintes, desde que de acordo com a legislação em vigor, as disposições deste plano e nos termos das boas práticas florestais.

SUBSECÇÃO I

Área florestal de produção

Artigo 48.º

Identificação

1 — A área florestal de produção compreende solos com aptidão florestal, integrando também terrenos incultos ou com mato, de dimensão significativa e contínua.

2 — Estas áreas destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo de acordo com o PROF, garantindo a salvaguarda da proteção do solo e das características da paisagem.

3 — Os modelos de silvicultura autorizados para estas áreas são os expressos no PROF, devendo ser promovida a utilização de espécies

com bom potencial produtivo que permitam obter madeira de qualidade e outros produtos lenhosos.

Artigo 49.º

Regime de edificabilidade

Na área florestal de produção a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

- 1 — Infraestruturas básicas e de transporte.
- 2 — Instalações especiais afetas à exploração de recursos geológicos.
- 3 — Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais.
- 4 — Edificações que se destinem, exclusivamente, ao apoio à gestão florestal e à defesa da floresta contra incêndios.
- 5 — Equipamentos ou empreendimentos públicos ou de serviço público que deverão ser enquadráveis na paisagem.
- 6 — Instalações desportivas destinadas à prática de golfe.
- 7 — Empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:

a) O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as edificações preexistentes.

b) O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área global de implantação.

c) A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior.

d) Permite-se a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação até 50 % da área de construção preexistente, condicionadas ao índice de utilização referido em a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros, ou a altura da preexistência, se superior.

8 — Obra de ampliação, reconstrução, alteração e conservação de edifícios preexistentes para habitação unifamiliar e restauração e bebidas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:

a) A área de impermeabilização total resultante, incluindo as preexistências, não pode ser superior a 250 m².

b) A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 metros e 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira, ou a altura da preexistência, se superior.

SECÇÃO III

Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 50.º

Identificação

Correspondem a sistemas agro-silvo-pastoris, com aptidão florestal e agrícola com vocação específica para o desenvolvimento da agricultura, da pastorícia, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos, áreas agrícolas e ocupação arbustivo-herbácea.

Artigo 51.º

Regime de edificabilidade

No espaço florestal de uso múltiplo agrícola e florestal a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

- 1 — Infraestruturas básicas e de transporte;
- 2 — Instalações especiais afetas à exploração de recursos geológicos;
- 3 — Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;
- 4 — Edificações que se destinem, exclusivamente, ao apoio à gestão florestal e à defesa da floresta contra incêndios;
- 5 — Equipamentos ou empreendimentos públicos ou de serviço público que deverão ser enquadráveis na paisagem;
- 6 — Instalações desportivas destinadas à prática de golfe;
- 7 — Habitação unifamiliar:

a) Dimensão mínima da parcela — 10 000 m;

b) Número máximo de pisos — 2 + (-1);

c) Área de impermeabilização — 250 m²;

d) Tipologia isolada, exceto nas situações preexistentes;

e) As obras de ampliação, a edificação de anexos em habitações preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, e a edificação em espaços de colmatação, em áreas edificadas consolidadas e em aglomerados populacionais serão dispensadas do disposto na alínea a), do presente número.

8 — Indústria, armazéns e equiparados:

A. Só será permitida a localização de indústrias, armazéns e equiparados em condições excecionais, nomeadamente nos casos em que a unidade a instalar traga inegáveis benefícios para o concelho, nomeadamente a nível da criação de novos postos de trabalho.

B. A localização de indústrias, armazéns e equiparados neste espaço deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:

a) Dimensão mínima da parcela — 35 000 m²;

b) Área de implantação do edifício ser maior ou igual a 7500 m²;

c) A altura da fachada não ultrapasse os 8 metros;

d) Seja assegurado um afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

e) Para construções preexistentes é permitido fazer alterações, ampliações ou restauros, desde que em conformidade com o presente plano e com a legislação aplicável;

f) Só serão permitidas instalações industriais, de armazenagem e equiparadas isoladas, nas condições definidas nas sublinéas anteriores, para prática de uma só atividade.

g) Seja assegurado a correta inserção urbanística.

9 — Comércio e serviços, desde que se localizem nos pisos 1 e ou -1 de edificações habitacionais unifamiliares.

10 — Empreendimentos turísticos, de recreio e de Lazer e de edifícios de restauração e bebidas, associados ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:

a) O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as preexistências;

b) O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área global de implantação;

c) A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior;

d) Permite-se a ampliação das construções preexistentes até 50 % da área de construção, condicionadas ao índice de utilização referido na alínea a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura do edifício preexistente, se superior.

CAPÍTULO V

Qualificação do solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 52.º

Critérios gerais de conformação do edificado

1 — Na conformação da edificação admissível em prédios ou suas partes têm de ser acatadas as seguintes orientações:

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

b) Têm de ser respeitados, articuladamente, os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.

2 — Só são passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública com capacidade de trânsito automóvel.

3 — As novas edificações devem ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele limite, traçada à distância de 35,0 metros do mesmo, salvo nos casos seguintes:

a) Edificações destinadas a equipamentos;

b) Edificações em áreas com alinhamentos predefinidos;

c) Edificações a levar a cabo em cumprimento de planos de menor;

d) Edificações destinadas a indústria e armazenagem;

e) Edificações em espaços de atividade económica.

4 — Nos espaços centrais e residenciais não é permitida a instalação, em edifício próprio e autónomo de outros usos, de novas indústrias, armazéns ou equiparados.

5 — Excetua-se do disposto no ponto anterior as indústrias, armazéns ou equiparados existentes à data de entrada em vigor da primeira revisão do PDM, desde que cumpram, cumulativamente, o seguinte:

- a) Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicos ou perigosos;
- b) As indústrias, armazéns e equiparados têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º - Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano;
- c) A tipologia de construção é isolada, permitindo-se, excepcionalmente, tipologia geminada ou em banda, desde que o terreno confrontante esteja ocupado com este tipo de atividades e usos e se cumpra a demais legislação aplicável;
- d) As fachadas laterais e tardoos deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotos, respetivamente;
- e) Excetua-se do disposto na alínea anterior o afastamento das fachadas laterais em tipologias geminadas e em banda;
- f) Cumpram com índice de utilização do solo previsto para a área onde se inserem e a altura máxima do edifício de 8 metros;
- g) O n.º máximo de pisos acima do solo para as indústrias, armazéns e equiparados é de 1;
- h) Excetua-se do disposto na alínea anterior o edifício de serviços e comércio de apoio às indústrias, armazéns e equiparados, para o qual é admitido o n.º máximo de pisos acima do solo da área em que se insere, até a um máximo de 3 pisos;
- i) No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;
- j) Nas edificações em que exista cave a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;
- k) Na cave não é admitida indústria;
- l) O licenciamento seja solicitado até três anos após entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

6 — Mais se excetua do disposto no ponto 4, a ampliação de edificações existentes e preexistentes de indústrias, armazéns ou equiparados, desde que a edificação final, incluindo a ampliação, não ultrapasse o índice da área onde se insere e seja igual ou inferior a 50 % do existente e cumpra o disposto nas alíneas a), b), c), d), e), f), g), h), i) e j) do ponto anterior.

7 — Nos equipamentos públicos ou projetos de interesse público localizados em espaço residencial admite-se um índice de utilização do solo superior em 50 % ao previsto para a área onde se insere.

Artigo 53.º

Caves

1 — As caves das edificações deverão destinar-se, exclusivamente, a parqueamento automóvel ou arrumos.

2 — Excetuam-se do número anterior os casos em que as condições do terreno permitem a construção de um piso funcional, considera-se nestes casos como piso.

Artigo 54.º

Espaços comuns

Os edifícios de habitação tipo coletiva deverão ser dotados de zona para reuniões de condomínio, com as seguintes dimensões:

- a) Com mais de 8 frações — área não inferior a 1,0 m² por fração;
- b) Acima de 20 frações — área não inferior a 0,75 m² por fração, devendo, contudo, nunca ser inferior a 20 m².
- c) As zonas de condomínio deverão ser dotadas de instalação sanitária com antecâmara.

Artigo 55.º

Anexos e logradouros

1 — Em lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, não excedam 10 % da área da parcela, sendo 100 m² a área de implantação máxima permitida, não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada.

2 — É permitida a instalação de construções destinadas a indústrias, armazéns e equiparados nos logradouros de lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar, desde que não excedam a área de implantação total de 250 m², não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada e mantenham um afastamento mínimo lateral e tardoos de 5 e 10 metros, respetivamente,

com os limites lateral do terreno e com o limite tardoos e fachadas do edifício habitacional.

3 — As indústrias, armazéns e equiparados a instalar nos logradouros têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º — Compatibilidades de usos e atividades, do presente plano.

4 — Os anexos deverão desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,50 metros, sendo que, quando destinados à indústria, armazéns e equiparados o pé-direito mínimo admitido é de 3,0 metros, até ao máximo de 6,0 metros.

5 — Na área de atividades económicas:

a) Os edifícios de apoio à nave principal, como por exemplo anexos ou postos de transformação, não podem localizar-se no espaço livre da parcela ou do lote que tem frente para a via de acesso.

b) Nos espaços referidos na alínea anterior só é admissível a construção de uma pequena construção com a altura de edificação máxima de 3,0 metros destinados à portaria;

c) Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, o qual nunca poderá ocorrer na parte frontal, este deverá ser previsto no projeto de arquitetura de modo a minimizar o impacto visual negativo provocado pelo depósito e acumulação de materiais (matérias primas ou resíduos da produção).

d) Todas as parcelas e lotes deverão ainda ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas não será de admitir depósitos de materiais ou pequenas construções que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.

Artigo 56.º

Zonamento acústico

1 — O zonamento acústico para o concelho encontra-se definido na planta anexa à planta de ordenamento.

2 — O Plano identifica as seguintes zonas:

- a) Zonas sensíveis;
- b) Zonas mistas;
- c) Zonas de conflito.

3 — As zonas sensíveis dizem respeito a zonas escolares e hospitalares, classificadas de espaço de uso especial — equipamento.

4 — As zonas mistas abrangem as restantes categorias de solo urbano, com a exceção dos espaços de atividades económicas, onde não se verifica a necessidade de cumprimento de qualquer tipo de valores limite.

5 — As zonas escolares que serão objeto de alteração de uso, designadamente por força da entrada em vigor dos centros escolares, embora classificadas como zonas mistas na planta de zonamento acústico, são, na situação de facto, zonas sensíveis enquanto aí estiverem localizadas e a funcionar escolas.

6 — As zonas de conflito correspondem a áreas onde os níveis de ruído identificados ultrapassam os valores identificados das zonas sensíveis e mistas.

7 — Nas zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação aplicável em vigor e as disposições do presente plano, designadamente os valores limite de níveis sonoros dispostos no quadro seguinte:

Classificação das zonas	Lden	Ln
Zonas sensíveis	55	45
Zonas mistas	65	55

8 — Nas zonas de conflito devem ser adotadas as medidas previstas na legislação aplicável.

SECÇÃO II

Solo urbanizado

Artigo 57.º

Identificação

O solo urbanizado encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, servido por equipamentos de utilização coletiva e correspondem a áreas de urbanização consolidada, ou em consolidação, contribuindo para os objetivos de sustentabilidade e nuclearização.

SUBSECÇÃO I
Espaço residencial

Artigo 58.º

Identificação

1 — O espaço residencial destina-se, predominantemente, à localização e implantação de edificações com fins habitacionais, sem prejuízo de nelas se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, criar espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva e instalar equipamentos de utilização coletiva e urbanos.

2 — Os usos referidos no número anterior constituem, no seu conjunto, o uso dominante dos espaços residenciais, podendo estes receber, ainda, outras utilizações ou ocupações, desde que sejam compatíveis nos termos do disposto no presente plano e na legislação aplicável.

Artigo 59.º

Área residencial de baixa densidade

1 — Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação da utilização do solo destina-se a:

- a) Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- b) Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- c) Serviços e escritórios no piso térreo das edificações;
- d) Comércio no piso térreo das edificações;
- e) Equipamentos de utilização coletiva.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

- Índice de utilização do solo — 0,7 m²/m²;
- Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 2.

SUBSECÇÃO II

Espaço de atividades económicas

Artigo 60.º

Identificação

1 — O espaço de atividades económicas destina-se, preferencialmente, ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço urbano, delimitados e definidos como tal na planta de zonamento.

2 — Os espaços de atividades económicas existentes no presente Plano encontram-se repartidos pelas seguintes subcategorias:

- a) Área de indústrias, serviços e comércio.
- b) Área de apoio à zona industrial.

Artigo 61.º

Condições gerais de ocupação e edificabilidade

1 — No espaço entre as fachadas e as vias não é permitido fazer o depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos destes destinados a expedição resultante da atividade industrial.

2 — As unidades que, devido à sua atividade, produzam resíduos sólidos ou líquidos devem fazer o seu tratamento, não podendo estes ser lançados para a via pública ou para os leitos dos cursos de água ou, ainda, para terrenos pertencentes à Estrutura Ecológica Municipal.

3 — Cumulativamente com as disposições anteriores, na instalação e laboração de unidades existentes ou a criar, nestes espaços, serão

cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada situação e atividade concreta.

4 — As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

5 — Nestas áreas não é permitida a edificação de construções habitacionais, podendo porém as instalações englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das atividades a desenvolver e se o Município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:

- a) Alojamento coletivo de pessoal de serviço;
- b) Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

6 — Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:

- a) A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos para a zona;
- b) A referida área não poderá constituir-se em fração autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;
- c) Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.

7 — Excetua-se do disposto no n.º 5, do presente artigo, a área a Norte, junto ao limite administrativo com o concelho de Paços de Ferreira, demarcada na planta de zonamento como A, na qual, para o fim habitacional, se aplicam os índices aplicáveis na área confinante, pertencente àquele concelho.

8 — As parcelas ou os lotes confrontantes com a Rede Rodoviária Principal e Rede Rodoviária Distribuidora Secundária, existentes e propostas, terão, obrigatoriamente, que apresentar projetos cujas fachadas sejam organizadas e tratadas face a estas vias.

9 — As parcelas ou os lotes que confinam com espaços ocupados com floresta devem cumprir o disposto na legislação aplicável.

10 — A dimensão mínima dos lotes é de 500 m², com obrigatoriedade de o índice de utilização do solo não ultrapassar 1,0 m²/m².

11 — São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.

12 — A localização de futuras instalações não deverá contrariar ou condicionar a estrutura viária e de ocupação delineada no interior do espaço de atividades económicas.

13 — No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.

14 — As fachadas tardoz e laterais, nos casos em que estas últimas existam, deverão obedecer a um afastamento mínimo de 10,0 metros e 5,0 metros às extremas das parcelas/lotes, respetivamente.

15 — A fachada frontal deve obedecer aos afastamentos estipulados no n.º 1 do artigo 36.º do presente regulamento.

Artigo 62.º

Área de indústrias, serviços e comércio

1 — Na área de indústrias, serviços e comércio é permitida a concentração de atividades industriais, de armazenagem ou equiparados, terciárias e empresariais, admitindo-se, ainda, a instalação de equipamentos de apoio, instalação de equipamentos e espaços de investigação e tecnologia, designadamente serviços públicos e privados destinados à investigação científica e tecnológica e que privilegiem a formação e a divulgação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

2 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura da edificação (m) (máxima)	Cave	Dimensão mínima dos lotes (m ²)	Recuo (m)
Industriais/armazéns e equiparados	1	8	Sim	500	12
Comércio/serviços e equipamentos	4	16	Sim	500	12

3 — Excetua-se da «Altura da edificação» para indústrias, armazéns e equiparados, disposta no número anterior, os casos em que o aumento da altura seja:

- a) Comprovadamente necessário para o correto funcionamento da unidade;
- b) Para o edifício de serviços e comércio de apoio, o qual, no máximo, não poderá ultrapassar os 3 pisos acima do solo, o que corresponderá, no máximo, a 12 metros de altura da edificação.

4 — Nas edificações para indústrias, armazéns e equiparados em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo.

5 — Nas edificações para serviços e comércio a área da cave é incluída no índice de utilização do solo se tiver usos distintos do estacionamento automóvel.

6 — Na cave não é admitida indústria.

7 — A altura da edificação indicada no n.º 2, do presente artigo, poderá ser ultrapassada, admitindo-se mais um piso, nos casos em que

a Câmara Municipal entenda que o projeto é de inegável valor arquitetónico e urbanístico.

Artigo 63.º

Área de apoio à zona industrial

1 — Na área de apoio à zona industrial é permitida a concentração de serviços e equipamentos de utilização coletiva, designadamente de apoio às empresas, atividades terciárias, e equipamento coletivo e de turismo, cuja atividade seja compatível com a função residencial, nos termos da legislação aplicável, e que não deem lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

2 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura da edificação (m) (máxima)	Cave
4 pisos	16	Sim

3 — A área da cave é incluída no índice de utilização do solo, se tiver usos distintos do estacionamento automóvel.

SUBSECÇÃO III

Espaço de uso especial — Equipamentos

Artigo 64.º

Identificação

1 — O espaço de uso especial integra as zonas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e, ainda, as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação constante da planta de zonamento.

2 — É, ainda, admitida a construção de edifícios de restauração e bebidas, desde que reconhecidos como de apoio aos equipamentos públicos ou de interesse público, existentes ou a edificar, e de interesse municipal.

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade

1 — Dada a especificidade do espaço de uso especial não se estabelece princípios reguladores específicos, alinhamentos, alturas, volumetrias, sendo, no entanto, fundamental a justificação urbanística e de bom enquadramento paisagístico.

2 — Os destinos de uso específicos de cada área integrada neste espaço poderão ser alterados pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

SUBSECÇÃO IV

Espaço verde

Artigo 66.º

Identificação

1 — O espaço verde inclui as áreas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos públicos ou de interesse público, onde predomina a vegetação associada às atividades de lazer e fruição desses mesmos espaços.

2 — Estes espaços podem funcionar, ainda, como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano, encontrando-se subdivididas em:

- Área verde de utilização coletiva;
- Área verde de proteção e enquadramento.

Artigo 67.º

Área verde de utilização coletiva — Identificação

1 — A área verde de utilização coletiva integra jardins públicos, parques urbanos e praças com caráter estruturante dos aglomerados urbanos — espaço residencial.

2 — Estas áreas destinam-se a usos recreativos, turísticos, desporto e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

Artigo 68.º

Área verde de utilização coletiva — Regime de edificabilidade

1 — A área verde de utilização coletiva admite edificações de apoio às atividades inerentes, de centros de interpretação e de suporte de atividades recreativas, de restauração e bebidas e de equipamentos públicos e de interesse público, sem prejuízo da sua identidade e do seu valor ambiental e patrimonial.

2 — Os edifícios admitidos em acordo com o disposto no número anterior, não podem ter uma área de implantação superior a 4 % da área verde de utilização coletiva em que se integram.

3 — Estas áreas devem ser equipadas com o necessário mobiliário urbano, que permita e favoreça a fruição destes espaços por parte da população.

4 — Nos casos em que se justifique, deverá ser mantido o coberto arbóreo existente e a alteração da morfologia do terreno deverá ser reduzida, admitindo-se, apenas, as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental.

5 — As propostas de acessibilidades e estacionamento deverão minimizar a impermeabilização do solo.

Artigo 69.º

Área verde de proteção e enquadramento — Identificação

A área de proteção e enquadramento destina-se ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de interface entre o espaço residencial e o espaço de atividades económicas, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80 % da área.

Artigo 70.º

Área verde de proteção e enquadramento Regime de Edificabilidade

1 — Pretende-se que a área de proteção e enquadramento mantenha as funções de proteção e produção resultantes do uso atual do solo e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata.

2 — Estas faixas possuem no mínimo 30 metros de largura.

3 — São permitidas obras de ampliação e construção de anexos em construções preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, desde que a área de implantação total na parcela não ultrapasse os 250 m², e o correto funcionamento da unidade industrial/armazém/equiparado e o índice de utilização do solo não ultrapasse 1,0 m²/m².

4 — Excepcionalmente é permitida legalização de edificações existentes, desde que se faça prova inequívoca, designadamente por via de cartografia antiga, que a construção e a atividade são anteriores à entrada em vigor da primeira revisão do PDM e do presente plano.

5 — Nas situações dispostas no ponto anterior, relativas a indústria, armazém e equiparados, deve ser, cumulativamente, cumprindo o seguinte:

- Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicas ou perigosas;
- As unidades e atividades têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º — Compatibilidades de usos e atividades, do presente plano;
- Só é permitida a tipologia isolada;
- As fachadas laterais e tardoos deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotês, respetivamente;
- Cumpram com índice e a altura máxima do edifício previstos para os espaços de atividades económicas;
- No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;
- Nas edificações em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;
- Na cave não é admitida indústria;
- O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

6 — Nas situações dispostas no ponto 4 relativas a habitação, deve ser, cumulativamente, cumprido o seguinte:

- a) Só é permitida habitação unifamiliar;
- b) Cumpram com índice e n.º máximo de pisos acima da cota de soleira previstos para os espaços residenciais existentes na envolvente contígua ou mais próxima;
- c) O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

7 — Quando esta zona se localiza na parte frontal da parcela ou do lote industrial poderá parte dela, num máximo de 80 %, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com cêrcea máxima de 3,0 metros destinada à portaria, caso contrário é interdito:

- a) a alteração da topografia do solo.
- b) a destruição do solo vivo e do coberto vegetal.
- c) o derrube de árvores, à exceção de espécies infestantes.
- d) a impermeabilização do solo.
- e) e a deposição de materiais e máquinas.

8 — Exceção-se do disposto nos pontos anteriores as obras inerentes à rede rodoviária proposta na planta de zonamento.

CAPÍTULO VI

Disposições programáticas e executórias do plano

Artigo 71.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser formalizados planos de pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

Artigo 72.º

Formas de execução

1 — A execução do Plano processar-se-á em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, de planos de pormenor, da constituição de unidades de execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários.

2 — A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

Artigo 73.º

Mecanismos de perequação

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:

- a) Nos planos de pormenor;
- b) Nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.

2 — A Câmara Municipal, pode ainda, e tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir um fator de equidade para as operações urbanísticas não incluídas no número anterior, a integrar na taxa municipal de urbanização, em função da área de construção admitida para o prédio e das cedências gerais efetivadas, tendo como referência o índice médio e a área de cedência média da zona homogênea em que se integra a operação.

3 — A aplicação do mecanismo perequativo referido no número anterior deve ser condicionada aos objetivos estratégicos do Plano, não devendo contrariar as intenções de consolidação dos tecidos urbanos existentes.

4 — Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no n.º 1 são o índice médio de utilização, a cedência média

e os encargos médios de urbanização, definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

5 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

6 — No caso de unidades de execução para áreas não disciplinadas por plano de pormenor, o valor numérico do índice médio de utilização será a média ponderada dos índices de construção estabelecidos no presente Plano aplicáveis às parcelas que integram a unidade de execução em causa, e a cedência média será dada pelo quociente entre a área, integrada na Unidade, afeta a qualquer das zonas referidas na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, e a área total da unidade de execução.

Artigo 74.º

Aplicação

1 — É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização do solo pela área total da respetiva parcela.

2 — Quando a edificabilidade da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso concentrada numa ou mais parcelas.

3 — Quando a edificabilidade da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no RJIT.

4 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no RJIT, desde que realizada no interior da mesma Unidade de Execução ou Plano de Pormenor.

5 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua parcela, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3, do presente artigo.

6 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do disposto no RJIT.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 75.º

Projetos de interesse público municipal

1 — Em projetos de interesse público municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou IHRU, IP.), admite-se um índice máximo de utilização superior em 50 % ao índice previsto especificamente para a área onde se insere, e uma altura de edificação superior em um piso à máxima permitida para a área onde o projeto se insere.

2 — Em casos excecionais e tecnicamente fundamentados e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, poderá a altura da edificação exceder em dois pisos a máxima permitida para a área em que o projeto se integra, não podendo exceder o índice máximo de utilização do solo previsto no número anterior.

3 — Em nenhum caso pode ser excedido o índice de utilização do solo de 1,9 m²/m² e a altura da edificação de oito pisos acima da cota de soleira (8).

Artigo 76.º

Margem de adaptação

Durante a vigência deste Plano, admite-se o acerto pontual dos limites da zona urbana e zona industrial, por razões de cadastro de propriedade, através de correções materiais e retificações, nos termos do disposto na legislação aplicável, desde que, cumulativamente, se cumpra que:

- a) O acerto seja feito na contiguidade imediata das referidas zonas;
- b) As infraestruturas existentes permitam essa ampliação;
- c) Não haja interferência com as áreas definidas na planta de condicionantes.

Artigo 77.º

Infraestruturas urbanas

O licenciamento de construções, para qualquer que seja o fim, deve ser intervido nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, a evacuação de esgotos e de águas residuais.

Artigo 78.º

Sanções

Em caso da não observância das disposições de presente Regulamento, serão aplicadas as sanções previstas na legislação em vigor.

Artigo 79.º

Casos omissos

A resolução de questões suscitadas pelo presente Plano, bem como de situações não contempladas no conjunto do mesmo, aplicam-se os princípios constantes da legislação aplicável.

Artigo 80.º

Entrada em vigor

A presente alteração por adaptação entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

Preâmbulo

Nos termos do disposto na alínea *a)* do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atualizada, a Câmara Municipal de Paredes procedeu à adaptação do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo, aprovada em sede de Assembleia Municipal, na reunião datada de 27 de junho de 2014, decorrente da entrada em vigor da primeira revisão do Plano Diretor Municipal.

De acordo com o disposto no artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atualizada, a eficácia dos instrumentos de gestão territorial depende da respetiva publicação no *Diário da República*.

Nos termos acima dispostos, envia-se a adaptação do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo para publicação no *Diário da República* e depósito através do Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO I**Disposições gerais**

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

O Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo, adiante designado por Plano, define a organização espacial da área delimitada na planta de zonamento, de acordo com os seguintes objetivos:

1 — Dotar o município de Paredes de uma moderna zona de atividades económicas/zona industrial;

2 — Rentabilizar a localização e passagem da A42:

a) Criar uma imagem arquitetónica e paisagística que valorize a zona industrial de Lordelo e o próprio concelho, assim como os seus produtos;

b) Criar uma estrutura viária capaz de valorizar a zona e as unidades aí instaladas, pelo incremento de permeabilidade e drenagem de tráfego.

3 — Definir os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local, que dignifique o setor e contribua para o seu desenvolvimento de Lordelo com tradições industriais;

4 — Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita alcançar qualidade urbanística e Industrial, uniformizando critérios e reproduzindo elementos essenciais;

5 — Servir de enquadramento à elaboração de planos de atividade do município:

a) Racionalizando a gestão urbanística;

b) Promovendo o desenvolvimento económico e do bem-estar das populações de forma segura e harmoniosa.

Artigo 2.º

Enquadramento jurídico

1 — O presente Plano enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização.

2 — Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as disposições deste serão respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentos de caráter geral aplicáveis em vigor, em função da sua natureza e localização.

Artigo 3.º

Natureza e vinculação

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

Artigo 4.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a)* Regulamento;
- b)* Planta de zonamento;
- c)* Planta anexa à planta de zonamento;
- d)* Planta de condicionantes;
- e)* Planta anexa à planta de condicionantes.

2 — A planta anexa à planta de condicionantes deverá ser atualizada anualmente pela Câmara Municipal no que se refere às áreas florestais percorridas por incêndio, de acordo com a informação validada pela entidade com competência sobre esta matéria, seguindo os procedimentos definidos no RJIGT.

3 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a)* Relatório;
- b)* Declaração da não sujeição a avaliação ambiental estratégica;
- c)* Programa, prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respetivos meios de financiamento;
- d)* Planta de enquadramento;
- e)* Planta da situação existente (cartografia);
- f)* Ortofotomapa da situação existente;
- g)* Planta da estrutura ecológica;
- h)* Planta de abastecimento de água;
- i)* Planta de águas residuais;
- j)* Planta da rede elétrica baixa tensão;
- k)* Planta da rede elétrica média, alta e muito alta tensão;
- l)* Planta da rede telefónica;
- m)* Planta da rede viária;
- n)* Perfis;
- o)* Planta das licenças ou comunicações prévias em vigor;
- p)* Participações recebidas em sede de discussão pública.

Artigo 5.º

Conceitos e definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos de ordenamento estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio e os conceitos, as definições e as siglas seguintes:

a) Área de impermeabilização — corresponde ao somatório da área de implantação dos edifícios de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.

b) Área edificada consolidada em solo rural — corresponde a uma área que se encontra estabilizada em termos de infraestruturação, energia elétrica e via pública pavimentada com largura mínima de 4 metros, e edificada em, pelo menos, dois terços da área do seu perímetro, correspondendo a uma linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios que não distem mais de 50 metros entre si, delimite a menor área possível, a qual consta do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI).

c) Área total do terreno — corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística.

d) CAOP — Carta Administrativa Oficial de Portugal (versão 2012.1).

e) Comércio — engloba as atividades consideradas na Classificação das Atividades Económicas (CAE), conforme legislação aplicável.

f) EEM — Estrutura Ecológica Municipal

g) Escritório — engloba as instalações destinadas às atividades consideradas na CAE, conforme legislação aplicável.

h) Espaço de colmatação — espaço não edificado, localizado entre edifícios existentes e licenciados (preexistentes), que não distem mais de 50 metros entre si, situados na mesma frente urbana.

i) Espécies exóticas — são espécies que vivem fora da área de distribuição nativa, que tenha sido introduzida de forma acidental ou intencional pela atividade humana, podendo ou não ser prejudicial para o ecossistema em que é introduzido.

j) G.A.P — Gabinete de Arqueologia e Património.

k) Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública.

l) Habitação tipo unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares.

m) Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar um agregado familiar.

n) Indústria — é a atividade considerada na CAE, conforme legislação aplicável.

o) Património arqueológico — enquanto fonte da memória coletiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integram o património arqueológico estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso.

p) PMDFCI — Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

q) PROFT — Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega.

r) Obras de construção — as obras de criação de novas edificações.

s) Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação preexistente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da fachada e do número de pisos, no mesmo local.

t) Obras de alteração — as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação preexistente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

u) Obras de conservação — as obras destinadas a manter uma edificação nas condições preexistentes à data da construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

v) RAN — Reserva Agrícola Nacional

w) REN — Reserva Ecológica Nacional

x) RJIGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

y) Semicave — Pelo menos uma das fachadas da cave não está enterrada.

z) Serviço — engloba as atividades consideradas na CAE, e demais legislação aplicável.

aa) SRH — Sub-região homogênea.

bb) UOPG — Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

1 — No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento e expressas na planta de condicionantes:

A. Recursos hídricos:

a) Leitos dos cursos de água e margens;

B. Recursos agrícolas e florestais:

a) Áreas florestais percorridas por incêndios;

b) Perigosidade de incêndio florestal (alta e muito alta);

c) Espécies arbóreas protegidas — sobreiros.

C. Recursos ecológicos:

a) Reserva Ecológica Nacional (REN);

b) Leitos dos cursos de água, integrados na REN.

D. Estabelecimento prisional:

a) Zona de proteção ao estabelecimento prisional.

E. Infraestruturas:

a) Abastecimento de água;

b) Drenagem de águas residuais;

c) Rede elétrica;

d) Rede rodoviária nacional e regional;

e) Estradas e caminhos municipais.

2 — A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1, do presente artigo, não se altera na eventual ocorrência de omissões na planta de condicionantes ou na planta anexa à planta de condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

3 — As áreas submetidas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública serão atualizadas, periodicamente, pela Câmara Municipal, nos termos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 7.º

Regime

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

2 — Em áreas integradas na REN são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante todas as ações permitidas a título excepcional no regime daquela reserva, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente plano, estas terem de ser acatadas, cumulativamente, com as previstas naquele regime legal.

Artigo 8.º

Recursos hídricos

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação nas áreas inundáveis, os leitos dos cursos de água beneficiam de margens com uma largura de 10 metros, contadas a partir da linha limite do leito.

2 — O traçado dos leitos dos cursos de água ocultos/entubados demarcados na Planta de Condicionantes é indicativo, pelo que o licenciamento de intervenções nestas áreas carece de confirmação no local.

3 — Mediante autorização da entidade de tutela podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água: obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e proteção, captação e rejeição (infraestruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas, ecovias e demais intervenções previstas na legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Uso do solo

SECÇÃO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 9.º

Classificação do solo

1 — A área abrangida pelo presente plano reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rural.

2 — As categorias e subcategorias que materializam a qualificação de cada uma das classes de solo são as estabelecidas nos artigos seguintes.

Artigo 10.º

Qualificação do solo rural

1 — O solo rural é qualificado no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaço florestal — área florestal de produção

b) Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal — área de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 11.º

Qualificação do solo urbano

1 — O solo urbano identificado na planta de zonamento integra solo urbanizado, correspondendo ao solo dotado de infraestruturas urbanas e servido por equipamentos de utilização coletiva.

2 — Em função do uso dominante, o solo urbano integra a seguintes categorias e subcategorias:

- A. Espaço residencial — área residencial de baixa densidade.
- B. Espaço de atividades económicas:
 - a) Área de indústrias, serviços e comércio;
 - b) Área de apoio à zona industrial.
- C. Espaço de uso especial — equipamentos.
- D. Espaço verde:
 - c) Área verde de utilização coletiva;
 - d) Área verde de proteção e enquadramento.

SECÇÃO II

Disposições comuns ao solo urbano e solo rural complementar

SUBSECÇÃO I

Usos e atividades

Artigo 12.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Em qualquer prédio só poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

2 — São razões suficientes de incompatibilidade os usos que provoquem o agravamento das condições ambientais e urbanísticas, fundamentando a recusa de licença de realização de operação urbanística ou autorização de utilizações, ocupações ou atividades que, designadamente:

- a) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem riscos naturais ou tecnológicos;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e a valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal.

Artigo 13.º

Preexistências

1 — Para efeitos do presente plano consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram, à data da entrada em vigor da revisão do PDM, qualquer das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos do disposto na legislação aplicável;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, autorizações ou comunicações prévias não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas;
- c) Possuam projetos de arquitetura aprovados e válidos;
- d) Se conformem como compromissos municipais assumidos em hastas públicas, com soluções urbanísticas aprovadas.

2 — São, também, consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor da revisão PDM, independentemente da sua localização e de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que integram o presente plano.

3 — Os atos ou licenças concedidas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

4 — Caso a preexistência ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, podem ser autorizadas reconstruções, alterações ou ampliações, às mesmas, nas seguintes situações cumulativas:

- a) Quando não tiverem por efeito o agravamento das condições de desconformidade;

- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do presente plano e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas, quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos ou às características de conformação física e ambiental;

- c) Quando introduzido qualquer novo uso sejam verificadas as condições da alínea anterior e delas obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística de conformação física.

5 — No caso de ampliação de edificações preexistentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referida na alínea a), do número anterior, quando, cumulativamente:

- a) Não haja alteração do seu uso, ou, nas situações em que tal se verifique, o uso proposto seja compatível com os admissíveis para a classe de uso do solo;

- b) O aumento de área de construção não exceda 15 % da área total de construção preexistente e os índices ou áreas e demais características previstas para a classe de uso do solo associada;

- c) A ampliação seja possível de acordo com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública a que o local possa estar sujeito.

6 — Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações preexistentes situadas em solo rural para habitação unifamiliar, bem como a ampliação destas, desde que se cumpram, cumulativamente, 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;

- b) A área total de construção resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área total de construção da preexistência, não podendo a área de impermeabilização e o índice de utilização totais ser superior à prevista para a classe de uso de solo respetiva;

- c) Nos casos previstos na alínea a), do n.º 1, do presente artigo, seja ainda feita prova documental, com base em cartografia oficial e nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data de entrada em vigor da primeira revisão do PDM ou da legislação específica aplicável.

7 — Em caso de sucessivas operações de ampliação, as condições estabelecidas nas alíneas b), dos n.ºs 5 e 6 têm de se verificar em relação à área total de construção da preexistência à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

SUBSECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 14.º

Condições de edificabilidade

1 — Para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização das edificações, é necessário que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística;

- b) Seja servido por energia elétrica e por via pública pavimentada, com largura mínima de 4 metros, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter;

- c) Possua uma frente de contacto com o arruamento de acesso, no mínimo com uma largura que permita a projeção da fachada da habitação nesse arruamento;

- d) Salvaguarde as áreas de sobreiros em povoamento e ou isolados, às quais se aplica a legislação aplicável em vigor.

2 — No licenciamento ou admissão de comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, serão asseguradas pelos particulares as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevenindo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios e baias de estacionamento, de acordo com a legislação em vigor e as disposições do presente plano.

3 — Nos termos do disposto no número anterior, a Câmara Municipal deliberará as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de vias, tanto para melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e

estacionamento que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a instalação de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, de telefone e de gás e a sua ligação às redes públicas quando existam e, no caso dos loteamentos, será exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas, bem como a sua ligação às redes públicas, quando existam.

5 — Quando não seja possível a ligação a qualquer rede pública a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo que compense a carência.

6 — Todas as infraestruturas a executar pelos requerentes deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas que venham a ser instaladas na zona.

7 — O afastamento entre os edifícios de empreendimento turístico ou o limite dos perímetros urbanos e os edifícios destinados a vacarias, pocilgas, cabris, ovis, ou aviários e atividades insalubres ou perigosas não pode ser inferior a 150 metros.

Artigo 15.º

Critérios gerais de aplicação de índices

1 — Os índices dispostos no presente plano são os máximos e a sua aplicação deverá ter em conta a correta integração na zona envolvente.

2 — No caso da operação urbanística envolver mais de que uma categoria ou subcategoria de solo aplicar-se-ão os índices correspondentes a cada uma delas e em nenhum caso sendo permitido a soma dos vários índices.

Artigo 16.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, pode a Câmara Municipal impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, por respeito a valores patrimoniais e ambientais, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.

Artigo 17.º

Alinhamentos e planos de fachada

1 — A implantação das edificações fica sujeita aos alinhamentos dominantes.

2 — Admite-se exceções, desde que:

a) As construções se situem em área abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes;

b) A construção confronte com arruamento que a Câmara Municipal entenda redimensionar para salvaguarda e concretização de um perfil transversal em conformidade com um daqueles perfis explicitados no presente plano.

3 — Na ausência dos alinhamentos dominantes a que alude o n.º 1, do presente artigo, são adotados como alinhamentos a cumprir os afastamentos mínimos disposto na legislação aplicável.

4 — Sem prejuízo da criação de novos alinhamentos de edificação, deverá ser sempre salvaguardada a articulação e harmonização destes com os das edificações preexistentes.

5 — Nas construções a fachada principal deve respeitar a linha que define o respetivo alinhamento em pelo menos dois terços do seu comprimento total, sendo que o restante não pode contrariar o alinhamento mínimo ao eixo.

Artigo 18.º

Muros e vedações

1 — Os muros devem estar harmonizados com o respetivo edifício, fazendo parte dos projetos a sua pormenorização.

2 — A altura dos muros confrontados com a via pública não pode exceder 1,50 metros, podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,00 metros.

3 — A altura dos muros de divisória (laterais e posteriores) não pode exceder 2,00 metros podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,50 metros.

4 — Às vedações aplica-se as disposições constantes dos n.ºs 2 e 3, do presente artigo, no que se refere à altura.

Artigo 19.º

Indústria e armazéns em edifício de habitação

Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazenagem com a função habitacional, no mesmo edifício, desde que, cumulativamente:

a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º — Compatibilidades de usos e atividades deste regulamento;

b) Sejam compatíveis com a qualificação do solo associada;

c) Se instalados ao nível do piso 1 ou piso -1, em semicave, e a sua profundidade não exceda os 30 metros;

d) Seja assegurado o afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

e) Se trate de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar.

SUBSECÇÃO III

Cedências e compensações

Artigo 20.º

Cedências e compensações

1 — As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento devem prever a necessária dotação de áreas destinadas a espaços verdes, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.

2 — A dimensão global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de caráter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação	Área total de cedência
Habitação em moradia unifamiliar ou tipo unifamiliar.	63 m ² /fogo.
Habitação coletiva	63 m ² /120 m ² ac habitação.
Comércio	53 m ² /100 m ² ac comércio.
Serviços	53 m ² /100 m ² ac serviços.
Indústria e ou armazéns	33 m ² /100 m ² ac indústria/armazém.

3 — O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, às operações urbanísticas a realizar no âmbito das unidades de execução que vierem a ser delimitadas pela Câmara Municipal.

4 — No caso de não se justificar qualquer cedência, nos termos do disposto na legislação aplicável, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos termos do definido em regulamento municipal.

5 — Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreenderá as seguintes componentes:

a) As cedências gerais correspondentes às áreas identificadas na planta de zonamento;

b) As cedências locais, que irão servir diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

6 — Para efeitos da divisão da propriedade com vista a sua urbanização, os proprietários cederão à Câmara Municipal, nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de circulação, áreas de estacionamento, áreas de espaços verdes e de utilização coletiva e áreas de equipamento público previstas no presente Plano.

7 — Sempre que seja licenciada uma edificação confrontando o terreno com a via pública, deverá proceder-se ao alargamento da via e à execução do passeio e estacionamento automóvel em conformidade com as disposições do presente Plano, sendo recuado o respetivo muro de vedação.

Artigo 21.º
Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação

urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

2 — Os novos edifícios devem garantir uma dotação de lugares de estacionamento de acordo com as necessidades do respetivo uso e em função da área de construção (ac), de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação		Parâmetros de Dimensionamento
Habitação unifamiliar ou tipo unifamiliar	Privado	1 lugar/fogo — $ac \leq 120 m^2$; 2 lugar/fogo. $ac > 120 m^2$ e $\leq 300 m^2$ 3 lugar/fogo — $ac > 300 m^2$;
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Habitação coletiva	Privado	1 lugar/fogo — T0 e T1; 2 lugares/fogo — T2 e T3; 3 lugares/fogo — T4, T5 e T6; 4 lugares/fogo — $> T6$; 1 lugar/fogo — $ac \leq 90 m^2$; 2 lugares/fogo — $ac > 90 m^2$ e $\leq 120 m^2$; 3 lugares/fogo — $ac > 120 m^2$ e $\leq 300 m^2$; 4 lugares/fogo — $ac > 300 m^2$.
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Comércio	Privado	1 lugar/30 m ² ac para estabelecimentos $\leq 1000 m^2$ ac; 1 lugar/25 m ² ac para estabelecimentos $> 1000 m^2$ e $\leq 2500 m^2$; 1 lugar/15 m ² ac para estabelecimentos $> 2500 m^2$ e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² ac do edifício.
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Serviços	Privado	3 lugar/100 m ² ac para estabelecimentos $\leq 500 m^2$; 5 lugar/100 m ² ac do edifício para estabelecimentos $> 500 m^2$.
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Indústria e ou armazéns	Privado	1 lugar/75 m ² ac; Pesados: 1 lugar/500 m ² ac com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Restauração	Privado	1 lugar/50 m ² de ac do edifício.
	Público	1 lugar/25 m ² de ac do edifício.
Estabelecimentos hoteleiros		20 % do número de unidades de alojamento para as categorias de 3 estrelas. 30 % do número de unidades alojamento para as categorias de 4 e 5 estrelas.

3 — O arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior, sendo sempre obrigatório, no mínimo, um lugar de estacionamento.

4 — Para além do disposto no quadro acima há, ainda, a considerar o estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada, ao qual se aplica o disposto na legislação em vigor.

5 — Para efeitos de projeto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:

- Estacionamento paralelo à via: 5,6 metros \times 2,2 metros;
- Estacionamento transversal à via: 5,0 metros \times 2,5 metros;
- Estacionamento pesado paralelo à via: 15,0 m \times 3,0 m;
- Estacionamento pesado perpendicular à via: 15,0 m \times 4,0 m.

6 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento será sempre criado estacionamento de acordo com o dimensionamento definido no n.º 2, do presente artigo, excetuando-se as situações em que todos os lotes confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadoras da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

7 — Excetuam-se do n.º 2, deste artigo, sem prejuízo de legislação específica aplicável, designadamente no que respeita a empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer, os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento inerentes a novas construções não decorrentes de operações de loteamento e naquelas que tenham sido objeto de ampliação ou reconstrução, quando, cumulativamente:

- Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela, em áreas consolidadas ou a consolidar;
- Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;
- Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrentes do projeto aprovado;
- Por razões técnicas, nomeadamente em função da topografia, das características geológicas do solo, níveis freáticos ou que ponham em risco a segurança das edificações envolventes.

8 — Nas situações previstas nos n.ºs 6 e 7, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, a definir em regulamento municipal.

SUBSECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 22.º

Identificação

1 — A EEM representada na planta de zonamento possui caráter transversal e consiste num conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do território municipal.

2 — A EEM tem como objetivo a proteção e salvaguarda dos ecossistemas e zonas de maior sensibilidade biofísica, a preservação e a valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas do território concelhio e a promoção dos sistemas de recreio e lazer.

3 — A EEM estabelecida para o território concelhio integra:

- a) Rede hidrográfica estruturante e áreas contíguas;
- b) Sistemas integrados na REN;
- c) Espaços verdes urbanos que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e proteção dos aglomerados urbanos bem como da continuidade dos sistemas biofísicos no seu interior.

4 — A EEM subdivide-se em estrutura ecológica em solo rural e estrutura ecológica em solo urbano.

5 — A ocupação das áreas integradas na EEM deve assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, de recreio, lazer e bem-estar das populações.

Artigo 23.º

Regime

Nas áreas integradas na EEM o regime de ocupação é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas e pelas demais disposições que o presente plano impõe.

SUBSECÇÃO I

Património arquitetónico

Artigo 24.º

Património arquitetónico inventariado não classificado

1 — O património arquitetónico inventariado não classificado, identificado na planta de zonamento, corresponde a imóveis ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico, etnográfico, arquitetónico, ou científico são promovidos como valor de memória e identidade do lugar e devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização.

2 — A proteção e a valorização do património arquitetónico inventariado não classificado concretizam-se, nomeadamente, através:

- a) Da preservação do caráter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;
- b) Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente;
- c) Da valorização do património através de ações materiais e imateriais.

Artigo 25.º

Regime

1 — Para o património arquitetónico inventariado não classificado as áreas de salvaguarda são as coincidentes com a implantação desse mesmo património e identificado na planta de zonamento, bem como na planta de património cultural e respetivas fichas individuais, anexas à primeira revisão do PDM.

2 — O edificado e o território abrangido pelas respetivas áreas de salvaguarda, o licenciamento ou a comunicação prévia de operações urbanísticas e a execução de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as características do interior e o número de pisos e, em geral, a distribuição de volumes de cobertura ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam condicionados à apreciação favorável por parte da autarquia, incluindo o G.A.P., quanto ao impacto destas ações no património a salvaguardar.

3 — A demolição de património arquitetónico inventariado não classificado só é permitida quando seja considerada necessária à execução de equipamentos, infraestruturas ou projetos de interesse municipal, assim ponderados em sede de Assembleia Municipal, devendo, porém e previamente, ser objeto de discussão pública.

SUBSECÇÃO VI

Património arqueológico

Artigo 26.º

Identificação

O património arqueológico integra:

- a) Vestígios arqueológicos identificados;
- b) Suspeita da existência de vestígios arqueológicos.

Artigo 27.º

Vestígios arqueológicos identificados

1 — Os vestígios arqueológicos identificados sujeitam-se ao regime jurídico aplicável, sendo que para a atribuição de licenciamento, florestação ou reflorestação e exploração de pedreiras deverá ser informado o G.A.P. e solicitado parecer à entidade de tutela, de forma a desencadear-se a aplicação de medidas preventivas de proteção e valorização.

2 — Para a proteção, conservação e valorização do património arqueológico:

a) Dos sítios de valor arqueológico confirmado define-se uma área de salvaguarda cujo perímetro é automático, de 50 metros, ou específico, de acordo com a delimitação constante das plantas de ordenamento e de património cultural e respetivas fichas individuais.

b) Nos sítios de valor arqueológico confirmado qualquer edificação ou alteração dos solos fica condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de cujo resultado se observará a eventual viabilidade da proposta, devendo procurar preservar a atual paisagem cultural.

c) Nas áreas de salvaguarda estabelecidas nos termos da alínea a), do presente número, qualquer intervenção que implique o revolvimento do solo tem de ser objeto de acompanhamento arqueológico.

Artigo 28.º

Suspeita da existência de vestígios arqueológicos

A suspeita de existência de vestígios arqueológicos, assinalados na planta de zonamento, corresponde a uma área de salvaguarda que, pelas referências documentais, orais, ou toponímicas, poderá ser passível a ocorrência de vestígios arqueológicos, pelo que deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:

a) Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela, de modo a que se definam medidas que assegurem a identificação, registo e a eventual salvaguarda/conservação dos eventuais valores arqueológicos;

b) Como área de salvaguarda considera-se, também, para os imóveis do património arquitetónico, designadamente igrejas ou capelas não classificadas de construção anterior ao século XIX, em cujo subsolo ou na sua envolvente próxima se conheça ou preveja a existência de vestígios arqueológicos, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento e das plantas de património cultural e respetivas fichas individuais, apenas à primeira revisão do PDM;

c) A área de salvaguarda circunscreve-se à área definida pelo perímetro, de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento e planta de património cultural e respetivas fichas individuais, apenas à primeira revisão do PDM e tem caráter preventivo.

Artigo 29.º

Vestígios arqueológicos fortuitos

1 — Sempre que em qualquer tipo de obra, particular ou não, sejam encontrados vestígios arqueológicos, deverá ser dado conhecimento do facto ao G.A.P. e à instituição de tutela.

2 — Em caso de se verificarem achados arqueológicos, os trabalhos em curso deverão ser imediatamente suspensos, em conformidade com as disposições legais;

3 — O tempo de duração efetiva de suspensão dará direito à prorrogação automática por igual prazo de licença da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

4 — Os trabalhos suspensos só poderão ser retomados após parecer dos competentes organismos tutelares da administração central.

Artigo 30.º

Outros imóveis

1 — Durante o período de vigência do Plano, a planta de condicionantes deverá ser atualizada sempre que se verifique a alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, como consequência de novos imóveis classificados ou entrada em vias

de classificação, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

2 — Manter-se-á atualizada a planta de zonamento relativamente a novos valores culturais que venham a ser identificados, no âmbito de trabalhos de reconhecimento e inventariação, podendo ter que delimitar novas áreas de salvaguarda.

Artigo 31.º

Trabalhos arqueológicos

1 — Todos os trabalhos arqueológicos devem encontrar-se em conformidade com as normas legais definidas na legislação aplicável.

2 — Os trabalhos arqueológicos serão sempre acompanhados pela compilação de documentos sob a forma de relatórios analíticos e críticos, ilustrados de desenhos e fotografias conforme indicado pela entidade de tutela.

3 — As despesas respeitantes aos trabalhos e salvaguarda do património arqueológico deverão ser suportados nos moldes previstos na legislação aplicável.

SUBSECÇÃO VII

Rede rodoviária

Artigo 32.º

Hierarquia viária

A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária principal, distribuidora secundária e local.

Artigo 33.º

Rede rodoviária principal

1 — A rede rodoviária principal integra as vias existentes e previstas, incluídas no Plano Rodoviário Nacional, nomeadamente:

A. Estradas nacionais e regionais:

a) Rede nacional fundamental, constituída pelos itinerários principais;

b) Rede nacional complementar, constituída pelos itinerários complementares e pelas estradas nacionais;

2 — As ações a desenvolver ao longo e na rede rodoviária principal carecem de parecer da entidade de tutela.

Artigo 34.º

Rede rodoviária distribuidora secundária

1 — A rede rodoviária distribuidora secundária corresponde a eixos subsidiários e complementares da rede rodoviária distribuidora fundamental, estabelecendo articulações em extensão de acessibilidades criadas ou mantendo o carácter distribuidor dos antigos eixos nacionais, adaptados à sua nova função de acessibilidade e ligação local.

2 — As características destes eixos preconizam uma maior integração no ambiente urbano construído face à rede rodoviária distribuidora fundamental, proporcionando um espaço canal com possibilidades de alargamento do perfil transversal, ainda que diretamente suportem ocupação construtiva.

Artigo 35.º

Rede rodoviária local

1 — A rede rodoviária local corresponde aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede rodoviária distribuidora secundária aos prédios rurais ou urbanos que servem.

2 — A rede rodoviária local constitui espaço público de relação com o edificado marginante, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

Artigo 36.º

Características

1 — A rede rodoviária deve garantir as características mínimas estabelecidas na legislação aplicável e respeitar os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no quadro seguinte:

	Rede rodoviária distribuidora secundária existente	Rede rodoviária distribuidora secundária proposta	Rede rodoviária local
Número mínimo de faixas de rodagem	2	2	1
Separação física dos sentidos de circulação.	Facultativa	Facultativa	A evitar.
Faixas de rodagem total (m)	12	10	7
Largura mínima dos passeios (m)	3.00	3.00	1.50
Acesso aos prédios marginais	Livre	Livre	Livre.
Estacionamento	Autorizado	Autorizado	Autorizado.
Cargas e descargas	Reguladas	Reguladas	Reguladas.
Paragens	Preferencialmente local próprio	Preferencialmente local próprio	Preferencialmente local próprio.
Circulação pedonal e de velocípedes	Preferencialmente segregada	Preferencialmente segregada	Livre.
Arvores	Sim	Sim	Não.
Afastamento mínimo ao eixo da via (m)	21	20	17.75

2 — Excetua-se do disposto no número anterior:

a) A rede rodoviária local no espaço residencial, que possua duas ou mais faixas de rodagem, na qual a largura mínima é de 3 metros (cada);

b) Situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais.

3 — O traçado da rede rodoviária proposta na planta de zonamento é indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

4 — É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executadas sempre que possível.

5 — Nas situações dispostas na alínea b) do n.º 2 e nos casos em que, por razões de interesse público, não seja possível ou exequível o disposto no n.º 4, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos termos a definir em regulamento municipal.

6 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no ponto anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem da via preexistente que figurem os perfis indicados, exceto em frentes urbanas

consolidadas, nas quais se verifique recomendável a manutenção dos alinhamentos existentes.

7 — Os corredores de estacionamento público contíguos às vias deverão ser previstos em pelo menos uma das frentes, aquando da elaboração de planos de pormenor e de operações de loteamento.

8 — Os «Nós a Estudar» propostos na planta de zonamento serão aferidos em sede do projeto de execução.

Artigo 37.º

Faixas de proteção

1 — Para as vias propostas e enquanto não estiver efetivada a sua construção, estabelecem-se as seguintes faixas de proteção non-aedificandi, para um e outro lado da via:

a) Rede rodoviária principal — a faixa estabelecida na lei para cada caso concreto;

a) Rede rodoviária distribuidora secundária — 30 metros;

b) Rede rodoviária local — 10 metros.

2 — Os condicionamentos estabelecidos no ponto anterior deixarão de vigorar à data da aprovação definitiva pelos órgãos do Município ou entidades competentes, dos projetos de execução das vias em causa.

3 — Quando através do projeto de execução se verifique alteração do traçado previsto no presente plano, a faixa de proteção é transposta para o novo traçado.

SUBSECÇÃO X

Infraestruturas básicas e de transporte

Artigo 38.º

Rede de abastecimento público de água

Na vizinhança das captações para abastecimento público e redes de adução e distribuição de água, são interditas, cumulativamente, as seguintes intervenções:

- a) A edificação de novas construções numa faixa/raio de 10 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;
- b) Instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, nomeadamente: instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, numa faixa /raio de 100 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;
- c) A execução de construções numa faixa de 10 metros definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação;
- d) A execução de construções numa faixa de 1,5 metros, medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras e de 1,2 metros para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 39.º

Rede de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (coletores de águas residuais) e das estações de tratamento de efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionamentos, cumulativamente:

- a) É interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros medida para cada um dos lados dos emissários;
- b) É interdita a construção numa faixa de 10 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de efluentes e respetiva área de implantação;
- c) Os limites das estações de tratamento ou de outras instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de proteção com um mínimo de 5 metros de largura.

Artigo 40.º

Rede elétrica

O licenciamento de infraestruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia elétrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.

Artigo 41.º

Outras Infraestruturas

Às infraestruturas de gás, rede de telecomunicações por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, aplicam-se os condicionamentos das alíneas a) e b) do artigo 39.º — Rede de drenagem de esgotos, do presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rural

Artigo 42.º

Identificação

O solo rural destina-se, preferencialmente, ao desenvolvimento de funções diretamente relacionadas com o setor primário da atividade económica (agrícola, florestal e agroflorestal), bem como à conservação e defesa dos valores biofísicos, geológicos e paisagísticos relevantes, sendo, igualmente, compatível com este solo a exploração dos recursos geológicos e instalações desportivas destinadas à prática de golfe.

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 43.º

Estatuto geral de ocupação do solo rural

1 — O solo rural não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecida para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas

no presente plano e as exceções consignadas na legislação aplicável e no respeito dos condicionamentos decorrentes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 — Salvo imposição legal em contrário, o licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para converter os usos das preexistências que se localizem em solo rural, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — A execução e a manutenção de todas as infraestruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

4 — As construções, nos casos que tenham enquadramento, deverão ser localizadas na área da parcela menos prejudicial à atividade agrícola e florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística e mediante parecer favorável da entidade de tutela.

5 — As construções, usos ou atividades dispostos nos artigos seguintes só serão autorizados após parecer favorável das, eventuais, entidades de tutela.

6 — Excetuam-se do disposto nos respetivos regimes de edificabilidade as áreas que se situam em REN.

7 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

Artigo 44.º

Áreas florestais percorridas por incêndio

1 — Nas áreas florestais percorridas por incêndio a edificabilidade, a reclassificação do solo e demais ações fica condicionada ao estabelecido na legislação aplicável e às disposições do presente plano.

2 — Ficam igualmente sujeitos a este regime os terrenos afetados por incêndios ocorridos após a aprovação do presente plano.

Artigo 45.º

Medidas de defesa contra incêndios

1 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaço inseridas em solo rural, terão de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais, definidas no quadro legal em vigor, assim como as previstas no PMDFCI.

2 — Na implantação de novas edificações em parcelas que confrontam com arruamento, há a contabilizar no afastamento legal exigido à estrema da parcela a área daquela infraestrutura.

SECÇÃO II

Espaço florestal

Artigo 46.º

Identificação

1 — Correspondem aos terrenos ocupados por povoamentos florestais, matos, incultos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, áreas áridas de povoamento florestais, áreas de corte raso e terrenos improdutivos nos termos da legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no PROFT, os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados, prioritariamente, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

3 — Os projetos, ações, usos e atividades a desenvolver nos espaços florestais públicos ou privados, regem-se pelo disposto na legislação aplicável, pelo PROFT, pelo PMDFCI e disposições do presente plano.

4 — Não é autorizada a instalação de novas explorações de espécies exóticas e espécies de rápido crescimento.

5 — Nas operações de preparação do terreno, instalação de povoamentos, remoção de toças e limpeza de matos devem utilizar-se métodos que não impliquem a mobilização do solo em profundidade, que não alterem a morfologia/topografia das encostas, nem contribuam para os fenómenos de erosão dos solos.

6 — As ações a promover devem, cumulativamente:

- a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura por função de proteção definidos no PROFT;
- b) Acautelar a preservação dos núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones.

7 — Os espaços florestais existentes no presente plano encontram-se afetos à área florestal de produção.

Artigo 47.º

Regime

No espaço florestal, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, é interdito:

- a) A edificação de novas construções, exceto as previstas na legislação aplicável e no presente plano;
- b) Instalação de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;
- c) A destruição de linhas de drenagem natural;
- d) Movimentos de terra que alterem o relevo natural e as camadas superficiais do solo, exceto trabalhos de proteção, recuperação e valorização ambiental, ações agroflorestais e as ações previstas nos artigos seguintes, desde que de acordo com a legislação em vigor, as disposições deste plano e nos termos das boas práticas florestais.

SUBSECÇÃO I

Área florestal de produção

Artigo 48.º

Identificação

- 1 — A área florestal de produção compreende solos com aptidão florestal, integrando também terrenos incultos ou com mato, de dimensão significativa e contínua.
- 2 — Estas áreas destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo de acordo com o PROF, garantindo a salvaguarda da proteção do solo e das características da paisagem.
- 3 — Os modelos de silvicultura autorizados para estas áreas são os expressos no PROF, devendo ser promovida a utilização de espécies com bom potencial produtivo que permitam obter madeira de qualidade e outros produtos lenhosos.

Artigo 49.º

Regime de edificabilidade

Na área florestal de produção a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

- 1 — Infraestruturas básicas e de transporte.
- 2 — Instalações especiais afetas à exploração de recursos geológicos.
- 3 — Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais.
- 4 — Edificações que se destinem, exclusivamente, ao apoio à gestão florestal e à defesa da floresta contra incêndios.
- 5 — Equipamentos ou empreendimentos públicos ou de serviço público que deverão ser enquadráveis na paisagem.
- 6 — Instalações desportivas destinadas à prática de golfe.
- 7 — Empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:
 - a) O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as edificações preexistentes.
 - b) O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área global de implantação.
 - c) A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior.
 - d) Permite-se a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação até 50 % da área de construção preexistente, condicionadas ao índice de utilização referido em a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros, ou a altura da preexistência, se superior.
- 8 — Obra de ampliação, reconstrução, alteração e conservação de edifícios preexistentes para habitação unifamiliar e restauração e bebidas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:
 - a) A área de impermeabilização total resultante, incluindo as preexistências, não pode ser superior a 250 m².
 - b) A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 metros e 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira, ou a altura da preexistência, se superior.

SECÇÃO III

Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 50.º

Identificação

Correspondem a sistemas agro-silvo-pastoris, com aptidão florestal e agrícola com vocação específica para o desenvolvimento da agricultura, da pastorícia, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos, áreas agrícolas e ocupação arbustivo-herbácea.

Artigo 51.º

Regime de edificabilidade

No espaço florestal de uso múltiplo agrícola e florestal a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

- 1 — Infraestruturas básicas e de transporte;
- 2 — Instalações especiais afetas à exploração de recursos geológicos;
- 3 — Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;
- 4 — Edificações que se destinem, exclusivamente, ao apoio à gestão florestal e à defesa da floresta contra incêndios;
- 5 — Equipamentos ou empreendimentos públicos ou de serviço público que deverão ser enquadráveis na paisagem;
- 6 — Instalações desportivas destinadas à prática de golfe;
- 7 — Habitação unifamiliar:
 - a) Dimensão mínima da parcela — 10 000 m²;
 - b) Número máximo de pisos — 2 + (-1);
 - c) Área de impermeabilização — 250 m²;
 - d) Tipologia isolada, exceto nas situações preexistentes;
 - e) As obras de ampliação, a edificação de anexos em habitações preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, e a edificação em espaços de colmatção, em áreas edificadas consolidadas e em aglomerados populacionais serão dispensadas do disposto na alínea a), do presente número.
- 8 — Indústria, armazéns e equiparados:
 - A. Só será permitida a localização de indústrias, armazéns e equiparados em condições excecionais, nomeadamente nos casos em que a unidade a instalar traga inegáveis benefícios para o concelho, nomeadamente a nível da criação de novos postos de trabalho.
 - B. A localização de indústrias, armazéns e equiparados neste espaço deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:
 - a) Dimensão mínima da parcela — 35 000 m²;
 - b) Área de implantação do edifício ser maior ou igual a 7500 m²;
 - c) A altura da fachada não ultrapasse os 8 metros;
 - d) Seja assegurado um afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;
 - e) Para construções preexistentes é permitido fazer alterações, ampliações ou restauros, desde que em conformidade com o presente plano e com a legislação aplicável;
 - f) Só serão permitidas instalações industriais, de armazenagem e equiparadas isoladas, nas condições definidas nas subalíneas anteriores, para prática de uma só atividade.
 - g) Seja assegurado a correta inserção urbanística.
- 9 — Comércio e serviços, desde que se localizem nos pisos 1 e ou -1 de edificações habitacionais unifamiliares.
- 10 — Empreendimentos turísticos, de recreio e de Lazer e de edifícios de restauração e bebidas, associados ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:
 - a) O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as preexistências;
 - b) O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área global de implantação;
 - c) A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior;
 - d) Permite-se a ampliação das construções preexistentes até 50 % da área de construção, condicionadas ao índice de utilização referido na alínea a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura do edifício preexistente, se superior.

CAPÍTULO V

Qualificação do solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 52.º

Critérios gerais de conformação do edificado

1 — Na conformação da edificação admissível em prédios ou suas partes têm de ser acatadas as seguintes orientações:

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

b) Têm de ser respeitados, articuladamente, os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.

2 — Só são passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública com capacidade de trânsito automóvel.

3 — As novas edificações devem ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele limite, traçada à distância de 35,0 metros do mesmo, salvo nos casos seguintes:

- a)* Edificações destinadas a equipamentos;
- b)* Edificações em áreas com alinhamentos predefinidos;
- c)* Edificações a levar a cabo em cumprimento de planos de menor;
- d)* Edificações destinadas a indústria e armazenagem;
- e)* Edificações em espaços de atividade económica.

4 — Nos espaços centrais e residenciais não é permitida a instalação, em edifício próprio e autónomo de outros usos, de novas indústrias, armazéns ou equiparados.

5 — Excetua-se do disposto no ponto anterior as indústrias, armazéns ou equiparados existentes à data de entrada em vigor da primeira revisão do PDM, desde que cumpram, cumulativamente, o seguinte:

- a)* Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicos ou perigosos;
- b)* As indústrias, armazéns e equiparados têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º — Compatibilidades de usos e atividades, do presente plano;
- c)* A tipologia de construção é isolada, permitindo-se, excepcionalmente, tipologia geminada ou em banda, desde que o terreno confrontante esteja ocupado com este tipo de atividades e usos e se cumpra a demais legislação aplicável;
- d)* As fachadas laterais e tardoz deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotes, respetivamente;
- e)* Excetua-se do disposto na alínea anterior o afastamento das fachadas laterais em tipologias geminadas e em banda;
- f)* Cumpram com índice de utilização do solo previsto para a área onde se inserem e a altura máxima do edifício de 8 metros;
- g)* O número máximo de pisos acima do solo para as indústrias, armazéns e equiparados é de 1;
- h)* Excetua-se do disposto na alínea anterior o edifício de serviços e comércio de apoio às indústrias, armazéns e equiparados, para o qual é admitido o número máximo de pisos acima do solo da área em que se insere, até a um máximo de 3 pisos;
- i)* No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;
- j)* Nas edificações em que exista cave a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;
- k)* Na cave não é admitida indústria;
- l)* O licenciamento seja solicitado até três anos após entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

6 — Mais se excetua do disposto no ponto 4, a ampliação de edificações existentes e preexistentes de indústrias, armazéns ou equiparados, desde que a edificação final, incluindo a ampliação, não ultrapasse o índice da área onde se insere e seja igual ou inferior a 50 % do existente e cumpra o disposto nas alíneas *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, *e)*, *f)*, *g)*, *h)*, *i)* e *j)* do ponto anterior.

7 — Nos equipamentos públicos ou projetos de interesse público localizados em espaço residencial admite-se um índice de utilização do solo superior em 50 % ao previsto para a área onde se insere.

Artigo 53.º

Caves

1 — As caves das edificações deverão destinar-se, exclusivamente, a estacionamento automóvel ou arrumos.

2 — Excetua-se do número anterior os casos em que as condições do terreno permitem a construção de um piso funcional, considera-se nestes casos como piso.

Artigo 54.º

Espaços comuns

Os edifícios de habitação tipo coletiva deverão ser dotados de zona para reuniões de condomínio, com as seguintes dimensões:

- a)* Com mais de 8 frações — área não inferior a 1,0 m² por fração;
- b)* Acima de 20 frações — área não inferior a 0,75 m² por fração, devendo, contudo, nunca ser inferior a 20 m².
- c)* As zonas de condomínio deverão ser dotadas de instalação sanitária com antecâmara.

Artigo 55.º

Anexos e logradouros

1 — Em lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, não excedam 10 % da área da parcela, sendo 100 m² a área de implantação máxima permitida, não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada.

2 — É permitida a instalação de construções destinadas a indústrias, armazéns e equiparados nos logradouros de lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar, desde que não excedam a área implantação total de 250 m², não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada e mantenham um afastamento mínimo lateral e tardoz de 5 e 10 metros, respetivamente, com os limites lateral do terreno e com o limite tardoz e fachadas do edifício habitacional.

3 — As indústrias, armazéns e equiparados a instalar nos logradouros têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º - Compatibilidades de usos e atividades, do presente plano.

4 — Os anexos deverão desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,50 metros, sendo que, quando destinados à indústria, armazéns e equiparados o pé-direito mínimo admitido é de 3,0 metros, até ao máximo de 6,0 metros.

5 — Na área de atividades económicas:

a) Os edifícios de apoio à nave principal, como por exemplo anexos ou postos de transformação, não podem localizar-se no espaço livre da parcela ou do lote que tem frente para a via de acesso.

b) Nos espaços referidos na alínea anterior só é admissível a construção de uma pequena construção com a altura de edificação máxima de 3,0 metros destinados à portaria;

c) Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, o qual nunca poderá ocorrer na parte frontal, este deverá ser previsto no projeto de arquitetura de modo a minimizar o impacto visual negativo provocado pelo depósito e acumulação de materiais (matérias primas ou resíduos da produção).

d) Todas as parcelas e lotes deverão ainda ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas não será de admitir depósitos de materiais ou pequenas construções que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.

Artigo 56.º

Zonamento acústico

1 — O zonamento acústico para o concelho encontra-se definido na planta anexa à planta de ordenamento.

2 — O Plano identifica as seguintes zonas:

- a)* Zonas sensíveis;
- b)* Zonas mistas;
- c)* Zonas de conflito.

3 — As zonas sensíveis dizem respeito a zonas escolares e hospitalares, classificadas de espaço de uso especial — equipamento.

4 — As zonas mistas abrangem as restantes categorias de solo urbano, com a exceção dos espaços de atividades económicas, onde não se verifica a necessidade de cumprimento de qualquer tipo de valores limite.

5 — As zonas escolares que serão objeto de alteração de uso, designadamente por força da entrada em vigor dos centros escolares, embora classificadas como zonas mistas na planta de zonamento acústico, são, na situação de facto, zonas sensíveis enquanto aí estiverem localizadas e a funcionar escolas.

6 — As zonas de conflito correspondem a áreas onde os níveis de ruído identificados ultrapassam os valores identificados das zonas sensíveis e mistas.

7 — Nas zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação aplicável em vigor e as disposições do presente plano, designadamente os valores limite de níveis sonoros dispostos no quadro seguinte:

Classificação das zonas	Lden	Ln
Zonas sensíveis	55	45
Zonas mistas	65	55

8 — Nas zonas de conflito devem ser adotadas as medidas previstas na legislação aplicável.

SECÇÃO II

Solo urbanizado

Artigo 57.º

Identificação

O solo urbanizado encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, servido por equipamentos de utilização coletiva e correspondem a áreas de urbanização consolidada, ou em consolidação, contribuindo para os objetivos de sustentabilidade e nuclearização.

SUBSECÇÃO I

Espaço residencial

Artigo 58.º

Identificação

1 — O espaço residencial destina-se, predominantemente, à localização e implantação de edificações com fins habitacionais, sem prejuízo de nelas se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, criar espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva e instalar equipamentos de utilização coletiva e urbanos.

2 — Os usos referidos no número anterior constituem, no seu conjunto, o uso dominante dos espaços residenciais, podendo estes receber, ainda, outras utilizações ou ocupações, desde que sejam compatíveis nos termos do disposto no presente plano e na legislação aplicável.

Artigo 59.º

Área residencial de baixa densidade

1 — Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- Serviços e escritórios no piso térreo das edificações;
- Comércio no piso térreo das edificações;
- Equipamentos de utilização coletiva.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 0,7 m²/m²;

Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 2.

SUBSECÇÃO II

Espaço de atividades económicas

Artigo 60.º

Identificação

1 — O espaço de atividades económicas destina-se, preferencialmente, ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades

de afetação e organização de espaço urbano, delimitados e definidos como tal na planta de zonamento.

2 — Os espaços de atividades económicas existentes no presente Plano encontram-se repartidos pelas seguintes subcategorias:

- Área de indústrias, serviços e comércio.
- Área de apoio à zona industrial.

Artigo 61.º

Condições gerais de ocupação e edificabilidade

1 — No espaço entre as fachadas e as vias não é permitido fazer o depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos destes destinados a expedição resultante da atividade industrial.

2 — As unidades que, devido à sua atividade, produzam resíduos sólidos ou líquidos devem fazer o seu tratamento, não podendo estes ser lançados para a via pública ou para os leitos dos cursos de água ou, ainda, para terrenos pertencentes à Estrutura Ecológica Municipal.

3 — Cumulativamente com as disposições anteriores, na instalação e laboração de unidades existentes ou a criar, nestes espaços, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada situação e atividade concreta.

4 — As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

5 — Nestas áreas não é permitida a edificação de construções habitacionais, podendo porém as instalações englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das atividades a desenvolver e se o Município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:

- Alojamento coletivo de pessoal de serviço;
- Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

6 — Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:

- A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos para a zona;
- A referida área não poderá constituir-se em fração autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;
- Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.

7 — Excetua-se do disposto no n.º 5, do presente artigo, a área a Norte, junto ao limite administrativo com o concelho de Paços de Ferreira, demarcada na planta de zonamento como A, na qual, para o fim habitacional, se aplicam os índices aplicáveis na área confinante, pertencente àquele concelho.

8 — As parcelas ou os lotes confrontantes com a rede rodoviária principal e rede rodoviária distribuidora secundária, existentes e propostas, terão, obrigatoriamente, que apresentar projetos cujas fachadas sejam organizadas e tratadas face a estas vias.

9 — As parcelas ou os lotes que confinam com espaços ocupados com floresta devem cumprir o disposto na legislação aplicável.

10 — A dimensão mínima dos lotes é de 500 m², com obrigatoriedade de o índice de utilização do solo não ultrapassar 1,0 m²/m².

11 — São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.

12 — A localização de futuras instalações não deverá contrariar ou condicionar a estrutura viária e de ocupação delineada no interior do espaço de atividades económicas.

13 — No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.

14 — As fachadas tardoz e laterais, nos casos em que estas últimas existam, deverão obedecer a um afastamento mínimo de 10,0 metros e 5,0 metros às extremas das parcelas/lotes, respetivamente.

15 — A fachada frontal deve obedecer aos afastamentos estipulados no n.º 1 do artigo 36.º do presente regulamento.

Artigo 62.º

Área de indústrias, serviços e comércio

1 — Na área de indústrias, serviços e comércio é permitida a concentração de atividades industriais, de armazenagem ou equiparadas, terciárias e empresariais, admitindo-se, ainda, a instalação de equipamentos de apoio, instalação de equipamentos e espaços de investigação e tecnologia, designadamente serviços públicos e privados destinados à investigação científica e tecnológica e que privilegiem a formação e a divulgação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

2 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura da edificação (m) (máxima)	Cave	Dimensão mínima dos lotes (m²)	Recuo (m)
Industriais/armazéns e equiparados	1	8	Sim	500	12
Comércio/serviços e equipamentos	4	16	Sim	500	12

3 — Excetua-se da «Altura da edificação» para indústrias, armazéns e equiparados, disposta no número anterior, os casos em que o aumento da altura seja:

a) Comprovadamente necessário para o correto funcionamento da unidade;

b) Para o edifício de serviços e comércio de apoio, o qual, no máximo, não poderá ultrapassar os 3 pisos acima do solo, o que corresponderá, no máximo, a 12 metros de altura da edificação

4 — Nas edificações para indústrias, armazéns e equiparados em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo.

5 — Nas edificações para serviços e comércio a área da cave é incluída no índice de utilização do solo se tiver usos distintos do estacionamento automóvel.

6 — Na cave não é admitida indústria.

7 — A altura da edificação indicada no n.º 2, do presente artigo, poderá ser ultrapassada, admitindo-se mais um piso, nos casos em que a Câmara Municipal entenda que o projeto é de inegável valor arquitetónico e urbanístico.

Artigo 63.º

Área de apoio à zona industrial

1 — Na área de apoio à zona industrial é permitida a concentração de serviços e equipamentos de utilização coletiva, designadamente de apoio às empresas, atividades terciárias, e equipamento coletivo e de turismo, cuja atividade seja compatível com a função residencial, nos termos da legislação aplicável, e que não deem lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

2 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura da edificação (m) (máxima)	Cave
4 pisos	16	Sim

3 — A área da cave é incluída no índice de utilização do solo, se tiver usos distintos do estacionamento automóvel.

SUBSECÇÃO III

Espaço de uso especial — Equipamentos

Artigo 64.º

Identificação

1 — O espaço de uso especial integra as zonas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e, ainda, as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação constante da planta de zonamento.

2 — É, ainda, admitida a construção de edifícios de restauração e bebidas, desde que reconhecidos como de apoio aos equipamentos públicos ou de interesse público, existentes ou a edificar, e de interesse municipal.

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade

1 — Dada a especificidade do espaço de uso especial não se estabelece princípios reguladores específicos, alinhamentos, alturas, volumetrias, sendo, no entanto, fundamental a justificação urbanística e de bom enquadramento paisagístico.

2 — Os destinos de uso específicos de cada área integrada neste espaço poderão ser alterados pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

SUBSECÇÃO IV

Espaço verde

Artigo 66.º

Identificação

1 — O espaço verde inclui as áreas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos públicos ou de interesse público, onde predomina a vegetação associada às atividades de lazer e fruição desses mesmos espaços.

2 — Estes espaços podem funcionar, ainda, como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano, encontrando-se subdivididas em:

a) Área verde de utilização coletiva;

b) Área verde de proteção e enquadramento.

Artigo 67.º

Área verde de utilização coletiva — Identificação

1 — A área verde de utilização coletiva integra jardins públicos, parques urbanos e praças com caráter estruturante dos aglomerados urbanos — espaço residencial.

2 — Estas áreas destinam-se a usos recreativos, turísticos, desporto e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

Artigo 68.º

Área verde de utilização coletiva — Regime de edificabilidade

1 — A área verde de utilização coletiva admite edificações de apoio às atividades inerentes, de centros de interpretação e de suporte de atividades recreativas, de restauração e bebidas e de equipamentos públicos e de interesse público, sem prejuízo da sua identidade e do seu valor ambiental e patrimonial.

2 — Os edifícios admitidos em acordo com o disposto no número anterior, não podem ter uma área de implantação superior a 4 % da área verde de utilização coletiva em que se integram.

3 — Estas áreas devem ser equipadas com o necessário mobiliário urbano, que permita e favoreça a fruição destes espaços por parte da população.

4 — Nos casos em que se justifique, deverá ser mantido o coberto arbóreo existente e a alteração da morfologia do terreno deverá ser reduzida, admitindo-se, apenas, as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental.

5 — As propostas de acessibilidades e estacionamento deverão minimizar a impermeabilização do solo.

Artigo 69.º

Área verde de proteção e enquadramento — Identificação

A área de proteção e enquadramento destina-se ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de interface entre o espaço residencial e o espaço de atividades económicas, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80 % da área.

Artigo 70.º

Área verde de proteção e enquadramento regime de edificabilidade

1 — Pretende-se que a área de proteção e enquadramento mantenha as funções de proteção e produção resultantes do uso atual do solo e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata.

2 — Estas faixas possuem no mínimo 30 metros de largura.

3 — São permitidas obras de ampliação e construção de anexos em construções preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, desde que a área de implantação total na parcela não ultrapasse os 250 m², e o correto funcionamento da unidade industrial/armazém/equiparado e do índice de utilização do solo não ultrapasse 1,0 m²/m².

4 — Excecionalmente é permitida legalização de edificações existentes, desde que se faça prova inequívoca, designadamente por via de cartografia antiga, que a construção e a atividade são anteriores à entrada em vigor da primeira revisão do PDM e do presente plano.

5 — Nas situações dispostas no ponto anterior, relativas a indústria, armazém e equiparados, deve ser, cumulativamente, cumprindo o seguinte:

- a) Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicas ou perigosas;
- b) As unidades e atividades têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 12.º — Compatibilidades de usos e atividades, do presente plano;
- c) Só é permitida a tipologia isolada;
- d) As fachadas laterais e tardoos deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotês, respetivamente;
- e) Cumpram com índice e a altura máxima do edifício previstos para os espaços de atividades económicas;
- f) No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;
- g) Nas edificações em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;
- h) Na cave não é admitida indústria;
- i) O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

6 — Nas situações dispostas no ponto 4 relativas a habitação, deve ser, cumulativamente, cumprido o seguinte:

- a) Só é permitida habitação unifamiliar;
- b) Cumpram com índice e número máximo de pisos acima da cota de soleira previstos para os espaços residenciais existentes na envolvente contígua ou mais próxima;
- c) O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

7 — Quando esta zona se localiza na parte frontal da parcela ou do lote industrial poderá parte dela, num máximo de 80 %, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com cêrcea máxima de 3,0 metros destinada à portaria, caso contrário é interdito:

- a) A alteração da topografia do solo.
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal.
- c) O derrube de árvores, à exceção de espécies infestantes.
- d) A impermeabilização do solo.
- e) E a deposição de materiais e máquinas.

8 — Excetua-se do disposto nos pontos anteriores as obras inerentes à rede rodoviária proposta na planta de zonamento.

CAPÍTULO VI

Disposições programáticas e executórias do plano

Artigo 71.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser formalizados planos de pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

Artigo 72.º

Formas de execução

1 — A execução do Plano processar-se-á em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, de planos de pormenor, da constituição de Unidades de Execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários.

2 — A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de

aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

Artigo 73.º

Mecanismos de perequação

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:

- a) Nos planos de pormenor;
- b) Nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.

2 — A Câmara Municipal, pode ainda, e tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir um fator de equidade para as operações urbanísticas não incluídas no número anterior, a integrar na taxa municipal de urbanização, em função da área de construção admitida para o prédio e das cedências gerais efetivadas, tendo como referencia o índice médio e a área de cedência média da zona homogénea em que se integra a operação.

3 — A aplicação do mecanismo perequativo referido no número anterior deve ser condicionada aos objetivos estratégicos do Plano, não devendo contrariar as intenções de consolidação dos tecidos urbanos existentes.

4 — Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no n.º 1 são o índice médio de utilização, a cedência média e os encargos médios de urbanização, definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

5 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

6 — No caso de unidades de execução para áreas não disciplinadas por plano de pormenor, o valor numérico do índice médio de utilização será a média ponderada dos índices de construção estabelecidos no presente Plano aplicáveis às parcelas que integram a unidade de execução em causa, e a cedência média será dada pelo quociente entre a área, integrada na unidade, afeta a qualquer das zonas referidas na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, e a área total da unidade de execução.

Artigo 74.º

Aplicação

1 — É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização do solo pela área total da respetiva parcela.

2 — Quando a edificabilidade da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso concentrada numa ou mais parcelas.

3 — Quando a edificabilidade da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no RJIT.

4 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no RJIT, desde que realizada no interior da mesma unidade de execução ou plano de pormenor.

5 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua parcela, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3, do presente artigo.

6 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do disposto no RJIT.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 75.º

Projetos de interesse público municipal

1 — Em projetos de interesse público municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou IHRU, I. P.), admite-se um índice máximo de utilização superior em 50 % ao índice previsto especificamente para a área onde se insere, e uma altura de edificação superior em um piso à máxima permitida para a área onde o projeto se insere.

2 — Em casos excecionais e tecnicamente fundamentados e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, poderá a altura da edificação

exceder em dois pisos a máxima permitida para a área em que o projeto se integra, não podendo exceder o índice máximo de utilização do solo previsto no número anterior.

3 — Em nenhum caso pode ser excedido o índice de utilização do solo de 1,9 m²/m² e a altura da edificação de oito pisos acima da cota de soleira (8).

Artigo 76.º

Margem de adaptação

Durante a vigência deste Plano, admite-se o acerto pontual dos limites da zona urbana e zona industrial, por razões de cadastro de propriedade, através de correções materiais e retificações, nos termos do disposto na legislação aplicável, desde que, cumulativamente, se cumpra que:

- O acerto seja feito na contiguidade imediata das referidas zonas;
- As infraestruturas existentes permitam essa ampliação;
- Não haja interferência com as áreas definidas na planta de condicionantes.

Artigo 77.º

Infraestruturas urbanas

O licenciamento de construções, para qualquer que seja o fim, deve ser indeferido nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, a evacuação de esgotos e de águas residuais.

Artigo 78.º

Sanções

Em caso de não observância das disposições de presente Regulamento, serão aplicadas as sanções previstas na legislação em vigor.

Artigo 79.º

Casos omissos

A resolução de questões suscitadas pelo presente Plano, bem como de situações não contempladas no conjunto do mesmo, aplicam-se os princípios constantes da legislação aplicável.

Artigo 80.º

Entrada em vigor

A presente alteração por adaptação entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

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

25259 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_25259_1.jpg
 25261 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_25261_2.jpg
 25263 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_25263_3.jpg
 25265 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_25265_4.jpg
 608038484

MUNICÍPIO DE PENICHE

Aviso n.º 9713/2014

Processo Disciplinar — Aplicação de pena disciplinar

Nos termos e para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, se faz público que esta Câmara Municipal, em reunião realizada em 28-07-2014, deliberou aplicar ao trabalhador Paulo Jorge Chaves Martins, com a categoria de assistente operacional, afeto ao Departamento de Obras Municipais, a pena disciplinar de despedimento por facto imputável ao trabalhador, nos termos da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 18.º do Estatuto Disciplinar dos Trabalhadores Que Exercem Funções Públicas, aprovado pela Lei n.º 58/2008, de 9 de setembro.

12 de agosto de 2014. — O Presidente da Câmara Municipal, *António José Correia*.

308034222

MUNICÍPIO DE PONTE DA BARCA

Aviso n.º 9714/2014

António Vassalo Abreu, Presidente da Câmara Municipal de Ponte da Barca:

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no Artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e no seguimento da deliberação tomada pelo Executivo, em sua reunião de 01/08/2014, que, durante o período de trinta dias úteis, a contar da data da publicação do Aviso no *Diário da República*, é submetido a apreciação pública, para recolha de sugestões, o Projeto de Regulamento de Funcionamento do Parque de Estacionamento Subterrâneo da Praça da Galiza.

Durante aquele período, os interessados poderão consultar o projeto atrás mencionado, que se encontra disponível na Divisão de Administração Geral e Finanças, deste Município, e sobre ele formularem, por escrito, as sugestões ou observações tidas por convenientes.

Projeto de regulamento de funcionamento do parque de estacionamento subterrâneo da Praça da Galiza

Preâmbulo

A Vila de Ponte da Barca depara-se com carência de lugares de estacionamento, não possuindo o Município espaços em número suficiente, de forma a resolver eficazmente este constrangimento;

A procura de uma solução integrada para o estacionamento em Ponte da Barca, não prejudica a busca de soluções pontuais, que contribuam, desde já, para minorar situações problemáticas;

Assim, o estacionamento de veículos de residentes — munícipes da vila de Ponte da Barca — assume particular relevo na política do atual Executivo Camarário, integrado no objetivo mais vasto de tornar a vila num lugar onde se possa viver condignamente;

Uma das facetas em que se desdobra o objetivo de proporcionar condições condignas aos munícipes de Ponte da Barca é assegurar lugares de estacionamento de veículos de residentes.

Por esse facto e de modo a facilitar a vida dos munícipes e de todos os que necessitam de se deslocar à Sede do concelho, construiu-se o Parque de Estacionamento Subterrâneo da Praça da Galiza.

Preende-se com este equipamento dotar a Vila de um espaço moderno e funcional ao serviço dos munícipes e que facilite a mobilidade e acessibilidade urbana.

Tendo por objetivo definir um conjunto de normas de utilização do Parque, os direitos e deveres decorrentes Torna-se necessário a elaboração de um regulamento.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido no disposto nas alíneas *k*), *ee*) e *rr*) do n.º 1 do artigo 33.º em conjugação com o disposto na alínea *f*) do n.º 1 do artigo 25.º todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, dos artigos 70.º, 71.º e 163.º do Código da Estrada, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 114/94, de 3 de maio, alterado pelos Decreto-Lei n.º 214/96, de 20 novembro, 2/98, de 3 de janeiro, que o republicou, 162/2001, de 22 de maio, 265-A/2001, de 28 de setembro, que o republicou, pela Lei n.º 20/2002, de 21 de agosto, pelos Decretos-Lei n.º 44/2005, de 23 de fevereiro, que o republicou, 113/2008 de 1 de julho, 113/2009, de 18 de maio, pelas Leis n.º 78/2009, de 13 de agosto, 46/2010, de 7 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 82/2011, 20 de junho, 138/12, de 5 de julho e pela Lei n.º 72/2013, de 3 de setembro e do Decreto-Lei n.º 81/2006, de 20 de abril, foi elaborado o presente projeto de regulamento, o qual deverá ser aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal e após o cumprimento do previsto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras de utilização do Parque de Estacionamento Subterrâneo da Praça da Galiza, em Ponte da Barca, adiante designado por Parque.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se a todos os “Utilizadores” do Parque, independentemente do regime de utilização dos serviços do mesmo.