

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

2ª REVISÃO DO PDM DE PENEDONO



REGULAMENTO

MARÇO DE 2026

Ficha Técnica do Documento

Título:	Regulamento da Revisão do Plano Diretor Municipal de Penedono
Descrição:	Apresentação das disposições regulamentares, que em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, estabelecem as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território de Penedono.
Data de produção:	11 de novembro de 2022
Data da última atualização:	25 de março de 2026
Versão:	Versão 10
Desenvolvimento e produção:	Planum, Assessorias e Projetos Lda.
Equipa:	Ricardo Almendra Coordenador Célia Mendes Geógrafa Márcia Aromá Arquiteta Urbanista Beatriz Konstantinovas Arquiteta Urbanista Helena Corrêa Eng.º Agrónoma Manuel Miranda Consultora externo
Código de documento:	224
Estado do documento	Versão para a discussão pública.
Código do Projeto:	011181201
Nome do ficheiro digital:	1812_regulamento_v10

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	6
Artigo 1º Objeto, âmbito e enquadramento normativo.....	6
Artigo 2º Composição do Plano.....	6
Artigo 3º Definições.....	7
Artigo 4º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	7
Artigo 5º Articulação com outros instrumentos de gestão territorial	8
CAPÍTULO II. OPÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL.....	8
Artigo 6º Orientações estratégicas	8
Artigo 7º Estrutura urbana	10
Artigo 8º Estrutura viária.....	10
Artigo 9º Estrutura Ecológica Municipal.....	10
Artigo 10º Classificação e qualificação do solo	11
CAPÍTULO III. CONDIÇÕES GERAIS DE USO DO SOLO	12
Artigo 11º Tipificação dos usos	12
Artigo 12º Critérios gerais de viabilização dos usos do solo	12
Artigo 13º Compatibilização de usos e atividades	13
Artigo 14º Inserção territorial	14
Artigo 15º Exigências de infraestruturação.....	14
Artigo 16º Aplicação dos índices de utilização do solo	15
Artigo 17º Integração e transformação de preexistências	15
Artigo 18º Eficiência ambiental de empreendimentos turísticos, campos de golfe e áreas de serviço para autocaravanas	17
CAPÍTULO IV. SOLO RÚSTICO.....	18
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO	18
Artigo 19º Estatuto geral de uso e ocupação do solo rústico	18
Artigo 20º Áreas afetas à exploração dos recursos florestais.....	19
Artigo 21º Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização do solo rústico.....	19
Artigo 22º Edificabilidade em solo rústico.....	19
SECÇÃO II. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	20
Artigo 23º Caraterização - espaços naturais e paisagísticos.....	20
Artigo 24º Estatuto de ocupação e utilização - espaços naturais e paisagísticos.....	20
SECÇÃO III. ESPAÇOS FLORESTAIS.....	21
Artigo 25º Caraterização e usos dominantes - espaços florestais.....	21
Artigo 26º Usos complementares e compatíveis - espaços florestais	21
SECÇÃO IV. ESPAÇOS AGRÍCOLAS.....	23
Artigo 27º Caraterização e usos dominantes - espaços agrícolas.....	23
Artigo 28º Usos complementares e compatíveis - espaços agrícolas	23
SECÇÃO V. EDIFICABILIDADE NOS ESPAÇOS FLORESTAIS E NOS ESPAÇOS AGRÍCOLAS	25
Artigo 29º Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais.....	25

Artigo 30º	Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários	26
Artigo 31º	Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural	26
Artigo 32º	Conjuntos turísticos	26
Artigo 33º	Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais construídos de raiz	26
Artigo 34º	Parques de campismo e de caravanismo e campos de golfe	27
Artigo 35º	Equipamentos públicos ou de interesse público e campos de férias	27
Artigo 36º	Áreas de recreio e lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos	27
Artigo 37º	Edifícios destinados a habitação	27
Artigo 38º	Edifícios para outros usos	28
SECÇÃO VI. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS		28
Artigo 39º	Caraterização, usos e estatuto de ocupação e utilização - espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos	28
SECÇÃO VII. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA		29
Artigo 40º	Caraterização, usos e estatuto de ocupação e utilização - espaços de ocupação turística	29
SECÇÃO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA		29
Artigo 41º	Caraterização e usos - áreas de edificação dispersa	29
Artigo 42º	Estatuto de ocupação e utilização - áreas de edificação dispersa	30
SECÇÃO IX. AGLOMERADOS RURAIS		31
Artigo 43º	Caraterização e usos - aglomerados rurais	31
Artigo 44º	Edificabilidade - aglomerados rurais	32
CAPÍTULO V. SOLO URBANO		32
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO		32
Artigo 45º	Requisitos de infraestruturação	32
Artigo 46º	Critérios gerais de conformação do edificado	33
Artigo 47º	Edificabilidade média, edificabilidade abstrata e edificabilidade concreta	34
SECÇÃO II. ESPAÇOS CENTRAIS		35
Artigo 48º	Caraterização e usos - espaços centrais	35
Artigo 49º	Regime - espaços centrais	35
SECÇÃO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS		36
Artigo 50º	Caraterização e usos - espaços habitacionais	36
Artigo 51º	Regime - espaços habitacionais	36
SECÇÃO IV. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE		37
Artigo 52º	Caraterização e usos - espaços urbanos de baixa densidade	37
Artigo 53º	Regime - espaços urbanos de baixa densidade	38
SECÇÃO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS		38
Artigo 54º	Caraterização e usos - espaços de atividades económicas	38
Artigo 55º	Regime - espaços de atividades económicas	39
SECÇÃO VI. ESPAÇOS VERDES		40
Artigo 56º	Caraterização e usos - espaços verdes	40
Artigo 57º	Regime - espaços verdes	40
SECÇÃO VII. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS		41
Artigo 58º	Caraterização e usos - espaços de uso especial de equipamentos	41

Artigo 59º	Regime - espaços de uso especial de equipamentos.....	41
CAPÍTULO VI. SITUAÇÕES ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....		41
Artigo 60º	Âmbito e orientações gerais de apoio à decisão	41
Artigo 61º	Exploração de recursos geológicos	42
Artigo 62º	Infraestruturas territoriais e instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis 42	
Artigo 63º	Armazenamento, manuseamento e produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos	43
Artigo 64º	Postos de abastecimento público de combustíveis	44
Artigo 65º	Unidades de valorização de resíduos	44
CAPÍTULO VII. SALVAGUARDAS.....		45
SECÇÃO I. SALVAGUARDA DE IMÓVEIS COM VALOR PATRIMONIAL		45
Artigo 66º	Identificação.....	45
Artigo 67º	Deteção de vestígios arqueológicos	46
Artigo 68º	Património arqueológico	46
Artigo 69º	Património arquitetónico	46
SECÇÃO II. OUTRAS SALVAGUARDAS		46
Artigo 70º	Captações de água subterrânea para abastecimento público	46
Artigo 71º	Zonas de infiltração máxima	47
Artigo 72º	Zonamento acústico.....	47
Artigo 73º	Redes rodoviárias.....	48
Artigo 74º	Estações de tratamento de águas residuais (ETAR)	48
CAPÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO		48
SECÇÃO I. ORGÂNICA		49
Artigo 75º	Programação	49
Artigo 76º	Unidades operativas de planeamento e gestão	49
Artigo 77º	Áreas com execução programada no Plano	49
Artigo 78º	Execução sistemática e não sistemática	50
Artigo 79º	Delimitação de unidades de execução	51
Artigo 80º	Planos de urbanização e planos de pormenor.....	52
Artigo 81º	Reclassificação de solo rústico em solo urbano	53
SECÇÃO II. REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO.....		54
Artigo 82º	Princípios gerais	54
Artigo 83º	Parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias	54
Artigo 84º	Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação	56
Artigo 85º	Mecanismo perequativo da edificabilidade	57
Artigo 86º	Mecanismo perequativo das áreas de cedência.....	58
Artigo 87º	Repartição dos custos de urbanização	58
Artigo 88º	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística	58
Artigo 89º	Avaliação do solo.....	59
SECÇÃO III. OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO E EQUIPARADAS		60

Artigo 90º	Princípios gerais	60
Artigo 91º	Áreas para dotações coletivas.....	61
Artigo 92º	Cedências e compensações	61
SECÇÃO IV. NORMAS DE DIMENSIONAMENTO		62
Artigo 93º	Arruamentos públicos	62
Artigo 94º	Estacionamento	63
CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS.....		64
Artigo 95º	Transição da disciplina urbanística.....	64
Artigo 96º	Regularização de situações de desconformidade com o Plano.....	64
Artigo 97º	Entrada em vigor e vigência	66
Artigo 98º	Revogação.....	66
ANEXO I	CONCEITOS E DEFINIÇÕES	67
ANEXO II	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	69
ANEXO III	ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE TRÁS-OS-MONTES E ALTO DOURO (PROF TMAD)	71
ANEXO IV	PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E EDIFICADO	75
ANEXO V	CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG).....	1
ANEXO VI	PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ÁREAS PARA DOTAÇÕES COLETIVAS DE CARÁTER LOCAL	3
ANEXO VII	PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DOS ARRUAMENTOS PÚBLICOS URBANOS	4
ANEXO VIII	PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO.....	5

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Objeto, âmbito e enquadramento normativo

1. O presente Regulamento estabelece, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Penedono, constituindo o regime do seu plano diretor municipal decorrente da primeira revisão do mesmo, adiante designado por “Plano”, “presente Plano” ou “plano diretor municipal em vigor”.
2. Em todos os atos abrangidos pelo presente Plano, as disposições deste devem ser respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de carácter geral em vigor aplicáveis em função da natureza e localização daqueles atos.
3. A viabilização de qualquer operação urbanística ou da instalação de uma atividade num determinado prédio, decorrente do cumprimento das disposições do presente Plano, não dispensa o cumulativo cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor que sejam aplicáveis ao exercício das atividades ou funções possibilitadas pela referida viabilização.
4. Salvo nos casos em que a lei especifica de outro modo, as incumbências que, no presente Regulamento, são dirigidas ao município sem identificação do respetivo órgão, entendem-se como cometidas à câmara municipal, e sem prejuízo das formas de delegação de competências legalmente aplicáveis a cada situação.

Artigo 2º Composição do Plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento, de que são parte integrante os seus Anexos numerados de I a VIII;
 - b) Planta de ordenamento, desdobrada nas seguintes cartas:
 - i) Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Planta de Ordenamento II - Salvaguardas;
 - iii) Planta de Ordenamento III – Programação e Execução;
 - c) Planta de condicionantes, desdobrada nas seguintes cartas:
 - i) Planta de Condicionantes I – Condicionantes Gerais;
 - ii) Planta de Condicionantes II – Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança e Redes de Defesa.
2. Acompanham o Plano os seguintes elementos:
 - a) Relatório de Fundamentação do Plano;
 - b) Relatório Ambiental;
 - c) Programa de Execução;
 - d) Plano de Financiamento, incluindo a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira da proposta de plano;
 - e) Planta e Relatório dos Compromissos Urbanísticos;
 - f) Relatório de Ponderação da Discussão Pública, incluindo as participações recebidas em sede da mesma;
 - g) Fichas de Dados Estatísticos;
 - h) Planta de Enquadramento Regional;

- i) Planta da Situação Existente, desdobrada nas seguintes cartas:
 - i) Planta da Situação Existente I – Uso e Ocupação do Solo;
 - ii) Planta da Situação Existente II – Situação Urbanística;
- j) Planta de Compromissos Urbanísticos;
- k) Planta de Infraestruturas, Equipamentos Coletivos e Transportes Públicos;
- l) Mapa de Ruído;
- m) Documentos Autónomos:
 - i) Relatório de Caracterização;
 - ii) Modelo Estratégico Territorial;
 - iii) Planta de Património Cultural;
 - iv) Relatório e Planta da Reserva Ecológica Nacional;
 - v) Relatório e Planta da Reserva Agrícola Nacional;
 - vi) Carta Educativa;
 - vii) Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
 - viii) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

Artigo 3º Definições

No âmbito da aplicação do presente Plano são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo legalmente estabelecidos, e ainda os conceitos complementares que constam do 0.

Artigo 4º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. Na aplicação do presente Plano têm de ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência espacial no território por ele abrangido, as quais são identificadas no ANEXO II.
2. Os elementos definidores das servidões administrativas e restrições de utilidade pública com possibilidade de representação à escala gráfica do Plano constam das cartas que integram a Planta de Condicionantes.
3. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente Plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental prevista nos referidos regimes.
4. A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número 1 não se altera na eventual ocorrência de omissões no ANEXO II ou nas cartas integrantes da Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos constantes do presente Plano.
5. Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação cartográfica dos elementos integrantes do domínio hídrico e a realidade física do território, aplicar-se-ão às linhas de água existentes todas as disposições referentes à respetiva servidão administrativa pelo que, na apreciação dos pedidos de informação prévia, dos pedidos de licenciamento e das comunicações prévias, a

admissibilidade da operação urbanística deve ser sempre avaliada em função do efetivamente existente no sítio e lugar.

Artigo 5º Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

1. As disposições do presente Plano acolhem, nos termos e com os efeitos previstos na lei aplicável, os conteúdos relevantes dos instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município.
2. As orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF TMAD) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do território concelhio constam do ANEXO III.
3. Após a entrada em vigor da presente revisão, mantém plena eficácia:
 - a) O Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Penedono, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 29 de dezembro de 1995 e publicado em Diário da República, 2ª série, nº 239, de 15 de outubro de 1996, ao abrigo de Declaração emitida pela Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano;
 - b) O Plano de Pormenor da Quinta da Retorta, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 21 de dezembro de 2007 e publicado em Diário da República, 2ª série, nº 18, de 25 de janeiro de 2008, ao abrigo do Aviso nº 2127/2008;
 - c) O Plano de Pormenor das Tapadas, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 5 de março de 1993, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 280, de 5 de dezembro de 1994, ao abrigo de Declaração emitida pela Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de dezembro de 2011 publicada em Diário da República, 2ª série, nº 14, de 19 de janeiro de 2012, ao abrigo do Aviso nº 856/2012.
4. Caso a disciplina estabelecida nos planos de pormenor referidos no número anterior não se conforme integralmente com as restantes disposições do presente Plano, tais planos podem ser alterados ou revistos no âmbito de aplicação do plano diretor municipal, sem necessidade de alteração deste, se nos procedimentos da sua alteração ou revisão forem cumpridas, respetivamente, as seguintes condições:
 - a) Dos processos de alteração não resultar qualquer agravamento das situações de desconformidade do plano de pormenor com o plano diretor municipal;
 - b) Dos processos de revisão resultar a plena conformidade do plano de pormenor revisto com o plano diretor municipal.

CAPÍTULO II. OPÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

Artigo 6º Orientações estratégicas

1. A aplicação do presente Plano prossegue os interesses públicos com expressão no território municipal materializados em:
 - a) Estratégias e orientações operativas dirigidas:
 - i) À preservação e valorização da biodiversidade e do património natural, paisagístico e cultural;
 - ii) À mitigação das alterações climáticas e à adaptação e resiliência aos seus efeitos;

- iii) À prevenção e minimização dos riscos naturais e tecnológicos; e
 - iv) À utilização de modo sustentável dos recursos naturais;
- b) Prioridades essenciais, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho;
- c) Eixos e objetivos estratégicos e opções de base territorial configurados na estratégia de desenvolvimento do concelho, identificados no número seguinte;
- d) Elementos estruturadores do modelo de organização espacial do concelho: estrutura urbana, estrutura viária, estrutura ecológica municipal e estrutura de classificação e qualificação do uso do solo.
2. Constituem eixos estratégicos de desenvolvimento do concelho, traduzidos nos objetivos explicitados para cada um deles na estratégia de desenvolvimento territorial que consta do Relatório do Plano:
- a) Valorizar os elementos culturais, patrimoniais e paisagísticos identitários do concelho;
 - b) Promover a coesão social e territorial;
 - c) Qualificar o espaço urbano e otimizar as redes de infraestruturas;
 - d) Apostar no desenvolvimento económico sustentado nos recursos endógenos.
3. Os eixos estratégicos explicitados nos números anteriores, traduzidos nos respetivos objetivos estratégicos, constituem o quadro de referência para a apreciação do grau de pertinência e da aceitabilidade dos seguintes tipos de iniciativas públicas ou privadas de uso, ocupação ou transformação do uso do solo:
- a) Aquelas cuja viabilização dependa de um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a realizar nos termos e nas condições estabelecidas no Artigo 81º;
 - b) Aquelas que o município considere poderem ser geradoras de impactes relevantes no desenvolvimento sustentável do concelho.
4. As políticas de incentivos que venham a ser adotadas com vista à prossecução dos objetivos estratégicos do presente Plano devem privilegiar, sem prejuízo de outras que visem a concretização do modelo de desenvolvimento local, iniciativas dos seguintes tipos:
- a) Medidas e ações dirigidas à prossecução das estratégias e objetivos de sustentabilidade identificados na alínea a) do número 1;
 - b) Medidas e ações dirigidas especificamente à preservação e qualificação dos valores ambientais, ecológicos e biofísicos presentes nos elementos e áreas integrantes da estrutura ecológica municipal;
 - c) Execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
 - d) Realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana e à reabilitação ou valorização de edifícios e outros elementos com interesse patrimonial;
 - e) Operações urbanísticas e ações inerentes à concretização de programas de habitação acessível às camadas carenciadas da população, nomeadamente, habitação social e cooperativa, habitação a custos controlados e habitação de renda controlada ou apoiada;
 - f) Operações de transferência, para os espaços de atividades económicas, de atividades de indústria ou de armazenagem instaladas fora daqueles espaços, quando estiverem a provocar impactes ambientais ou funcionais negativos nas áreas em que se localizam;
 - g) Instalação de empresas com certificação ambiental.

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

Artigo 7º Estrutura urbana

Os aglomerados populacionais do concelho distribuem-se funcionalmente pelos seguintes níveis:

- a) Nível 1 – Vila de Penedono;
- b) Nível 2 – Póvoa de Penela, Penela da Beira e Beselga;
- c) Nível 3 – Antas; Arcas; Castainço; Granja; Ourozinho; Souto;
- d) Nível 4 – restantes aglomerados populacionais.

Artigo 8º Estrutura viária

1. A rede viária do concelho estrutura-se funcionalmente segundo três níveis:

- a) Rede viária principal, constituída pelas vias que asseguram as principais articulações viárias do território concelhio, e em particular da sua sede, com o exterior, e da qual fazem parte, na sua totalidade, as vias não afetadas à jurisdição municipal, a saber:
 - i) EN229 (incluindo troço variante), integrante da Rede Nacional Complementar/Estradas Nacionais;
 - ii) ER331 (incluindo troço variante), entre o limite do concelho de Mêda e o km 23,430, em Penedono, integrante das Estradas Regionais.
- b) Rede viária distribuidora, constituída pelas vias de articulação da rede principal com os principais aglomerados e áreas geradoras de fluxos no interior do concelho e pelas vias complementares de ligação aos concelhos limítrofes, compreendendo as estradas municipais e outras vias municipais de carácter estruturante;
- c) Rede viária de acesso local, constituída pelas restantes vias, de distribuição local, e pelos arruamentos urbanos quando não incorporados nos níveis anteriores.

2. Os traçados das vias que integram as redes principal e distribuidora são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento I.
3. As especificações relativas à rede viária sob jurisdição municipal são estabelecidas no Artigo 93º e no ANEXO VII.

Artigo 9º Estrutura Ecológica Municipal

1. A estrutura ecológica municipal (EEM) tem por objetivos a proteção e a valorização da qualidade ambiental, da biodiversidade e da geodiversidade do território do concelho e constitui um sistema transversal à classificação e qualificação do solo, desdobrando-se em estrutura ecológica fundamental e estrutura ecológica complementar.
2. A estrutura ecológica fundamental compreende as seguintes componentes:
 - a) Áreas integrantes da categoria de espaços naturais e paisagísticos;
 - b) Cursos de água e respetivas margens exteriores aos espaços naturais e paisagísticos;
 - c) Os espaços verdes identificados na Planta de Ordenamento I como categoria integrante do solo urbano;
3. A estrutura ecológica complementar compreende as seguintes componentes:

- a) Áreas afetas à REN não incluídas na estrutura ecológica fundamental;
 - b) Áreas afetas à RAN não incluídas na estrutura ecológica fundamental.
4. Integram a estrutura ecológica urbana os espaços verdes referidos na alínea c) do número 2 e as áreas, públicas ou privadas, que como tal vierem a ser estabelecidas em plano de urbanização ou plano de pormenor.
5. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo nas áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são os que resultam da disciplina estabelecida no presente Regulamento para as categorias de uso do solo rústico ou urbano em que se inserem, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

Artigo 10º Classificação e qualificação do solo

1. O território concelhio reparte-se, de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento I, pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rústico.
2. O solo rústico é qualificado de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:
- a) Espaços naturais e paisagísticos;
 - b) Espaços florestais, desdobrados pelas subcategorias:
 - i) Espaços florestais de proteção;
 - ii) Espaços florestais de produção;
 - iii) Espaços mistos de uso silvícola e agrícola;
 - c) Espaços agrícolas;
 - d) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
 - e) Espaços de ocupação turística;
 - f) Áreas de edificação dispersa;
 - g) Aglomerados rurais.
3. O solo urbano é qualificado de acordo com as seguintes categorias:
- a) Espaços centrais;
 - b) Espaços habitacionais;
 - c) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - d) Espaços de atividades económicas;
 - e) Espaços verdes;
 - f) Espaços de uso especial de equipamentos.

CAPÍTULO III. CONDIÇÕES GERAIS DE USO DO SOLO

Artigo 11º Tipificação dos usos

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, aos quais podem ser associados usos complementares ou compatíveis, de acordo com a seguinte tipificação:
 - a) Usos dominantes – uso ou usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;
 - b) Usos complementares – usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença contribui para a valorização ou reforço destes;
 - c) Usos compatíveis – usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, são ou podem vir a ser considerados compatíveis com estes, mediante o cumprimento dos requisitos previstos no presente Regulamento para garantir essa compatibilização.
2. Os usos dominantes e os usos complementares de cada uma das categorias e subcategorias de espaços referidas nos números 2 e 3 do artigo anterior, são os explicitamente identificados como tal no presente Regulamento.
3. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes de cada categoria e subcategoria de espaço:
 - a) Os usos específicos expressamente identificados como tal no presente Regulamento;
 - b) Outros usos aos quais, em sede dos procedimentos de gestão territorial de execução do Plano, se venha a reconhecer que cumprem as condições gerais e específicas de compatibilidade estabelecidas no presente Regulamento.
4. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no CAPÍTULO VI, atividades ou instalações que, pela sua natureza, por exigências de localização e/ou pela reduzida dimensão das áreas de solo que cativam, não são enquadráveis numa lógica de classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

Artigo 12º Critérios gerais de viabilização dos usos do solo

1. A viabilização de qualquer operação urbanística fica dependente do cumprimento cumulativo:
 - a) Da condição de o prédio objeto da intervenção permitir, pela sua dimensão, configuração e características topográficas, o aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística, condição a ter especialmente em conta quando se tratar de uso ou ocupação que implique a construção de edifícios;
 - b) Dos requisitos de compatibilização, de inserção territorial e de infraestruturação estabelecidos nos três artigos seguintes;
 - c) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente Plano;
 - d) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, incluindo as respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
 - e) Das determinações de conformação física do edificado constantes da regulamentação municipal pertinente.
2. A viabilização das atividades ou ocupações de solo que se integram no uso dominante de cada categoria ou subcategoria de espaços deve ocorrer sempre que se verifique o cumprimento do conjunto dos requisitos referidos no número anterior aplicáveis à situação.

3. As atividades ou ocupações do solo que, para uma dada categoria ou subcategoria de espaço, integrem os usos complementares do seu uso dominante ou os usos expressamente identificados como compatíveis com este no presente Regulamento devem ser viabilizadas caso cumpram todos os requisitos estabelecidos no número 1 aplicáveis à situação, salvo se, com fundamento em análise e avaliação da situação específica, for considerado que, mesmo cumprindo os referidos requisitos, elas provocariam prejuízos ou inconvenientes graves em termos funcionais, ambientais, paisagísticos ou de geração ou agravamento de situações de risco, insuscetíveis de serem evitados ou minimizados para níveis considerados aceitáveis.
4. Quaisquer outras atividades ou ocupações do solo para além das referidas no número anterior só podem ser viabilizadas se puderem ser consideradas como compatíveis com o uso dominante da dada categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, por se verificarem as seguintes condições:
 - a) Serem cumpridos todos os requisitos exigíveis para cada caso nos termos do número 1;
 - b) Ter-se concluído, em sede do procedimento de apreciação urbanística da pretensão, que a concretização material desta não vai provocar prejuízos ou inconvenientes graves em termos funcionais, ambientais, paisagísticos ou de geração ou agravamento de situações de risco, insuscetíveis de serem evitados ou minimizados para níveis considerados aceitáveis.

Artigo 13º Compatibilização de usos e atividades

1. Cumulativamente com o respeito pelas interdições e incompatibilidades de usos, atividades ou ações legalmente estabelecidas, devem ser inviabilizadas, qualquer que seja a sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que, nas condições em que se pretendem instalar, forem consideradas suscetíveis de provocar prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis, nomeadamente através da criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes nos seguintes domínios:
 - a) Geração de riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
 - b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente e do meio ambiente em geral ou dificultem a sua melhoria;
 - c) Perturbação grave das condições de trânsito, de estacionamento ou de utilização da via pública em geral, ou criação de movimentos regulares ou frequentes de cargas e descargas que prejudiquem a circulação na via pública ou o ambiente local.
2. Em nenhuma circunstância são admissíveis:
 - a) Atividades que deem lugar a qualquer tipo de lançamento nas linhas de água, no solo ou no subsolo, de águas residuais industriais ou de uso doméstico e de outros resíduos líquidos poluentes, quando não devidamente tratados;
 - b) O abandono ou deposição, fora dos locais devidamente permitidos e preparados para o efeito, de resíduos que possam comprometer a qualidade do ar, da água ou do solo.
3. No caso de utilizações, ocupações ou atividades cuja localização e condições de instalação sejam enquadradas por normas legais ou regulamentares que acautelem efeitos nocivos nos domínios referidos no número anterior, o cumprimento das mesmas constitui garantia de compatibilidade de usos no que respeita aos domínios abrangidos pela normativa em questão.
4. Nos casos em que a instalação de atividades de carácter perigoso ou insalubre exija, por determinação legal ou regulamentar, a delimitação de polígonos envolventes dentro dos quais fiquem proibidos ou fortemente restringidos os usos dominantes que aí poderiam ocorrer nos termos do respetivo regime de uso do solo, tal instalação só pode ser autorizada em prédios cuja dimensão permita que neles fiquem totalmente contidos os referidos polígonos.

Artigo 14º Inserção territorial

1. Na sua conformação funcional e material, as operações urbanísticas têm de adotar, fundamentando-as, as soluções e medidas necessárias para garantir:
 - a) Uma inserção urbana e paisagística insuscetível de comprometer o aspeto das povoações ou de prejudicar a beleza das paisagens, conforme legalmente exigido, e nomeadamente nos seguintes aspetos:
 - i) Modelação do terreno;
 - ii) Implantação, proporções, escala e configuração volumétricas e aparência dos edifícios e demais edificações, bem como a respetiva localização e forma de inserção no interior da parcela;
 - iii) Linguagem arquitetónica, tipos de materiais e gama de cores a utilizar nas componentes da intervenção que definem o aspeto exterior das edificações;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) As condições de compatibilização dos usos e atividades entre si constantes do artigo anterior.
2. Quando, no âmbito e como resultado da apreciação de operações urbanísticas a levar a efeito em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou por operação de loteamento, for entendido que a intervenção proposta não garante, em um ou mais dos aspetos de conformação física referidos na alínea a) do número anterior, uma correta inserção urbana e paisagística, o município deve, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, estabelecer orientações de reformulação da proposta no sentido de esta adotar uma configuração que garanta o objetivo de correta inserção, a serem cumpridas como condição da viabilização da intervenção.
3. O disposto nos dois números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento vigentes à data de entrada em vigor do presente Plano, nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística a que se refere a alínea a) do número 1 em que eventualmente sejam omissos.
4. No âmbito da apreciação de operações de loteamento de áreas de solo urbano não disciplinadas por plano de pormenor, o município deve determinar a reconfiguração da solução urbanística proposta, quando considere que tal é necessário para garantir a correta integração urbana e paisagística da intervenção, no que respeita:
 - a) À articulação funcional e formal da área a urbanizar com o espaço urbano envolvente;
 - b) Ao traçado viário e à organização dos demais espaços públicos;
 - c) À distribuição e configuração das parcelas a destinar a espaços verdes, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
 - d) Às morfotipologias do edificado proposto.
5. Sempre que o considere necessário, o município deve aprovar, dando-lhes a devida publicitação, disposições que concretizem e estabilizem os critérios de apoio à sua decisão no âmbito da aplicação do disposto nos números 2 ou 4 a áreas do território municipal delimitadas para o efeito.

Artigo 15º Exigências de infraestruturação

A construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo só podem ser viabilizadas se, cumulativamente, forem admissíveis à luz da legislação e demais regulamentação aplicáveis, forem servidas pelas infraestruturas legalmente exigíveis ou admissíveis para cada caso, e cumprirem também uma das seguintes condições:

- a) No caso de construção de edifício localizado em área consolidada de solo urbano ou de aglomerado rural, serem garantidas as condições de acessibilidade viária legalmente exigíveis;

b) Nos restantes casos:

- i) O prédio onde se pretendam implantar ser servido por via pública de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela natureza e localização da utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis ou sempre que se tratar de edifícios que exijam ou permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, corresponder no mínimo às de via pública habilitante, conforme definida no Anexo I; ou
- ii) Nos casos de inexistência da via pública referida na subalínea anterior ou de a via pública existente não possuir as características aí requeridas, ser construída nova via ou requalificada a existente, prévia ou concomitantemente com a execução da própria operação urbanística, não podendo a utilização do edifício ocorrer antes de a via construída ou requalificada entrar em pleno funcionamento.

Artigo 16º Aplicação dos índices de utilização do solo

1. Salvo disposição expressa em contrário, para a verificação do cumprimento dos índices de utilização considera-se quer a área de construção relativa aos edifícios previstos quer a relativa aos edifícios existentes a manter na área de solo a que aqueles índices se aplicam.
2. O índice ou índices de utilização estabelecidos para cada categoria ou subcategoria de espaços têm como âmbito espacial de incidência a área de solo inserida na categoria ou subcategoria em causa, e aplicam-se de acordo com as formas definidas para cada caso no presente Regulamento.
3. No caso de a área de um prédio se repartir por mais que uma categoria ou subcategoria de espaço, a capacidade edificatória que, por aplicação do disposto no número anterior, couber a cada uma delas não pode ser transferida para qualquer outra categoria ou subcategoria.

Artigo 17º Integração e transformação de preexistências

1. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo presente Plano, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, independentemente de estarem executados, em curso de execução ou sem execução material iniciada à data da entrada em vigor do presente Plano, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
 - a) Não carecerem, nos termos da lei, de qualquer licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;
 - b) Estarem licenciados, aprovados, autorizados ou viabilizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações, autorizações ou títulos de viabilização sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c) Constituírem atos que não disponham do respetivo título habilitante, quando tal se dever ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada por certidão municipal emitida nos termos da lei.
2. 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 do presente Plano, independentemente de estarem ou não corretamente identificadas como tal nas suas bases cartográficas.
3. Nos termos do disposto na alínea b) do número 1, nas áreas abrangidas por licenças de loteamento em vigor, a disciplina de uso e ocupação do solo e demais condições de edificabilidade neles estabelecidas prevalecem sobre as disposições do presente Plano enquanto tais licenças se mantiverem válidas e eficazes, independentemente de tais áreas se localizarem em solo urbano ou solo rústico.

4. Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como preexistências nos termos dos números anteriores têm de se conformar com a disciplina do presente Plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes dos números seguintes deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.
5. Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações ou comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes situações cumulativas:
 - a) Em qualquer caso, a alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação;
 - b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local;
 - c) Pretendendo-se alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:
 - i) Das alterações resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou
 - ii) As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na sublinha anterior, mas permitam obter melhorias, que o município considere relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística, quanto à qualidade arquitetónica das edificações ou quanto à segurança e funcionalidade das edificações.
6. Nos casos de usos ou atividades não habitacionais legalmente instalados à data da entrada em vigor do presente Plano, quando não sejam admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam ou, sendo admissíveis, se encontrem em desconformidade com os parâmetros aí aplicáveis, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, desde que cumulativamente:
 - a) A ampliação tenha em vista a manutenção das referidas atividades;
 - b) 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;
 - c) Quando localizadas em solo rústico não integrado na categoria de aglomerados rurais, sejam cumpridos os condicionamentos à edificação para defesa contra incêndios rurais a que se refere o número 2 do Artigo 22º;
 - d) Não se esteja em presença de qualquer das situações de incompatibilidade identificadas no Artigo 12º;
 - e) O aumento de área de construção se limite ao que o município considere fundamentadamente que não provocará prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, até um valor máximo de 15% da área de construção preexistente.
7. O disposto no número anterior é extensivo, com as devidas adaptações, às situações de usos habitacionais legalmente instalados em solo urbano.
8. No caso de edifícios de habitação ou de edifícios afetos a equipamentos públicos ou de interesse público, que possam ser considerados preexistências nos termos do disposto no número 1, situados em solo rústico não integrado na categoria de aglomerados rurais, a ampliação dos mesmos pode ser viabilizada, mesmo quando tal conduzir a uma desconformidade com os parâmetros aplicáveis à situação na categoria ou subcategoria de espaços em que se localizem, desde que se cumpram as seguintes condições:

- a) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;
 - b) Possam cumprir-se os condicionamentos à edificação para defesa contra incêndios rurais a que se refere o número 2 do Artigo 22º;
 - c) Sejam cumpridas as seguintes regras, abrangendo o edifício principal e eventuais edifícios anexos preexistentes ou a construir:
 - i) No caso de edifícios de habitação: a área de construção da ampliação não exceda 100% da área de construção preexistente com uma área de implantação final não superior a 300 m² e, no que respeita a ampliações em altura das edificações existentes e aos novos corpos edificados, a altura de fachada não exceda 7,5 m;
 - ii) No caso de edifícios afetos a equipamentos públicos ou de interesse público: a área de construção da ampliação não exceda 50% da área de construção preexistente, e o número de pisos acima da cota de soleira dos novos corpos edificados não seja superior a três, e desde que o município considere fundamentadamente que a ampliação não provocará prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.
9. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, para efeitos de verificação do cumprimento dos limites estabelecidos na alínea e) do número 6 ou na alínea c) do número 8 no âmbito do procedimento de controlo prévio das correspondentes operações urbanísticas, toma-se por referência a área de construção preexistente à data de entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 18º Eficiência ambiental de empreendimentos turísticos, campos de golfe e áreas de serviço para autocaravanas

1. A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir requisitos conducentes à otimização da eficiência ambiental, nomeadamente:
 - a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno e preservação das vistas;
 - c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património cultural e natural do local e sua envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
 - d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;
 - e) Adoção de meios de transporte internos “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da orientação e exposição solar dos edifícios, e da utilização de fontes de energia renovável;
 - f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
2. A instalação de campos de golfe deve cumprir requisitos de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente:
 - a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico existente ou a criar;

- b) Garantia de adequados acessos rodoviários;
 - c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
 - d) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;
 - e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, em particular o relevo e morfologia natural e a rede hidrográfica;
 - f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.
3. A instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo é admissível em todas as áreas de solo urbano com exceção dos espaços verdes ou em áreas de solo rústico não inseridas em espaços naturais e paisagísticos e desde que cumpra os seguintes requisitos:
- a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;
 - b) Determinações de plano de integração paisagística, elaborado para o efeito, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente com recurso a espécies autóctones.

CAPÍTULO IV. SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO

Artigo 19º Estatuto geral de uso e ocupação do solo rústico

O solo rústico não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecidas para as categorias e subcategorias de usos dominantes em que se subdivide,

salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei, e sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 20º Áreas afetas à exploração dos recursos florestais

À ocupação e gestão das áreas de solo rústico que, de acordo com a lei, integram os territórios florestais – terrenos ocupados com florestas, matos, pastagens espontâneas, superfícies agroflorestais e vegetação esparsa – aplicam-se, sem prejuízo do cumprimento de todas as outras disposições legais relativas a cada situação, as seguintes determinações:

- a) O disposto no presente Plano em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo nas referidas áreas;
- b) Nos termos e para os efeitos estabelecido no Programa Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF TMAD), nomeadamente no número 4 do artigo 1º do seu regulamento, as disposições constantes do Anexo III, as quais transpõem as orientações estratégicas florestais daquele programa com incidência no território do concelho.

Artigo 21º Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização do solo rústico

São sempre consideradas como usos complementares dos usos dominantes do solo rústico as ações ou atividades, bem como a execução e utilização de infraestruturas, desenvolvidas em cumprimento de instrumentos de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades, incluindo designadamente a construção ou ampliação de:

- a) Infraestruturas e instalações de vigilância, deteção e combate de incêndios florestais;
- b) Observatórios da natureza ou outras instalações de apoio a projetos de animação ambiental.

Artigo 22º Edificabilidade em solo rústico

1. Quando admissível, a edificabilidade em solo rústico rege-se pelas seguintes determinações, cumulativamente com todas as exigências decorrentes do quadro legal em vigor, incluindo os condicionamentos estabelecidos no número seguinte, quando aplicáveis:
 - a) Os edifícios associados aos usos admitidos ou admissíveis nos espaços florestais e nos espaços agrícolas cumprem as regras de edificabilidade estabelecidas para cada caso na SECÇÃO V do presente capítulo;
 - b) Os edifícios associados aos usos do solo previstos para as restantes categorias do solo rústico cumprem as regras de edificabilidade estabelecidas para cada uma delas nas respetivas secções do presente capítulo;
 - c) Os edifícios associados aos usos especiais do solo a que se refere o articulado do CAPÍTULO IV do presente Regulamento cumprem os parâmetros de edificabilidade aí estabelecidos, aplicáveis à situação.
2. Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico com exceção dos aglomerados rurais, quando admissíveis nos termos do presente Plano e das demais normas legais e regulamentares, têm de respeitar os seguintes condicionamentos relativos à segurança e defesa contra incêndios rurais:
 - a) Em polígonos de solo inseridos em áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), conforme delimitação constante da Planta de Condicionantes, as interdições de usos e ações de iniciativa pública ou privada legalmente estabelecidas no diploma legal que rege o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis a cada caso, sem prejuízo das situações de exceção que aí estejam previstas;

- b) Quando, não se inserindo em áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), se localizem em territórios florestais - terrenos ocupados com florestas, matos, pastagens espontâneas, superfícies agroflorestais e vegetação esparsa - ou, ainda, se localizem a menos de 50 m dos espaços e áreas atrás mencionados, e sem prejuízo do disposto na alínea anterior, os condicionamentos e requisitos legalmente estabelecidos para as obras de construção ou ampliação de edifícios no diploma legal que rege o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, sem prejuízo das situações de exceção que aí estejam previstas.

SECÇÃO II. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Artigo 23º Caracterização - espaços naturais e paisagísticos

Esta categoria de espaços integra as áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível nos aspetos ecológico, paisagístico e ambiental, abrangendo os cursos de água integrantes da Reserva Ecológica Nacional, identificados na Planta de Ordenamento I, suas margens e galerias ripícolas, exceto nas extensões que atravessem solo urbano, bem como as albufeiras da Dama e do Rio Torto.

Artigo 24º Estatuto de ocupação e utilização - espaços naturais e paisagísticos

1. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua proteção e da manutenção global das suas potencialidades naturais.
2. Nos espaços naturais e paisagísticos são admissíveis as utilizações e ocupações do solo e as atividades que possam ser consideradas preexistências nos termos dos números 1 e 2 do Artigo 17º, bem como a transformação das mesmas nos termos previstos nos seus números 4 e seguintes.
3. Nos espaços naturais e paisagísticos admitem-se, quando tal for possível à luz das interdições e dos condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis a cada situação, os seguintes usos complementares:
 - a) As ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no Artigo 21º;
 - b) A sua inclusão em áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre e/ou de animação turística, desde que se reconheça que não põem em causa os objetivos de proteção e manutenção das potencialidades naturais referidos no número 1;
 - c) A sua inclusão em áreas ou recintos adaptados, por iniciativa pública, a fins de fruição coletiva sem componentes edificadas;
 - d) A sua inclusão, desde que mantidas no seu estado natural, em áreas verdes de proteção e enquadramento localizadas no interior de polígonos de solo afetos a empreendimentos turísticos;
 - e) A exploração de recursos geológicos, em situações de exceção previstas na lei;
 - f) As instalações de microprodução de energia, desde que legalmente admissíveis e estejam adstritas a edificações que possam ser considerados preexistências nos termos do disposto no Artigo 17º.
4. As regras a cumprir pela eventual edificabilidade associada às pré-existências, quando admissível, são as estabelecidas no Artigo 17º.

SECÇÃO III. ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 25º Caraterização e usos dominantes - espaços florestais

1. Os espaços florestais integram as áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais e silvopastoris, que constituem os seus usos dominantes, englobando as áreas atualmente submetidas ao regime florestal, e destinam-se, para além da sua função de preservação do equilíbrio ecológico e de valorização paisagística, a promover a produção florestal e as atividades associadas a esta, no quadro das orientações estabelecidas no PROF TMAD e que constam do ANEXO III.
2. Os espaços florestais subdividem-se em espaços florestais de proteção, espaços florestais de produção e espaços mistos de uso silvícola e agrícola.
3. Os espaços florestais de proteção correspondem a áreas de uso ou vocação florestal sensíveis devido à ocorrência de fatores de risco de degradação ecológica, nomeadamente riscos de erosão, nas quais devem ser privilegiadas as normas e modelos de silvicultura por função de proteção, bem como normas de aplicação localizada, no enquadramento definido no PROF TMAD, sem prejuízo da perspetiva multifuncional deste programa para os espaços florestais.
4. Os espaços florestais de produção correspondem às áreas destinadas ao aproveitamento do potencial produtivo nos termos autorizados pelas entidades de tutela, onde se privilegiam as normas e modelos de silvicultura por função de produção, no enquadramento definido no PROF TMAD, sem prejuízo da perspetiva multifuncional deste programa para os espaços florestais.
5. Os espaços mistos de uso silvícola e agrícola correspondem a áreas ocupadas por sistemas silvopastoris e a áreas de uso silvícola alternado com agrícola, em que os usos silvícolas, silvopastoris e agrícolas são funcionalmente complementares, constituindo os seus usos dominantes.

Artigo 26º Usos complementares e compatíveis - espaços florestais

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais, em qualquer das suas subcategorias, as seguintes ações e atividades:
 - a) As ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no Artigo 21º;
 - b) As atividades agrícolas e pecuárias;
 - c) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.
2. Nos espaços florestais de proteção e nos espaços florestais de produção são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do CAPÍTULO VI, nas condições aí estabelecidas e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis;
 - b) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, quando construído de raiz, ou estabelecimento hoteleiro das subtipologias de hotel ou de pousada associado a temática específica;
 - c) A instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre ou de animação turística e respetivas estruturas de suporte, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico e como compatíveis com a sua implantação em espaço florestal de produção e com as condições de segurança exigidas por este;
 - d) A construção de edifícios destinados a habitação, desde que:

- i) Se destinem a instalar residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares na exploração agrícola;
 - ii) Sejam demonstradas a sua estrita necessidade e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e contribuintes para a melhoria da estruturação fundiária.
- 3. Nos espaços mistos de uso silvícola e agrícola são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do CAPÍTULO VI, nas condições aí estabelecidas e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis;
 - b) A construção de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - c) A construção de edifícios destinados à instalação de indústrias de transformação diretamente ligadas às atividades agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas ou florestais e, acessoriamente, à comercialização dos respetivos produtos;
 - d) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, quando construído de raiz, ou estabelecimento hoteleiro das subtipologias de hotel ou de pousada associado a temática específica;
 - e) Os empreendimentos turísticos das tipologias de parques de campismo e de caravanismo ou conjuntos turísticos que não integrem apartamentos turísticos nem hotéis-apartamentos;
 - f) Os campos de golfe;
 - g) A instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre ou de animação turística e respetivas estruturas de suporte, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico e como compatíveis com a sua implantação em espaço misto de uso silvícola e agrícola e com as condições de segurança exigidas por este;
 - h) A instalação de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo Município como justificativas da sua localização em solo rústico;
 - i) A instalação de equipamentos públicos ou de interesse público compatíveis com o estatuto de solo rústico, cuja natureza e características específicas sejam reconhecidas pelo Município como justificativas da sua localização fora do solo urbano;
 - j) A construção de edifícios destinados a habitação, desde que:
 - i) Se destinem a instalar residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares na exploração agrícola;
 - ii) Sejam demonstradas a sua estrita necessidade e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e contribuintes para a melhoria da estruturação fundiária;
 - iii) O prédio em que se localizam confronte com a via pública numa extensão maior ou igual a 20 m;
 - k) A instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo, desde que cumpram os requisitos estabelecidos no número 3 do artigo 18º;
 - l) Outros usos legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, desde que, para além de cumprirem os requisitos de compatibilidade estabelecidos no Artigo 13º, lhes seja reconhecido que não acarretam prejuízos incompatíveis para os usos dominantes e

para a qualidade ambiental e paisagística da área em causa nem comprometem o desenvolvimento local.

4. Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, nos espaços florestais são admissíveis como atividades acessórias do uso principal, desde que inseridas nos edifícios ou estabelecimentos afetos a este e cumpram o disposto no número seguinte:
 - a) A comercialização de artigos desportivos, de artesanato ou de produtos locais, nos casos referidos na alínea c) do número 2, nas alíneas f) a h) do número anterior e nos postos de abastecimento público de combustíveis admissíveis ao abrigo do disposto na alínea a) do número 2 ou na alínea a) do número 3;
 - b) A prestação de serviços de restauração e bebidas, nos casos referidos na alínea c) do número 2, nas alíneas c) e f) a h) do número anterior e nos postos de abastecimento público de combustíveis admissíveis ao abrigo do disposto na alínea a) do número 2 ou na alínea a) do número 3;
 - c) A venda ao consumidor final dos produtos resultantes das atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável compatíveis com o estatuto do solo rústico, quando estas forem admitidas nos edifícios de habitação referidos na alínea d) do número 2 e na alínea j) do número 3.
5. A área de construção afeta ou a afetar ao conjunto dos usos referidos nas alíneas a) a c) do número anterior, não pode exceder 25% da área de construção total dos edifícios em que tais atividades e usos se instalam.
6. As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições que integram a SECÇÃO V do presente capítulo ou o CAPÍTULO VI relevantes para cada caso.

SECÇÃO IV. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 27º Caraterização e usos dominantes - espaços agrícolas

1. Os espaços agrícolas são constituídos pelas áreas de solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem os seus usos dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.
2. Nesta categoria integram-se, na sua totalidade, as áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional, a par de áreas marginais ou complementares daquela e que possuem características adequadas à atividade agrícola.

Artigo 28º Usos complementares e compatíveis - espaços agrícolas

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas:
 - a) As ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no Artigo 21º;
 - b) Os usos florestais e silvopastoris;
 - c) A construção de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - d) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.

2. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes dos espaços agrícolas:

- a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do CAPÍTULO VI, nas condições aí estabelecidas, com exceção de instalações para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos que não sejam unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
- b) A construção de edifícios destinados à instalação de indústrias de transformação diretamente ligadas às atividades agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas ou florestais e, acessoriamente, à comercialização dos respetivos produtos;
- c) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, quando construído de raiz, ou estabelecimento hoteleiro das subtipologias de hotel ou de pousada associado a temática específica;
- d) Os empreendimentos turísticos das tipologias de parques de campismo e de caravanismo ou conjuntos turísticos que não integrem apartamentos turísticos nem hotéis-apartamentos;
- e) A instalação de campos de golfe;
- f) A instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre ou de animação turística e respetivas estruturas de suporte, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- g) A instalação de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo Município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- h) A instalação de equipamentos públicos ou de interesse público compatíveis com o estatuto de solo rústico, cuja natureza e características específicas sejam reconhecidas pelo Município como justificativas da sua localização fora do solo urbano;
- i) A construção de edifícios destinados a habitação, desde que:
 - i) Se destinem a instalar residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares na exploração agrícola;
 - ii) Sejam demonstradas a sua estrita necessidade e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e contribuintes para a melhoria da estruturação fundiária;
 - iii) O prédio em que se localizam confronte com a via pública numa extensão maior ou igual a 20 m;
- j) A instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo, desde que cumpram os requisitos estabelecidos no número 3 do artigo 18º;
- k) Outros usos para além dos identificados no número 1 e nas restantes alíneas do presente número, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:
 - i) Não serem legalmente considerados como incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;
 - ii) Serem considerados compatíveis com os usos dominantes dos espaços agrícolas e cumprirem os requisitos de compatibilidade estabelecidos no Artigo 13º;
 - iii) Ser reconhecido que não acarretam prejuízos inoportáveis para a qualidade ambiental e paisagística da área em causa e que não comprometem o desenvolvimento local.

3. Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, nos espaços agrícolas são

admissíveis como atividades acessórias do uso principal, desde que inseridas nos edifícios ou estabelecimentos afetos a este e cumpram o disposto no número seguinte:

- a) A comercialização de artigos desportivos, de artesanato ou de produtos locais, nos casos referidos nas alíneas e) a g) do número anterior e nos postos de abastecimento público de combustíveis admissíveis ao abrigo do disposto na alínea a) do número 2;
 - b) A prestação de serviços de restauração e bebidas, nos casos referidos nas alíneas b) e e) a g) do número anterior e nos postos de abastecimento público de combustíveis admissíveis ao abrigo do disposto na alínea a) do número 2;
 - c) A venda ao consumidor final dos produtos resultantes das atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável que não sejam legalmente incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, quando tais atividades forem admitidas nos edifícios de habitação referidos na alínea i) do número anterior.
4. A área de construção afeta ou a afetar ao conjunto dos usos referidos nas alíneas a) a c) do número anterior, não pode exceder 25% da área de construção total dos edifícios em que tais atividades e usos se instalam.
 5. As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições que integram a SECÇÃO V do presente capítulo ou o CAPÍTULO VI relevantes para cada caso.

SECÇÃO V. EDIFICABILIDADE NOS ESPAÇOS FLORESTAIS E NOS ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 29º Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais

1. Quando admissíveis, os edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais cumprem as seguintes regras:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou parte do prédio no qual a edificação se localiza;
 - b) Altura de fachada máxima de 9,0 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - c) Cumprir um afastamento mínimo de 100 m aos limites do solo urbano e a quaisquer pré-existências com uso habitacional ou funções residenciais.
2. Quando admissíveis, as instalações agropecuárias — estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação ou alojamento de animais — cumprem as seguintes regras:
 - a) Os condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;
 - b) Na ausência de disposições legais relativas a afastamentos às linhas limites do solo urbano, a edifícios preexistentes ou a reservatórios e captações de água, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria ou, enquanto tal regulamento não estiver em vigor, um afastamento mínimo de 200 m;
 - c) Os parâmetros de edificabilidade constantes do artigo seguinte.

Artigo 30º Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários

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

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou parte do prédio no qual a edificação se localiza;
- b) Altura de fachada máxima de 9,0 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

Artigo 31º Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural

Quando admissíveis, as novas componentes edificadas afetas a empreendimentos de turismo de habitação ou a empreendimentos de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais construídos de raiz, cumprem as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no Artigo 18º:

- a) Área de construção total máxima do conjunto das suas componentes edificadas igual ao maior dos seguintes valores:
 - i) Uma vez e meia o valor da área de construção pré-existente; ou
 - ii) O correspondente à aplicação do índice de utilização de 0,1, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento;
- b) Altura de fachada máxima de 7,5 m, sem prejuízo da existente, se superior.

Artigo 32º Conjuntos turísticos

Quando admissíveis, os conjuntos turísticos cumprem as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no Artigo 18º:

- a) Edificabilidade correspondente a uma ocupação máxima de 20 camas por hectare;
- b) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do empreendimento, correspondente ao índice de utilização de 0,1 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos àquele;
- c) Altura de fachada máxima de 7,5 m, sem prejuízo da existente, se superior;
- d) Área de impermeabilização máxima igual ao dobro da área total de implantação.

Artigo 33º Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais construídos de raiz

Quando admissíveis, os estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas) e os hotéis rurais construídos de raiz cumprem as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no Artigo 18º:

- a) Edificabilidade correspondente a uma ocupação máxima de 40 camas por hectare, sendo também este o parâmetro a utilizar no caso de estabelecimento hoteleiro integrado em conjunto turístico, aplicado à área da parcela que lhe ficar adstrita;
- b) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do estabelecimento hoteleiro, correspondente ao índice de utilização de 0,1 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento;
- c) Altura de fachada máxima de 9,0 m.

Artigo 34º Parques de campismo e de caravanismo e campos de golfe

Quando admissíveis, a edificação associada aos parques de campismo e de caravanismo e aos campos de golfe cumpre as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no Artigo 18º:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,1 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou conjunto de prédios afetos ao empreendimento;
- b) Altura de fachada máxima de 7,5 m;
- c) Índice de impermeabilização máximo de 25% aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento.

Artigo 35º Equipamentos públicos ou de interesse público e campos de férias

Quando admissíveis, as componentes edificadas dos equipamentos públicos ou de interesse público e dos campos de férias cumprem as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,3 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento;
- b) Altura de fachada máxima de 9,0 m.

Artigo 36º Áreas de recreio e lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos

Quando admissíveis, as componentes edificadas das áreas de recreio e lazer e das estruturas de suporte a atividades de animação turística não integradas em empreendimentos turísticos cumprem as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,1 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento;
- b) Um só piso acima da cota de soleira;
- c) Altura de fachada máxima de 4,5 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

Artigo 37º Edifícios destinados a habitação

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

- a) Área de construção máxima correspondente ao maior dos seguintes valores:
 - i) O resultante da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,04, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio no qual o edifício se localiza;
 - ii) 300 m²;
- b) Altura de fachada máxima de 7,5 m;
- c) Máximo de 1 piso abaixo da cota de soleira.

2. É admissível a construção de um anexo ao edifício de habitação, não contabilizado na área de construção máxima a que se refere a alínea a) do número anterior, desde que a sua área de construção não exceda 50 m² e a altura de fachada não exceda 3,5 m.

Artigo 38º Edifícios para outros usos

Os edifícios associados a quaisquer outras atividades ou situações para além das identificadas nos restantes artigos da presente secção, quando admissíveis nos termos do presente Regulamento e da legislação e demais regulamentação aplicáveis em cada caso, cumprem as seguintes determinações:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,02 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento;
- b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Altura de fachada máxima de 7,5 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

SECÇÃO VI. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Artigo 39º Caraterização, usos e estatuto de ocupação e utilização - espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

1. Esta categoria integra o conjunto de espaços, delimitados na Planta de Ordenamento I, especificamente afetos ou destinados à exploração de recursos geológicos e atividades complementares, a desenvolver em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração juridicamente válida nos termos da legislação aplicável.
2. Nos espaços integrados nesta categoria que ainda não estejam a ser objeto de exploração de recursos geológicos não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos referidos recursos.
3. As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de relevante sensibilidade ambiental ou paisagística.
4. Nestes espaços só são permitidas, como usos complementares, instalações e construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à transformação dos produtos da exploração.
5. As construções referidas no número anterior que constituírem edifícios autónomos destinados a funções administrativas, de apoio social aos trabalhadores ou de exposição ou comercialização de produtos cumprem os seguintes limites de edificabilidade:
 - a) Área de implantação máxima de 800 m²;
 - b) Altura de fachada máxima de 7,5 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

SECÇÃO VII. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 40º Caraterização, usos e estatuto de ocupação e utilização - espaços de ocupação turística

1. O polígono de solo integrado nesta categoria constitui uma área destinada a empreendimentos turísticos e a estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística, integrados num conjunto turístico.
2. Este polígono constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 3 - Plano de Pormenor da Quinta da Retorta – cujos conteúdos programáticos constam do Anexo V, e corresponde à área disciplinada pelo plano de pormenor a que se refere a alínea b) do número 3 do Artigo 5º.
3. O conjunto turístico cumpre os seguintes parâmetros:
 - a) Índice de utilização máximo (IU) de 0,1 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área total de solo afeta ao conjunto turístico;
 - b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: dois.
4. Os conteúdos programáticos da UOPG referida no número anterior constantes do Anexo V estabelecem os usos, as formas e os parâmetros de ocupação do solo admissíveis para esta área, que enquadram a disciplina estabelecida no plano de pormenor também aí referido.
5. O prazo máximo para a execução completa do plano de pormenor referido nos números anteriores é de dez anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano.
6. Esgotado o prazo referido no número anterior, e caso o plano de pormenor não tenha sido executado ou só o tenha sido parcialmente, passa a ficar automaticamente impedida a realização, na área ou áreas de solo onde a execução do plano de pormenor não tenha ocorrido, de quaisquer operações urbanísticas ou transformações do uso do solo nele previstas, devendo a Câmara Municipal deliberar:
 - a) A revogação do plano de pormenor na parte relativa à área ou áreas de solo em que o mesmo não foi executado;
 - b) A abertura de procedimento de alteração do presente Plano tendo em vista a requalificação da área ou áreas referidas na alínea anterior para as categorias de espaços florestais em uma ou mais das suas subcategorias e/ou espaços agrícolas.

SECÇÃO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 41º Caraterização e usos - áreas de edificação dispersa

1. Os usos dominantes nas áreas de edificação dispersa, delimitadas na Planta de Ordenamento I, são os usos genéricos do solo rústico – agrícola, pecuário e florestal – no quadro da consolidação de um modelo de dispersão contida de edificações destinadas a usos complementares ou compatíveis com aqueles.
2. Constituem usos complementares dos usos dominantes das áreas de edificação dispersa:
 - a) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - b) A construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar;
 - c) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.

3. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes das áreas de edificação dispersa:
- a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no CAPÍTULO VI, nas condições aí estabelecidas e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
 - i) Exploração de recursos hidrogeológicos ou geotérmicos;
 - ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;
 - iii) Construção e exploração de instalações de microprodução de energia;
 - iv) Unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
 - v) Instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;
 - b) A construção e utilização de edifícios destinados à instalação de indústrias de transformação diretamente ligadas às atividades agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas ou florestais e, acessoriamente, à comercialização dos respetivos produtos, desde que esta não ocupe mais de 25% da área de construção total da instalação;
 - c) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro das subtipologias de hotel ou de pousada e parque de campismo e de caravanismo;
 - d) A instalação de campos de férias;
 - e) A instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre ou de animação turística e respetivas estruturas de suporte, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
 - f) A instalação de equipamentos públicos ou de interesse público compatíveis com o estatuto de solo rústico, cuja natureza e características específicas sejam reconhecidas pelo Município como justificativas da sua localização fora do solo urbano;
 - g) A instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo, desde que cumpram os requisitos estabelecidos no número 3 do artigo 18º;

Artigo 42º Estatuto de ocupação e utilização - áreas de edificação dispersa

1. Os edifícios destinados a habitação unifamiliar a localizar em áreas de edificação dispersa cumprem as seguintes regras:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2, ou de 0,5 no caso de situações de colmatção entre edifícios preexistentes, aplicados, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio no qual o edifício se localiza;
 - b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - c) Altura de fachada máxima de 7,5 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
2. As regras a cumprir pelas edificações relativas aos restantes usos complementares e compatíveis referidos nos números 2 e 3 do artigo anterior são as estabelecidas nas disposições que integram a SECÇÃO V do presente capítulo, relevantes para cada caso.
3. A admissibilidade dos usos referidos no artigo anterior bem como as regras referidas nos números anteriores do presente artigo cedem perante condições mais restritivas decorrentes de outras disposições legais ou regulamentares aplicáveis a cada situação concreta.

SECÇÃO IX. AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 43º Caraterização e usos - aglomerados rurais

1. Esta categoria integra um conjunto de áreas, delimitadas na Planta de Ordenamento I, que correspondem a espaços total ou parcialmente edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, e em que na utilização do edificado coexistem usos de matriz urbana e de matriz rural.
2. Sem prejuízo da miscigenação de usos que decorre da sua própria natureza, constituem usos dominantes nos aglomerados rurais:
 - a) Habitação;
 - b) Atividades comerciais;
 - c) Atividades de serviços, incluindo restauração e empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, mas excluindo oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão;
 - d) Equipamentos e espaços de utilização coletiva.
3. Constituem usos complementares dos usos dominantes nos aglomerados rurais, admissíveis desde que cumpram os requisitos legais de compatibilização com os usos dominantes desta categoria e, em especial, o uso habitacional, aplicáveis a cada situação:
 - a) Construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;
 - c) Empreendimentos turísticos da tipologia de estabelecimentos hoteleiros.
4. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes nos aglomerados rurais:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no CAPÍTULO VI, nas condições aí estabelecidas e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
 - i) Exploração de recursos hidrogeológicos ou geotérmicos;
 - ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;
 - iii) Instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis, desde que em regime de microprodução;
 - ix) Instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;
 - b) As atividades industriais constantes das Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável não abrangidas pelo disposto na alínea b) do número anterior;
 - c) Outras atividades industriais ou de serviços, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:
 - i) Sejam legalmente consideradas como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;
 - ii) Não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o Artigo 13º ou que cumpram o disposto no seu número 3, quando aplicável;
 - d) A instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em parques de campismo e de caravanismo, desde que cumpram os requisitos estabelecidos no número 3 do artigo 18º.

Artigo 44º Edificabilidade - aglomerados rurais

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os novos edifícios e a ampliação dos existentes, nos aglomerados rurais, cumprem as seguintes regras:
 - e) Índice de utilização máximo (IU) de 1,0 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio no qual o edifício se localiza;
 - f) Número de pisos: o dominante no local ou, na ausência de dominância, máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
2. Em situações de colmatação, quer na construção de novos edifícios quer na ampliação dos existentes, o valor do índice de utilização estabelecido no número anterior constitui o referencial para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.
3. A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, alinhamentos e recuos existentes, e altura das fachadas, com as seguintes especificações:
 - a) O alinhamento e/ou recuo da fachada principal é o dominante, exceto quando, tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção, esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
 - b) A altura de fachada e/ou o número de pisos acima da cota de soleira a adotar são os correspondentes à respetiva moda da frente urbana, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo, ou quando o município entender que impor uma solução diferente se torna imprescindível para a salvaguarda de valores patrimoniais ou para garantir uma correta integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.
 - c) Nas situações de colmatação em que se verifique e seja de manter uma diferenciação entre as alturas das fachadas dos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre aquelas.
4. As edificações destinadas a albergar os usos referidos nos números 3 e 4 do artigo anterior só são admissíveis se, para além de cumprirem os requisitos legais de compatibilização de usos, adotarem soluções arquitetónicas que garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

CAPÍTULO V. SOLO URBANO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO

Artigo 45º Requisitos de infraestruturação

1. A construção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada:
 - a) Nos lotes e parcelas integrantes de operações de loteamento com licença válida eficaz ao abrigo do qual fique garantida a sua dotação com as infraestruturas urbanísticas legalmente exigidas: quando

cumpridos os requisitos para edificar estabelecidos nas disposições legais aplicáveis e na disciplina urbanística da própria operação;

- b) Nas parcelas ou lotes de solo urbano, exteriores às áreas abrangidas pelas operações de loteamento possuidoras dos requisitos referidos na alínea anterior, quando sejam servidas pelos sistemas de infraestruturas urbanísticas legalmente admissíveis para cada caso e confinem com via pública habilitante preexistente ou que venha a adquirir as características desta através de operação urbanística, viabilizada de acordo com as disposições do presente Regulamento, que seja executada prévia ou concomitantemente com a construção do edifício pretendido.
2. Sem prejuízo da exigência legal de a parcela confrontar com arruamento público, o cumprimento da condição de a mesma ser servida por via pública habilitante, estabelecida na alínea b) do número anterior, pode ser dispensado para edificações situadas nos núcleos edificados antigos em solo urbano, desde que a construção a viabilizar esteja ou fique dotada das condições de acessibilidade legalmente exigíveis.

Artigo 46º Critérios gerais de conformação do edificado

1. Na conformação da edificação admissível em prédios ou suas partes que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo anterior têm de ser acatadas as seguintes orientações gerais:
 - a) Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma correta articulação entre as novas edificações e as existentes, nomeadamente em termos de morfologias e escalas volumétricas;
 - b) A implantação dos edifícios tem de respeitar o alinhamento e/ou recuo dominantes na frente urbana em que se situam os prédios, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
 - c) Sem prejuízo do disposto nos números 3 e seguintes, têm de ser respeitados articuladamente os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a edificabilidade máxima admissível numa dada parcela é a que resulta da aplicação conjugada de todos os critérios e parâmetros urbanísticos relevantes para o caso concreto, mesmo quando tal conduzir a uma edificabilidade máxima admissível inferior à que resulta da mera aplicação do índice de utilização estabelecido no presente Plano para o local.
3. Em situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada, e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o valor do índice de utilização referido no final do número anterior constitui o referencial para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.
4. A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, alinhamentos e recuos existentes, e altura das fachadas, com as seguintes especificações:
 - a) O alinhamento e/ou recuo da fachada principal é o dominante, exceto quando, tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção, esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
 - b) O número de pisos acima da cota de soleira a adotar é o correspondente à respetiva moda da frente urbana conforme definida no Anexo I, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
 - c) A altura da fachada não pode ultrapassar o valor que resulta de multiplicar 3,5 m pelo número de pisos acima da cota de soleira que for adotado para o edifício;

- d) Nas situações de colmatação em que exista e seja de manter uma diferenciação entre as alturas das fachadas dos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre aquelas;
 - e) A implantação da fachada de tardoz adota o alinhamento das fachadas de tardoz dos edifícios confinantes a manter ou, nos casos em que não for possível definir aquele alinhamento, não pode ultrapassar uma linha paralela à fachada principal traçada à distância de 17 m desta.
5. As disposições constantes dos números anteriores devem também ser cumpridas nas operações urbanísticas a levar a efeito nas áreas abrangidas por planos de pormenor ou operações de loteamento eficazes à data de entrada em vigor do presente Plano, na parte em que, eventualmente, a respetiva disciplina não contenha disposições relativas à conformação física das intervenções.

Artigo 47º Edificabilidade média, edificabilidade abstrata e edificabilidade concreta

1. No âmbito de aplicação direta do presente Plano ao solo urbano, a edificabilidade média a considerar nas diferentes situações define-se nos seguintes termos:
 - a) Nas áreas integradas nas UOPG 1 e 2 identificadas no Anexo V, a edificabilidade média é a que corresponde à aplicação do índice médio de utilização, estipulado para cada uma delas nos respetivos termos de referência constantes do mesmo anexo, à área total da UOPG ou à área de cada prédio que a integra;
 - b) Nas áreas não abrangidas por qualquer das UOPG referidas na alínea anterior, a edificabilidade média é estabelecida, para as categorias de espaços centrais, espaços habitacionais, espaços urbanos de baixa densidade e espaços de atividades económicas, respetivamente no número 1 do artigo 49º, no número 1 do artigo 51º, no número 1 do artigo 53º e no número 1 do artigo 55º.
2. No âmbito da aplicação direta do presente Plano quer a uma parcela objeto de operação urbanística isolada, quer a uma unidade de execução, quer ainda a cada uma das parcelas que integram esta:
 - a) A edificabilidade abstrata, ou direito abstrato de construir, corresponde à edificabilidade média tal como está definida no número anterior;
 - b) A edificabilidade concreta ou edificabilidade efetiva é o valor numérico da área de construção prevista de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente viabilizada para a respetiva área de solo.
3. A edificabilidade concreta não pode ser superior à edificabilidade abstrata, salvo nos seguintes casos:
 - a) Situações em que a edificabilidade concreta resulta da aplicação de mecanismos perequativos da edificabilidade nos termos do disposto nos Artigo 84º e Artigo 85º;
 - b) Obras de construção de novos edifícios ou de ampliação dos existentes, nas situações de colmatação ou de inserção em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do artigo anterior;
 - c) Casos em que, de acordo com as disposições do Plano, seja admissível a majoração dos índices de utilização relevantes para a definição da edificabilidade abstrata;
 - d) Outros casos para além dos referidos nas alíneas anteriores, em que, no respeito pelas regras e parâmetros do Plano aplicáveis à situação, seja viabilizável uma edificabilidade concreta superior à edificabilidade abstrata, desde que a Câmara Municipal considere que:
 - i) A viabilização do correspondente acréscimo de edificabilidade se traduz numa melhoria relevante da integração urbanística e visual do edificado;
 - ii) Esse acréscimo de edificabilidade não é suscetível de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas.

SECÇÃO II. ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 48º Caraterização e usos - espaços centrais

1. Os espaços centrais correspondem às áreas que desempenham funções de centralidade na Vila de Penedono, em que coexistem funções residenciais, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.
2. Estes espaços destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, incluindo empreendimentos turísticos e restauração, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais no seu conjunto constituem o seu uso dominante, com a ressalva constante do número seguinte.
3. Das atividades de serviços referidas no número anterior como integrantes do uso dominante desta categoria excluem-se as oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão, devendo a sua admissibilidade ser analisada e avaliada, enquanto uso eventualmente compatível com o uso dominante, nos termos do disposto no número 5.
4. A inclusão das atividades comerciais e de serviços e dos equipamentos no uso dominante desta categoria de espaços não dispensa a observância dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com o uso habitacional.
5. Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, incluindo armazéns, oficinas e unidades industriais, desde que possam ser consideradas compatíveis com o uso dominante de acordo com o disposto no Artigo 13º, cumpram os restantes requisitos exigidos no CAPÍTULO III e não exijam tipologias edificatórias incompatíveis com as tipologias preexistentes ou com as que correspondem à aplicação dos princípios e parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo seguinte.

Artigo 49º Regime - espaços centrais

1. Nas áreas desta categoria de espaços, a edificabilidade média corresponde ao valor resultante da soma das seguintes parcelas:
 - a) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 1,0 à área da parte do prédio compreendida numa faixa com 30 m de profundidade adjacente às suas extremas confinantes com vias públicas habilitantes;
 - b) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,6 à área da parte remanescente do prédio que se situa para além da faixa referida na subalínea anterior, caso exista.
2. No caso geral, a edificabilidade concreta máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nos espaços centrais é a que resulta, nos termos do disposto no número 2 do Artigo 46º, da aplicação conjunta dos seguintes princípios e parâmetros urbanísticos:
 - a) Os alinhamentos dominantes ou os que o município considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana em que a intervenção se insere;
 - b) A altura de fachada dominante na frente urbana, quando aquela exista e for de manter ou, nas restantes situações, uma altura de fachada não superior a 10,5 m;
 - c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
 - d) Área de construção não superior à edificabilidade abstrata definida no número anterior;
 - e) Índice de impermeabilização (Iimp) máximo de 85% aplicado à área do prédio;

- f) No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas a cotas diferentes, o disposto nas alíneas b) e c) aplica-se separadamente a cada uma das fachadas confrontantes com aquelas vias;
- g) Nos edifícios em que exista ou esteja previsto uso habitacional, os usos e atividades não habitacionais só podem instalar-se em cave, no piso ao nível da cota de soleira (piso térreo) e no piso imediatamente superior a este, e desde que:
 - i) O acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente;
 - ii) O edificado da cave e/ou do piso térreo não exceda a profundidade de 30 m a contar da fachada principal do edifício.
- 3. Nas situações de colmatção ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do Artigo 46º, a edificabilidade concreta viabilizável é a que resulta da aplicação dos critérios e regras constantes desse número 3 e seguintes do referido artigo.
- 4. A aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores é extensiva às operações de loteamento e às unidades de execução que se concretizarem em aplicação direta do presente Plano.

SECÇÃO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 50º Caraterização e usos - espaços habitacionais

- 1. Os espaços habitacionais destinam-se, como uso dominante, à localização e implantação de edifícios com fins habitacionais, sem prejuízo de, como usos complementares, neles se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais, de serviços, incluindo empreendimentos turísticos e restauração, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos.
- 2. Das atividades de serviços referidas no número anterior como integrantes dos usos complementares do uso dominante desta categoria excluem-se as oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão, devendo a sua admissibilidade ser analisada e avaliada, enquanto uso eventualmente compatível com o uso dominante, nos termos do disposto no número 4.
- 3. A admissibilidade dos usos complementares do uso habitacional referidos no número anterior não dispensa a observância dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com o uso habitacional.
- 4. Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, incluindo armazéns, oficinas e unidades industriais, desde que possam ser consideradas compatíveis com o uso dominante de acordo com o disposto no Artigo 13º, cumpram os restantes requisitos exigidos no CAPÍTULO III e não exijam tipologias edificatórias distintas das tipologias preexistentes ou das que correspondem à aplicação dos princípios e parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo seguinte.

Artigo 51º Regime - espaços habitacionais

- 1. Nas áreas desta categoria de espaços não abrangidas por UOPG, a edificabilidade média corresponde ao valor resultante da soma das seguintes parcelas:
 - a) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,8 à área da parte do prédio compreendida numa faixa com 30 m de profundidade adjacente às suas extremas confinantes com vias públicas habilitantes;

- b) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,5 à área da parte remanescente do prédio que se situa para além da faixa referida na subalínea anterior, caso exista.
- 2. No caso geral, a edificabilidade concreta máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nos espaços centrais é a que resulta, nos termos do disposto no número 2 do Artigo 46º, da aplicação conjunta dos seguintes princípios e parâmetros urbanísticos:
 - a) Os alinhamentos dominantes ou os que o município considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção;
 - b) A altura da edificação dominante, quando esta exista e for de manter ou, nas restantes situações, uma altura de fachada não superior a 7,5 m;
 - c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, exceto nos casos de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, em que são admissíveis 3 pisos acima da cota de soleira, desde que o município considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - d) Área de construção não superior à edificabilidade abstrata definida no número anterior;
 - e) Índice de impermeabilização (Iimp) máximo de 70% aplicado à área do prédio;
 - f) Nos edifícios em que exista ou seja previsto uso habitacional, os usos e atividades não habitacionais só podem instalar-se em cave, no piso ao nível da cota de soleira (piso térreo) e no piso imediatamente superior, e desde que:
 - i) O acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente;
 - ii) O edificado da cave e/ou do piso térreo não exceda a profundidade de 30 m a contar da fachada principal do edifício.
- 3. Nas situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do Artigo 46º, a edificabilidade concreta viabilizável é a que resulta da aplicação dos critérios e regras constantes desse número 3 e seguintes do referido artigo.
- 4. A aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores é extensiva às operações de loteamento e às unidades de execução que se concretizarem em aplicação direta do presente Plano.

SECÇÃO IV. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 52º Caraterização e usos - espaços urbanos de baixa densidade

- 1. Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas de solo urbano caracterizadas por um perfil de ocupação em que, num contexto de baixa densidade de ocupação, se verifica a forte presença de habitação, ainda que miscigenada com usos não habitacionais.
- 2. Estes espaços destinam-se a habitação como uso dominante, podendo ainda receber:
 - a) Como usos complementares, comércio e serviços, incluindo empreendimentos turísticos e restauração, mas excluindo oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão;
 - b) A instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante de acordo com o disposto no Artigo 13º, cumpram os restantes requisitos exigidos no CAPÍTULO III e demais legislação aplicável.

Artigo 53º Regime - espaços urbanos de baixa densidade

1. Nas áreas desta categoria de espaços, a edificabilidade média corresponde ao valor resultante da soma das seguintes parcelas:
 - a) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,5 à área da parte do prédio compreendida numa faixa com 30 m de profundidade adjacente às suas extremas confinantes com vias públicas habilitantes;
 - b) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,3 à área da parte remanescente do prédio que se situa para além da faixa referida na subalínea anterior, caso exista.
2. No caso geral, a edificabilidade concreta máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nos espaços centrais é a que resulta, nos termos do disposto no número 2 do Artigo 46º, da aplicação conjunta dos seguintes princípios e parâmetros urbanísticos:
 - a) Os alinhamentos dominantes ou os que o município considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção;
 - b) Uma altura de fachada não superior a 7,5 m;
 - c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, exceto nos casos de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, em que são admissíveis 3 pisos acima da cota de soleira, desde que o município considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - d) Área de construção não superior à edificabilidade abstrata definida no número anterior;
 - e) Índice de impermeabilização (Imp) máximo de 60% aplicado à área do prédio.
3. Nas situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do Artigo 46º, a edificabilidade concreta viabilizável é a que resulta da aplicação dos critérios e regras constantes desse número 3 e seguintes do referido artigo.
4. A aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores é extensiva às operações de loteamento e às unidades de execução que se concretizarem em aplicação direta do presente Plano.

SECÇÃO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 54º Caraterização e usos - espaços de atividades económicas

1. Os espaços de atividades económicas destinam-se à instalação de unidades industriais, de armazenagem e de serviços de manutenção e reparação de veículos automóveis, motociclos ou quaisquer outros veículos motorizados como uso dominante, e ainda de atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de solo urbano.
2. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares do uso dominante, de serviços, comércio e equipamentos de apoio às empresas, incluindo componentes edificadas para alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.
3. Pode ainda ser autorizada a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração, de locais de diversão ou de outros usos ou atividades, com exceção de habitação, desde que o município considere que tal é compatível com o meio envolvente.

Artigo 55º Regime - espaços de atividades económicas

1. Nas áreas desta categoria de espaços não abrangidas por UOPG, a edificabilidade média corresponde ao valor resultante da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,6 à área do prédio ou da parte deste situada dentro desta categoria de espaços.
2. Nas áreas destes espaços não abrangidas por UOPG pode ser viabilizada a delimitação de unidades de execução, a realização de operações de loteamento ou a instalação avulsa de unidades industriais.
3. A disciplina de ocupação a cumprir nas unidades de execução e operações de loteamento a que se refere o número anterior deve contemplar as seguintes orientações e especificações:
 - a) Respeitar um índice de utilização máximo de 0,6 aplicado à área total de solo abrangida, conforme os casos, pela unidade de execução ou pela operação de loteamento, e cumprir os parâmetros de dimensionamento estabelecidos nos termos do disposto nas SECÇÃO III e SECÇÃO IV do CAPÍTULO VIII e nos ANEXO VI e ANEXO VII, aplicáveis à situação;
 - b) Respeitar um índice de ocupação do solo global máximo de 75% aplicado à área de solo que ficar afeta ao conjunto das parcelas ou lotes destinados às atividades empresariais;
 - c) Quando for o caso, ter em conta as edificações existentes a manter, adotando soluções urbanísticas que garantam a integração paisagística e a compatibilização funcional que se revelem necessárias;
 - d) Estabelecer ao longo de todo o lado interior do limite externo dos espaços de atividades económicas, exceto nas extensões em que aquele limite confine com a via pública ou com espaço florestal, faixas de enquadramento com uma largura mínima de 5 metros, onde é proibida a execução de quaisquer edifícios e deve ser criada uma cortina arbórea e arbustiva de interposição visual, podendo tais faixas indiferentemente constituir áreas a ceder ao domínio municipal ou ficar a fazer parte das parcelas ou lotes afetos ao uso empresarial;
 - e) Impedir a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2, com exceção dos que integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, nas parcelas ou lotes em que esteja prevista a implantação de edifícios a menos de 30 metros de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;
 - f) Estabelecer como regra que nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas dos edifícios e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.
4. Na ausência das unidades de execução ou das operações de loteamento a que se referem os números anteriores, é interdita, nas áreas integradas nos espaços que constituem esta categoria, a construção de quaisquer edifícios que não sejam unidades empresariais admissíveis de acordo com o estabelecido no número 2 e que cumpram as seguintes regras e requisitos:
 - a) Os prédios destinados às referidas instalações têm de:
 - i) Confrontar numa extensão mínima de 20 m com via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados;
 - ii) Possuir uma forma em planta que permita a inscrição de um retângulo de 20 m x 30 m;
 - b) A implantação e configuração volumétrica dos edifícios devem cumulativamente:
 - i) Assegurar que no interior do prédio em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego na via pública;
 - ii) Dispor, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no Artigo 94º;

- iii) Adotar como alinhamento e/ou recuo da fachada virada à via com que o prédio confronta, o afastamento que vier a ser estabelecido para o local, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor;
- iv) Cumprir os seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - Área de construção não superior à edificabilidade abstrata definida no número 1;
 - Índice de ocupação do solo (IO) máximo de 50% aplicado à área do prédio;
 - Índice de impermeabilização (IImp) máximo de 65% aplicado à área do prédio;
 - Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Se o prédio confinar com a linha limite do polígono de espaço de atividades económicas, deve ser estabelecida no seu interior a faixa arborizada de enquadramento a que se refere a alínea d) do número 3, nas extensões e condições aí estipuladas;
- d) Se o estabelecimento industrial se integrar nos identificados na alínea e) do número 3, tem de cumprir os condicionamentos de implantação aí estabelecidos.

SECÇÃO VI. ESPAÇOS VERDES

Artigo 56º Caraterização e usos - espaços verdes

1. Os espaços verdes integram áreas de uso público dotadas de coberto vegetal cujas características ou escala de dimensão lhes conferem um papel estruturante do território urbano, e destinam-se a usos recreativos, desportivos e culturais.
2. Nos espaços verdes são admitidos como usos complementares:
 - a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer e estruturas de suporte a atividade de animação turística;
 - b) Equipamentos culturais;
 - c) Centros de educação ambiental;
 - d) Estabelecimentos de restauração, desde que tal não implique prejuízo para a fruição pública, a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.

Artigo 57º Regime - espaços verdes

1. No seu conjunto, as componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número anterior têm de respeitar, no seu conjunto, um índice de ocupação do solo máximo de 20% aplicado ao polígono de espaço verde de utilização coletiva em que se localizam, e não possuir mais que um piso acima da cota de soleira.
2. Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população.

SECÇÃO VII. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS

Artigo 58º Caraterização e usos - espaços de uso especial de equipamentos

1. Esta categoria de espaços integra prédios afetos ou a afetar à instalação de equipamentos públicos ou de interesse público com relevância territorial de escala concelhia.
2. Nestes espaços o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos apenas quando estiverem funcionalmente associados ao uso dominante ou constituam atividades complementares deste, e desde que tais usos:
 - a) Se instalem dentro da prédio afeto ao equipamento a que estejam associados; e
 - b) Não ocupem mais de 20% da área de construção total.
3. O destino de uso específico atribuído a cada área integrada nesta categoria tem carácter meramente indicativo, podendo tal destino específico ser alterado pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação da área em questão com equipamentos públicos ou de interesse público.
4. Se se verificar o encerramento definitivo de um equipamento existente, e o município entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria de espaços de solo urbano com que confronto em maior extensão.

Artigo 59º Regime - espaços de uso especial de equipamentos

1. A edificabilidade nos polígonos pertencentes a esta categoria, tanto em novas edificações como na ampliação das existentes, deve respeitar critérios de estrita integração na envolvente edificada, quando esta possuir caraterísticas homogéneas estabilizadas.
2. Nos casos em que não exista envolvente edificada ou esta não apresente caraterísticas de homogeneidade que permitam tomá-la como referencial para integração urbanística, devem adotar-se os parâmetros urbanísticos da categoria ou subcategoria de uso do solo urbano com que o polígono confronto em maior extensão.

CAPÍTULO VI. SITUAÇÕES ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 60º Âmbito e orientações gerais de apoio à decisão

1. As disposições que integram o presente capítulo estabelecem os critérios orientadores do exercício das competências legais que cabem em cada caso ao município no âmbito dos procedimentos de viabilização de atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedecem a lógicas de localização não compagináveis com o zonamento do solo em termos de classes, categorias e subcategorias de espaços.
2. No processo de decisão sobre a sua eventual viabilização, cada ato, uso ou atividade a que se refere o presente capítulo deve ser avaliado nos termos do disposto no número 4 do Artigo 12º, em ordem a confirmar, em concreto, a sua admissibilidade enquanto uso compatível com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços em que pretende localizar.

3. Sem prejuízo da exigência de cumprimento das disposições legais e regulamentares relevantes para o caso, o município pode fazer depender o teor favorável da sua deliberação da demonstração, por parte do interessado, de que fica garantida a correta inserção funcional e paisagística da pretensão, nomeadamente através da identificação das adequadas medidas de inserção espacial e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, e da assunção do compromisso de as pôr em prática em tempo oportuno.
4. A disciplina instituída pelas disposições do presente capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação aplicável.
5. Os edifícios afetos aos atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo, quando localizados em solo rústico, têm de cumprir, sem prejuízo da restante normativa aplicável a cada situação, os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, em conformidade com o disposto no número 2 do Artigo 22º.

Artigo 61º Exploração de recursos geológicos

1. Sem prejuízo do disposto nos números 4 e 5 do artigo anterior, o sentido da deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua pronúncia em cada procedimento conducente à viabilização da exploração de massas e depósitos minerais em qualquer área do território concelhio exterior aos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, decorre da ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes, nos usos e atividades já instalados e/ou na qualidade ambiental, vivencial e paisagística da área em causa, e deve ser de teor desfavorável se for demonstrado que a sua concretização acarretará a ocorrência de prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza.
2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a exploração de massas e depósitos minerais pode em princípio ocorrer em qualquer local do território concelhio.
3. Nas áreas de espaços naturais e paisagísticos, a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer em situações excecionais legalmente previstas ou em casos de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito.
4. No solo urbano e nas categorias de espaços de ocupação turística, áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais do solo rústico apenas é admissível a exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
5. Dentro dos polígonos em que venha a ser permitida a exploração de recursos geológicos podem ser viabilizadas, como usos complementares, instalações e construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.
6. Às áreas adstritas às explorações viabilizadas nos termos dos números anteriores aplica-se a disciplina estabelecida no artigo 39º para a categoria de espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

Artigo 62º Infraestruturas territoriais e instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis

1. Sem prejuízo do disposto nos números 4 e 5 do artigo anterior, o sentido da deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua pronúncia em cada procedimento conducente à viabilização da localização, traçado e construção de infraestruturas territoriais em qualquer área do território concelhio, decorre da ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da infraestrutura nos usos dominantes, nos usos e atividades já instalados e/ou na qualidade ambiental, vivencial e paisagística da área em causa, e deve ser de teor desfavorável se for

demonstrado que a sua concretização acarretará a ocorrência de prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza.

2. À localização e construção de unidades ou instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis que não sejam unidades de microprodução, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão constantes do número anterior.
3. A construção de unidades ou instalações de microprodução de energia pode em princípio ocorrer em qualquer local do território concelhio, desde que cumpra todos os requisitos legais e regulamentares aí aplicáveis.
4. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos às finalidades referidas no presente artigo só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.
5. Na construção das edificações associadas a estas infraestruturas ou instalações têm de cumprir-se as seguintes condições de edificabilidade:
 - a) Em solo rústico: a área de construção admissível é a estritamente indispensável à prestação do serviço em causa, devendo ainda ser garantida a correta inserção territorial dos elementos edificados, nos termos do Artigo 14º;
 - b) Em solo urbano: as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que se localizem.

Artigo 63º Armazenamento, manuseamento e produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos

1. Sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes, a instalação de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos é viabilizável em prédios do solo rústico integrados na subcategoria de espaços mistos de uso silvícola e agrícola, desde que, para além de conseguirem cumprir as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso:
 - a) Seja demonstrado que a sua concretização acautelará a não ocorrência de prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza;
 - b) O prédio possua dimensão suficiente para cumprir a condição estabelecida no número 4 do Artigo 13º, quando aplicável.
2. Quando se tratar de unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias, a sua localização é admissível na subcategoria de espaço referida no número anterior e ainda em espaços agrícolas e em áreas de edificação dispersa, de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica, nos casos legalmente previstos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.
4. Os edifícios adstritos a estas instalações, quando se localizarem em solo rústico, cumprem as seguintes condições de edificabilidade:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,2 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio em que a edificação se localiza;
 - b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
 - c) Altura de fachada máxima de 8,0 m, salvo por razões técnicas que o município considere justificadas e desde que entenda que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

5. Os edifícios adstritos às instalações referidas no número 3, quando se localizarem em solo urbano, cumprem as condições de edificabilidade estabelecidas para a categoria ou subcategoria de espaços em que se insiram
6. O disposto nos números anteriores não se aplica aos depósitos de combustíveis adstritos aos postos de abastecimento viabilizáveis nos termos do artigo seguinte, sem prejuízo de a instalação daqueles ter de obedecer às especificações e condicionamentos constantes ou decorrentes da legislação aplicável ao caso.

Artigo 64º Postos de abastecimento público de combustíveis

1. A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis pode ocorrer:
 - a) Em solo urbano;
 - b) Em solo rústico, se for destinada a servir diretamente uma via integrada na rede viária principal ou na rede viária distribuidora estabelecidas no Artigo 8º, e não se localizar em espaços naturais e paisagísticos.
2. Para além dos condicionamentos de localização estabelecidos no número anterior, a instalação destes postos só é viável se, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, o prédio a ocupar cumpra cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Se encontre servido de todas as infraestruturas legalmente exigidas para o efeito;
 - b) Pela sua localização e condições de articulação com a via pública, permita soluções de projeto que garantam plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego.
3. Nas parcelas onde se instalem estes postos são admissíveis usos e atividades complementares da sua função principal de abastecimento público de combustíveis, nomeadamente lojas de conveniência, estabelecimentos de restauração e ainda outros usos e atividades legalmente compatíveis com a classe e a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizem.
4. Os edifícios adstritos a estas instalações cumprem as seguintes condições de edificabilidade:
 - a) Quando localizadas em solo urbano, as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de espaços em que se insiram;
 - b) Quando localizadas em solo rústico, os seguintes parâmetros:
 - i) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,3 aplicado, nos termos do disposto no artigo 16º, à área do prédio afeta ao empreendimento;
 - ii) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - iii) Área de construção afeta aos usos e atividades complementares da função principal referidos no número 3 não superior a 40% da área de construção total.

Artigo 65º Unidades de valorização de resíduos

Sem prejuízo do disposto nos números 4 e 5 do Artigo 60º, a deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua participação em cada procedimento conducente à viabilização da implantação ou instalação de unidades de valorização de resíduos, só deve ser de sentido favorável se forem cumpridas as seguintes condições:

- a) Localizarem-se em solo urbano da categoria de espaços de atividades económicas ou em solo rústico não integrado nas categorias de espaços naturais e paisagísticos, áreas de edificação dispersa ou aglomerados rurais;

- b) Seja demonstrado que a sua concretização acautelar a não ocorrência de prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza;
- c) Sejam asseguradas pelo promotor medidas destinadas a evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente:
 - i) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
 - ii) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
 - iii) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, exceto se forem comprovadamente inócuos;
 - iv) Construção de uma área impermeabilizada destinada, quando forem os casos, às operações de desmonte de sucata e/ou à armazenagem temporária de resíduos perigosos.
- d) Quando se localizarem em solo rústico, seja assegurado pelo promotor o enquadramento paisagístico da instalação, nomeadamente através das seguintes intervenções:
 - i) Plantação de uma cortina arbórea e arbustiva periférica com pelo menos 3 m de altura;
 - ii) Colocação de vedação periférica amovível, a manter pelo menos até a cortina arbórea e arbustiva atingir a altura mínima referida na alínea anterior;
 - iii) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos de distribuição;
 - iv) Plantação de vegetação na envolvente das áreas cobertas;
 - v) Não deposição de qualquer tipo de resíduos numa faixa com a largura mínima de 5 m circundante, pelo seu lado interior, do perímetro do polígono de solo afeto à instalação;
 - vi) Não sobreposição de materiais, em área não coberta, com alturas superiores à da cortina arbórea e arbustiva periférica;
 - vii) Contenção dos volumes edificados, através do cumprimento dos seguintes parâmetros:
 - Índice de ocupação do solo máximo de 0,30 aplicado à área do polígono de solo afeto à instalação;
 - Altura da fachada não superior a 10 m.

CAPÍTULO VII. SALVAGUARDAS

SECÇÃO I. SALVAGUARDA DE IMÓVEIS COM VALOR PATRIMONIAL

Artigo 66º Identificação

1. Os elementos do património arqueológico e arquitetónico considerados relevantes estão inventariados no ANEXO IV, sendo a sua localização assinalada na Planta de Ordenamento II.
2. Os sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação e os elementos de património arquitetónico classificados ou em vias de classificação integram a inventariação referida no número anterior e estão também identificados na Planta de Condicionantes.

3. Os elementos patrimoniais referidos no número anterior dispõem de áreas de proteção estabelecidas e delimitadas de acordo com o respetivo quadro legal, assinaladas quer na Planta de Ordenamento II, quer na Planta de Condicionantes.

Artigo 67º Detecção de vestígios arqueológicos

A deteção de vestígios arqueológicos no subsolo, dentro de massas de água, ou à superfície, durante a execução de uma operação urbanística ou de quaisquer outros atos que impliquem o revolvimento do solo, obriga as entidades públicas ou privadas envolvidas à imediata suspensão dos trabalhos e à pronta comunicação do facto à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, nomeadamente o município e a autoridade policial, em conformidade com os procedimentos previstos nas disposições legais em vigor.

Artigo 68º Património arqueológico

1. Os elementos do património arqueológico conhecido só podem ser objeto de obras ou intervenções no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património.
2. Sem prejuízo do respeito pelos poderes de intervenção e pelas determinações vinculativas das respetivas entidades de tutela, quando se tratar de património classificado ou em vias de classificação, qualquer intervenção que implique remoção de terras ou revolvimentos do solo dentro dos polígonos de solo delimitados por uma linha traçada a 50 metros de distância do perímetro exterior dos elementos patrimoniais, deve ser objeto das medidas de salvaguarda previstas na lei.

Artigo 69º Património arquitetónico

1. As disposições de salvaguarda constantes do presente artigo aplicam-se aos elementos e conjuntos de património arquitetónico enumerados no ANEXO IV a que se refere o número 1 do Artigo 66º.
2. Sem prejuízo de, quando se tratar de património classificado ou em vias de classificação, serem cumpridas as disposições legais aplicáveis e respeitados os poderes de intervenção das entidades de tutela e suas decisões que sejam legalmente vinculativas, as intervenções nos elementos ou conjuntos referidos no número anterior devem subordinar-se a objetivos da sua salvaguarda e valorização, através do respeito pelas suas características arquitetónicas, pelo enquadramento paisagístico e pelos contextos arqueológicos em que estão inseridos.
3. Quando fundamentadamente considerar que tal é imprescindível para se cumprirem os objetivos de salvaguarda e valorização referidos no número anterior, o município pode:
 - a) Impedir, no todo ou em parte, a demolição dos elementos e conjuntos em questão;
 - b) Impedir ou condicionar as intervenções físicas que neles se pretendam efetuar, incluindo:
 - i) Ampliações que não tenham como estrito objeto dotar o imóvel de condições básicas de habitabilidade e salubridade, exceto quando sejam ditadas por razões de ordem técnica ou social;
 - ii) Alterações de uso para atividades manifestamente incompatíveis com a manutenção do seu valor histórico-cultural.

SECÇÃO II. OUTRAS SALVAGUARDAS

Artigo 70º Captações de água subterrânea para abastecimento público

1. Nas zonas de proteção imediatas compreendidas num círculo com 60 metros de raio centrado nas captações de água subterrânea utilizada para abastecimento público que não estejam abrangidas por

disciplina de proteção legalmente estabelecida são interditas a criação ou a manutenção de focos de potencial poluição bacteriana, nomeadamente coletores de saneamento ou fossas sépticas, e o despejo de resíduos ou entulhos.

2. A entrada em vigor dos diplomas legais que estabeleçam perímetros de proteção para captações de água identificadas no número anterior, determina a automática cessação da aplicação da disciplina dele constante às captações abrangidas por cada um dos referidos diplomas.

Artigo 71º Zonas de infiltração máxima

Nos termos estabelecidos pela entidade de tutela do Ambiente, nas zonas de infiltração máxima, sem prejuízo de outros condicionamentos estabelecidos por normas legais ou regulamentares aplicáveis, ficam interditas as seguintes atividades e instalações, com a exceção de ampliações:

- a) Oficinas de automóveis, postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
- b) Depósito de materiais radioativos, de hidrocarbonetos e de resíduos perigosos;
- c) Aterros sanitários, incluindo quaisquer tipos de aterros para resíduos perigosos, não perigosos ou inertes;
- d) Unidades industriais suscetíveis de utilizarem ou produzirem substâncias tóxicas, persistentes e passíveis de bioacumulação, que, de forma direta ou indireta, possam vir alterar a qualidade dos recursos hídricos;
- e) Operações de gestão de resíduos;
- f) Construção de cemitérios;
- g) Implantação de estações de tratamento de águas residuais urbanas ou industriais, exceto na ausência de alternativas e desde que viabilizadas, nos termos da lei, pela entidade ambiental competente;
- h) Implantação de sistemas autónomos de águas residuais com rejeição no solo ou nos recursos hídricos. No caso de impossibilidade de acesso às redes públicas de drenagem de águas residuais, devem os sistemas a dotar ser estanques, com limpeza periódica dos efluentes armazenados e condução ao sistema municipal dotado para tratamento de águas residuais;
- i) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as soluções autónomas já existentes e licenciadas que serão permitidas, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente dessas fontes de contaminação;
- j) Instalações de armazenamento de substâncias suscetíveis de se infiltrarem e contaminarem as águas subterrâneas.

Artigo 72º Zonamento acústico

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas sensíveis e zonas mistas, delimitadas na Planta de Ordenamento II.
2. As operações urbanísticas a realizar em zonas sensíveis e em zonas mistas e nas suas áreas envolventes devem respeitar os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.
3. Para efeitos do disposto no Regulamento referido no número anterior, integram o conceito de “Zona Urbana Consolidada” todas as áreas de solo urbano com exceção das afetas à categoria de espaços de atividades económicas, e ainda as áreas de solo rústico afetas à categoria de aglomerado rurais.
4. Aos recetores sensíveis que venham a ser detetados fora das zonas mistas é atribuído estatuto equiparado ao destas zonas, passando a aplicar-se-lhes, bem como às suas áreas envolventes, a disciplina referida no número 2.

5. Todas as áreas identificadas na Planta de Ordenamento II como de sobre-exposição ao ruído – também designadas como zonas de conflito - devem ser objeto de planos municipais de redução de ruído.
6. Na ausência dos planos referidos no número anterior e, quando aplicável, da concretização das medidas neles previstas, a edificação nas áreas de sobre-exposição ao ruído fica condicionada às restrições estabelecidas no Regulamento Geral do Ruído e legislação afim.

Artigo 73º Redes rodoviárias

1. Sem prejuízo das disposições que integram os números seguintes, quando mais restritivas, os condicionamentos relativos a afastamentos, faixas e zonas *non-aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades das vias integrantes da Rede Nacional Complementar, das Estradas Regionais, e das estradas e caminhos municipais são os estabelecidos na legislação em vigor.
2. As vias sob jurisdição municipal beneficiam de faixas de salvaguarda *non aedificandi* com as seguintes larguras medidas para um e outro lado dos respetivos eixos:
 - a) Vias integradas na rede viária principal: 20 m;
 - b) Vias integradas na rede viária distribuidora: 15 m.
3. Os condicionamentos estabelecidos na lei geral referentes às estradas municipais são extensivos à totalidade da rede viária distribuidora referida no Artigo 8º e representada na Planta de Ordenamento I.
4. Nos troços de vias integradas na rede viária principal a construir de raiz que se situem em solo rústico não é permitida a criação de acessos viários ou pedonais entre as mesmas e os terrenos com que confinam.
5. Nos troços das vias das redes viárias principal e complementar situados em solo rústico fora dos aglomerados rurais, o estacionamento ao longo dos mesmos só pode ser autorizado em locais especialmente criados, demarcados e sinalizados para o efeito no exterior das faixas de rodagem, designadamente baías de estacionamento.

Artigo 74º Estações de tratamento de águas residuais (ETAR)

1. Dentro dos polígonos de solo definidos por uma linha traçada à distância de 50 m dos limites exteriores dos recintos afetos às ETAR existentes, identificadas na Planta de Ordenamento II, são interditos:
 - a) A abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico;
 - b) Quando se tratar de solo rústico, a edificação com exceção de muros de vedação.
2. A localização de novas ETAR deve respeitar os seguintes afastamentos mínimos:
 - a) 200 m aos limites de solo urbano e a quaisquer edifícios localizados em solo rústico que estejam afetos a habitação, equipamentos, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de restauração;
 - b) 50 m a quaisquer outros edifícios.

CAPÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I. ORGÂNICA

Artigo 75º Programação

1. O Município concretiza operativamente a programação da execução do Plano através da inscrição nos planos de atividades municipais e, quando aplicável, nos orçamentos municipais, das intervenções conducentes à prossecução dos seus objetivos estratégicos, incluindo especificamente os projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.
2. A realização de operações urbanísticas que, nos termos do Artigo 78º, sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução ou dos procedimentos de reclassificação de solo, não depende das determinações da programação a que se refere o número anterior.

Artigo 76º Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam territoriais ou localizações, identificadas na Planta de Ordenamento III, que devem beneficiar de níveis de planeamento ou de conformação urbanística mais desenvolvidos, decorrentes da dinâmica de evolução territorial e urbanística ou da necessidade de qualificação do meio urbano através da densificação de orientações urbanísticas, e/ou requerem a adoção de quadros procedimentais específicos colocadas pela estratégia de valorização dos recursos territoriais.
2. O desenvolvimento das UOPG realiza-se de acordo com os conteúdos programáticos e através da adoção de instrumentos de gestão territorial ou da utilização dos instrumentos de execução que integram os termos de referência estabelecidos para cada uma delas no ANEXO V, devendo a sua execução física, quando for o caso, cumprir os prazos estabelecidos para cada uma delas no Programa de Execução do Plano.
3. Nos estudos e procedimentos conducentes ao desenvolvimento das UOPG devem ser avaliados previamente os impactes sobre os recursos hídricos e sobre os sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias à adequada resposta aos referidos impactes.
4. Até à entrada em vigor dos instrumentos referidos no número anterior, a ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas UOPG regem-se, sem prejuízo das situações que possam ser consideradas preexistências nos termos do artigo 17º, pelas disposições especificamente estabelecidas para esse efeito nos respetivos termos de referência constantes do ANEXO V.
5. Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na Planta de Ordenamento III, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos para cada uma delas.

Artigo 77º Áreas com execução programada no Plano

1. As áreas com execução programada no Plano correspondem às seguintes situações:
 - a) As Áreas a Infraestruturar identificadas na Planta de Ordenamento III;
 - b) AS UOPG referidas no artigo anterior;
 - c) As Áreas a Estruturar identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento III.
2. As Áreas a Infraestruturar devem ser objeto de dotação dos sistemas ou redes de infraestruturas em falta até ao final dos prazos estabelecidos para cada uma delas no Programa de Execução do Plano.

3. Enquanto as Áreas a Infraestruturar não forem dotadas dos sistemas de infraestruturas em falta, a viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes fica condicionada à adoção, para as infraestruturas em falta, de soluções técnicas autónomas que sejam legalmente admissíveis.
4. A indisponibilidade das obras ou sistemas de infraestruturação em falta nas Áreas a Infraestruturar, às datas em que se esgotem os prazos referidos no número 2, determina a suspensão total da viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes, a perdurar até ao momento em que cesse tal indisponibilidade.
5. As UOPG devem ser concretizadas através das formas e instrumentos de execução estabelecidos para cada uma nos respetivos termos de referência constantes do ANEXO V até ao final dos prazos aí estabelecidos e no Programa de Execução do Plano.
6. As Áreas a Estruturar devem ser objeto das ações que concretizam a sua estruturação em termos urbanísticos e infraestruturais, enquadradas por unidades de execução, até ao final dos prazos estabelecidos para cada uma delas na Planta de Ordenamento III.
7. A não concretização total ou parcial, quer das UOPG enumeradas no ANEXO V que se localizam em solo urbano até ao final dos prazos a que se refere o número 5, quer das unidades de execução que materializarão a estruturação urbanística e infraestrutural das Áreas a Estruturar até ao final dos prazos a que se refere o número 6, determina automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano da área ou áreas de território nelas incluídas que, à data de esgotamento do referidos prazos, não cumpram os requisitos materiais legalmente exigidos para a sua classificação como solo urbano.
8. A situação de caducidade da classificação como solo urbano a que se refere o número anterior tem como efeitos:
 - a) O imediato impedimento de realização, na área ou áreas em causa, de quaisquer operações urbanísticas ou transformações do uso do solo que só seriam admissíveis à luz daquela classificação;
 - b) A abertura de procedimento de alteração do presente Plano tendo em vista a reclassificação como solo rústico da área ou áreas em causa, com a sua integração na categoria ou subcategoria de solo rústico com que confinem em maior extensão.

Artigo 78º Execução sistemática e não sistemática

1. O Plano é executado do seguinte modo:
 - a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução;
 - b) De forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção e à inserção desta no tecido urbano envolvente, a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Nas UOPG e nas Áreas a Estruturar, referidas respetivamente nas alíneas b) e c) do número 1 do artigo anterior, a aplicação do Plano processa-se por execução sistemática, sendo admissíveis, sem prejuízo de outras situações de concretização do Plano fora de sistema de execução previstas na lei, as seguintes exceções nas que se localizem em solo urbano:
 - a) Operações urbanísticas relativas a prédios que se encontrem em qualquer das seguintes situações, e desde que estejam servidos de todas as infraestruturas urbanísticas e a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrance:
 - i) Prédios na situação de colmatação;

- ii) Prédios confinantes com via pública habilitante que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal;
- iii) Prédios confinantes com via pública habilitante que se situem em contiguidade com o solo urbano consolidado;
- b) Situações em que o município considere que, à luz dos objetivos do Plano, a execução deste torne desnecessária a delimitação de unidade de execução, podendo realizar-se através de operação urbanística isolada, se se verificarem as seguintes condições cumulativas:
 - i) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no número 1 do artigo seguinte para a delimitação de uma unidade de execução;
 - ii) Seja dispensável a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem.
- 3. As propostas das operações urbanísticas a que se refere a alínea b) do número anterior são submetidas a um procedimento de discussão pública a realizar em moldes análogos aos previstos no RJIGT para a concretização de unidades de execução na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
- 4. Em solo urbano, a forma de execução não sistemática do Plano é adotada:
 - a) Em aplicação direta do presente Plano:
 - i) Nas áreas não integradas nas UOPG ou nas Áreas a Estruturar, salvo quando forem abrangidas por unidades de execução que venham a ser delimitadas nos termos do disposto no número anterior;
 - ii) Nas situações de exceção estabelecidas no número 2;
 - b) Em aplicação de planos de urbanização ou planos de pormenor, nas áreas e situações que tais planos identificarem como suscetíveis de adotar a forma de execução não sistemática.
- 5. O município pode a todo o tempo promover por sua iniciativa, nos termos da lei, a delimitação de unidades de execução em polígonos de solo não inseridos em UOPG, a cujas disposições ficarão subordinadas as operações urbanísticas a levar a cabo nos prédios por elas abrangidos, sempre que entenda que as intervenções devam ser suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes e para equipamentos coletivos, ou ainda por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre os intervenientes.

Artigo 79º Delimitação de unidades de execução

- 1. A delimitação das unidades de execução, seja da iniciativa do município, seja da iniciativa dos particulares interessados, deve, para além de cumprir os requisitos legais aplicáveis, contribuir para o reforço da coerência funcional e visual do espaço urbano, através de uma das seguintes formas:
 - a) A unidade de execução deve abranger preferentemente a totalidade da área do polígono autónomo de solo urbano em que se verifica a ocorrência dos fatores de ordem urbanística que fundamentam a constituição da unidade de execução;
 - b) Caso não seja exequível ou conveniente cumprir o disposto na alínea anterior, e sem prejuízo do disposto no número seguinte, cada unidade de execução a delimitar deve cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:
 - i) Abranger uma área suficientemente vasta para possuir características de unidade e autonomia urbanísticas que permitam garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano estruturado preexistente e o cumprimento dos requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos intervenientes na mesma;

- ii) Assegurar que a configuração e a dimensão conferidas à ou às áreas remanescentes do referido polígono, permitem o correto aproveitamento edificatório e urbanístico destas através da realização de operações urbanísticas avulsas e/ou da constituição, nessas áreas, de uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na subalínea anterior, e desde que o município considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no número seguinte.
- 2. No caso de se pretender delimitar unidades de execução que abranjam apenas parcialmente o polígono de solo urbano a que se refere a alínea a) do número anterior, o município pode condicionar a aprovação dessa delimitação à apresentação de proposta de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono, que seja demonstrativa quer da existência de pelo menos uma configuração de estruturação urbanística que se reconheça como coerente e exequível, quer do cumprimento do requisito estabelecido na subalínea ii) da alínea b) do número anterior.
- 3. As propostas de estruturação urbanística referidas no número anterior devem ser objeto de aprovação e publicitação por parte do município, constituindo-se em instrumento de apoio à decisão no âmbito das ações conducentes à execução do Plano no polígono em causa, podendo também ser-lhes conferido carácter vinculativo pela Câmara Municipal através da sua integração na disciplina do presente Plano em sede de procedimento de alteração do mesmo nos termos legalmente estabelecidos.
- 4. Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número 1 e, quando pertinente, no número 2.
- 5. A circunstância de um edifício preexistente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica:
 - a) O direito e o dever legais a nele se realizarem obras de conservação;
 - b) A realização de obras de alteração no interior do mesmo ou suas frações, quando não sujeitas a controlo prévio;
 - c) A admissibilidade de obras de reconstrução que não provoquem aumentos de área de construção, desde que não ocorra alteração dos respetivos usos e tais obras não impliquem modificações na configuração e aspeto exterior das volumetrias edificadas preexistentes;
 - d) A admissibilidade de obras de ampliação que cumpram os requisitos estabelecidos nos números 6 a 9 do Artigo 17º.
- 6. O disposto no número anterior, no que respeita às situações referidas nas suas alíneas b) a d), não se aplica aos edifícios destinados a demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

Artigo 80º Planos de urbanização e planos de pormenor

Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os que tiverem por objeto as UOPG a que se refere o Artigo 76º, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente Plano, no que respeita a:

- a) Valores numéricos dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada situação, que não sejam índices de utilização do solo máximos ou outros parâmetros imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
- b) Parâmetros de conformação física do edificado nas situações em que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
- c) Definição de outros elementos integrantes da estrutura ecológica urbana para além dos identificados nos números 2 e 3 do Artigo 9º;

- d) Mecanismos de redistribuição de outras mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições dos próprios planos de urbanização ou planos de pormenor, que não aquelas a que se referem os números 1 a 3 do Artigo 83º;
- e) Valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média e da área de cedência média e formas de repartição equitativa dos custos de urbanização relativos aos mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos gerados pela execução dos próprios planos de urbanização ou planos de pormenor em causa;
- f) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos, e respetivas condições de cedência, constantes dos Artigo 90º a Artigo 92º e do ANEXO VI;
- g) Características geométricas dos arruamentos constantes do Artigo 93º e do ANEXO VII;
- h) Valores numéricos dos parâmetros relativos às dotações de estacionamento e respetivas condições de exceção, constantes do Artigo 94º e do ANEXO VIII.

Artigo 81º Reclassificação de solo rústico em solo urbano

1. A reclassificação de solo rústico em solo urbano realiza-se de acordo com os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e só pode ocorrer se, verificadas as razões de necessidade, oportunidade e viabilidade e demais requisitos exigidos nesse diploma, a intervenção urbanística a concretizar ao abrigo do procedimento de reclassificação:
 - a) For reconhecida como suscetível de contribuir para a prossecução das orientações estratégicas a que se refere o Artigo 6º, por via de apreciação do seu grau de pertinência e aceitabilidade em que se atenda conjugadamente à natureza, dimensão, localização e inserção territorial da intervenção, no enquadramento do disposto no número 3 do mesmo artigo;
 - b) Cumprir as condições estabelecidas nos números seguintes.
2. As áreas integrantes da estrutura ecológica municipal fundamental, tal como definida no número 2 do Artigo 9º, são passíveis de reclassificação para solo urbano apenas se forem destinadas a integrar a categoria de espaços verdes e desde que tal não prejudique os valores naturais autóctones que contenham, podendo, porém, integrar outras categorias de solo urbano por razões de interesse público reconhecido pelo município e por todas as entidades governamentais de tutela intervenientes em cada situação.
3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os polígonos de solo objeto da reclassificação têm de ser contíguos a solo urbano preexistente e possuir características que assegurem a coerência territorial, em termos funcionais e físicos, da nova configuração do perímetro urbano daí resultante.
4. A condição de contiguidade estabelecida no número anterior pode não ser exigida quando o polígono a reclassificar for destinado exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais, e ainda nos casos em que se admita uso habitacional desde que a área de construção afeta a este uso não exceda 20% da área de construção total.
5. Sem prejuízo da dotação do polígono de solo objeto da reclassificação com as infraestruturas urbanísticas locais e gerais legalmente exigidas, a intervenção física que a materializa tem de assegurar o acesso rodoviário do referido polígono à rede viária estruturante, diretamente ou através de vias, existentes ou a construir no âmbito da operação, que possuam em toda a sua extensão características adequadas à plena circulação de veículos ligeiros e pesados.
6. Quando, por opção de planeamento ou por imposição legal decorrente da natureza da intervenção que suscita a reclassificação do solo, forem estabelecidas faixas de solo envolventes da área a reclassificar que fiquem impedidas de serem elas próprias objeto de reclassificação para solo urbano, ou para as quais fiquem condicionados os usos dominantes previstos no respetivo regime de uso do solo, tais faixas têm de ser envolvidas na intervenção com vista à adoção e aplicação de mecanismos perequativos de

compensação dos ónus assim criados e ao estabelecimento de disposições que confirmem força jurídica aos mesmos mecanismos.

7. Os parâmetros de edificabilidade a cumprir nos polígonos de solo a reclassificar são:
- a) No caso geral: os da categoria de solo urbano com capacidade edificatória que ocorre no perímetro urbano a que os referidos polígonos forem contíguos ou no perímetro urbano mais próximo, quando não se verifique tal contiguidade, e sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
 - b) Nos polígonos ou partes destes a destinar exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais: os estabelecidos para a categoria de espaços de atividades económicas na SECÇÃO V do CAPÍTULO V.

SECÇÃO II. REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO

Artigo 82º Princípios gerais

1. A repartição dos benefícios e encargos gerados pela execução do Plano entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no aproveitamento urbanístico do mesmo integra as seguintes componentes:
 - a) A afetação social de mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano;
 - b) A distribuição equitativa, entre os intervenientes diretos e indiretos em cada operação conducente à execução do Plano, dos benefícios e encargos inerentes à mesma, bem como, se for o caso, da parte das mais-valias fundiárias que não seja objeto de afetação social à comunidade.
2. Os valores numéricos dos índices de utilização estabelecidos para as diferentes categorias e subcategorias de solo urbano, que traduzem o padrão dominante da sua atual ocupação com edificado, constituem, através das respetivas formas de aplicação, o elemento definidor da edificabilidade média para efeitos quer da aplicação dos mecanismos perequativos, quer da parametrização das mais-valias fundiárias decorrentes das disposições do Plano.

Artigo 83º Parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias

1. As disposições do presente Plano originam a formação de mais-valias fundiárias nas seguintes situações:
 - a) Realização de operações urbanísticas ou concretização de unidades de execução em todo o solo urbano não abrangido por UOPG ou por Área a Estruturar, nos casos em que a edificabilidade concreta viabilizada para a intervenção exceder a edificabilidade abstrata que lhe corresponde em função da categoria ou subcategoria de uso do solo em que se localiza;
 - b) Procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG e nas Área a Estruturar a que se referem, respetivamente, as alíneas b) e c) do número 1 do Artigo 77º;
 - c) Procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade.
2. A mais-valia fundiária a considerar em cada uma das intervenções que materializam os procedimentos referidos no número anterior consiste no aumento líquido do valor do solo diretamente provocado pelo acréscimo de edificabilidade que virá a ser permitido através da consumação da mesma intervenção, definido nos seguintes termos:
 - a) Nas situações referidas na alínea a) do número anterior, o acréscimo de edificabilidade corresponde à diferença entre edificabilidade concreta viabilizada em resultado da consumação da intervenção e a edificabilidade abstrata;

- b) Nas situações referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número, o acréscimo de edificabilidade corresponde ao total da edificabilidade concreta viabilizada em resultado da consumação do procedimento, descontada da edificabilidade eventualmente preexistente em situação legal.
- 3. O aumento do valor do solo que traduz a mais-valia fundiária a que se refere o número anterior é quantificado do seguinte modo:
 - a) Nas situações referidas na alínea a) do número 1: valor monetário da capacidade edificatória correspondente ao acréscimo de edificabilidade – diferença entre a edificabilidade concreta e a edificabilidade abstrata – definido na alínea a) do número anterior;
 - b) Nas situações referidas nas alíneas b) e c) do número 1: valor monetário líquido resultante de subtrair um ou outro dos seguintes valores ao valor bruto do acréscimo de edificabilidade conforme definido na alínea b) do número anterior:
 - i) Valor declarado de aquisição da área de solo abrangida pela intervenção, quando o promotor não for o seu proprietário original e a aquisição tiver ocorrido antes da entrada em vigor do presente Plano; ou
 - ii) Valor resultante da avaliação como solo rústico da área de solo abrangida pela intervenção, em todas as restantes situações.
- 4. Sem prejuízo de a mais-valia fundiária poder vir a ser total ou parcialmente partilhada com os promotores das intervenções, nos termos do disposto no número 7, a sua apropriação social é garantida pelas seguintes formas:
 - a) Nas situações referidas na alínea a) do número 1: pela detenção à partida, por parte do município, da capacidade edificatória correspondente ao acréscimo de edificabilidade;
 - b) Nas situações referidas nas alíneas b) e c) do número 1: pela retenção, por parte do município, de um conjunto de lotes e/ou parcelas de valor equivalente ao valor monetário líquido definido na alínea b) do número anterior.
- 5. A afetação social das mais-valias fundiárias originadas pelas disposições do Plano não constitui motivo válido de isenção total ou parcial do pagamento de taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que sejam devidas.
- 6. Os planos de urbanização e os planos de pormenor procedem, relativamente às áreas por eles abrangidas, à adaptação da parametrização de mais-valias constante dos números anteriores, bem como à parametrização de outras mais-valias fundiárias que eventualmente decorram das disposições que neles vierem a ser adotadas.
- 7. Com vista a incentivar as ações conducentes à prossecução dos objetivos estratégicos do Plano e das políticas territoriais e urbanísticas previamente adotadas, são estabelecidas as seguintes modalidades efetivas de redistribuição das mais-valias fundiárias originadas pelo presente Plano:
 - a) Quanto às intervenções em áreas de solo urbano não abrangidas por UOPG ou por Área a Estruturar, a que se refere a alínea a) do número 1:
 - i) Em situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes em situação de colmatação ou inseridos em frente urbana consolidada, abrangidas pelo disposto no número 3 do Artigo 46º e a que se refere a alínea b) do número 3 do Artigo 47º, o município prescinde da afetação social da mais-valia fundiária, ficando o promotor desonerado de adquirir ao município a capacidade edificatória excedentária;
 - ii) Nas áreas remanescentes das referidas na subalínea anterior em que a edificabilidade concreta seja superior à edificabilidade abstrata, nomeadamente as identificadas nas restantes alíneas do número 5 do Artigo 46º, o promotor só pode dispor da capacidade edificatória excedentária mediante a sua aquisição ao Município através da aplicação do mecanismo perequativo da

edificabilidade estabelecido no Artigo 85º, revertendo a respetiva receita para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) a que se refere o Artigo 88º;

- iii) Nas áreas remanescentes das referidas na subalínea i) em que, por aplicação das disposições do Plano, seja imposta a adoção de uma edificabilidade concreta inferior à edificabilidade abstrata, o promotor é ressarcido do défice de edificabilidade por parte do FMSAU, em termos de estrita equivalência com o estabelecido na subalínea anterior para a aquisição da mesma;
 - b) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito dos procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG e nas Áreas a Estruturar a que se referem as alíneas b) e c) do número 1 do Artigo 77º, que se concretizem até ao final dos prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do Plano: o município prescinde da afetação social da mais-valia fundiária, ficando o promotor desonerado de consignar quaisquer lotes e/ou parcelas, ou o seu equivalente monetário, ao FMSAU;
 - c) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito de futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, não incidentes sobre as UOPG ou sobre as Áreas a Estruturar previstas no presente Plano: o promotor fica obrigado a reverter para o FMSAU o conjunto de lotes e/ou parcelas que materializam a retenção a que se refere a alínea b) do número 4, sendo que, para efeitos de cálculo do seu valor, de acordo com o disposto na alínea b) do número 3, o valor bruto do acréscimo de edificabilidade a considerar é igual ao valor de um conjunto de lotes e/ou parcelas cuja capacidade edificatória corresponda a 30% da edificabilidade concreta globalmente viabilizada.
8. No âmbito dos procedimentos a que se referem as alíneas b) e c) do número anterior, mantém plena aplicabilidade os mecanismos perequativos a que se referem os artigos seguintes, nomeadamente o mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no Artigo 85º, incluindo as eventuais obrigações de aquisição onerosa de edificabilidade ao Município que daí possam decorrer.
9. O disposto na alínea c) do número 7 é aplicável no âmbito dos procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano a incidir sobre áreas de solo que tenham sido objeto de reversão para solo rústico em cumprimento do previsto nos números 7 e 8 do Artigo 77º.
10. Os lotes ou parcelas que venham à propriedade do município ao abrigo do disposto nos números anteriores constituem obrigatoriamente, enquanto ativos imobiliários, receita do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística a que se refere o Artigo 88º.

Artigo 84º Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do presente Plano e a utilizar na execução do mesmo abrangem a edificabilidade, as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e os custos de urbanização, tendo como âmbito de incidência na aplicação direta do presente Plano:
 - a) As unidades de execução, quer as delimitadas em concretização das UOPG ou das Áreas a Estruturar, quer as delimitadas por iniciativa do município nos termos do disposto no número 5 do Artigo 78º, e as operações urbanísticas que as materializam, que no seu conjunto constituem a forma de execução sistemática do Plano;
 - b) As operações urbanísticas a realizar em sede de execução não sistemática do Plano, incluindo as operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução viabilizadas ao abrigo do disposto no número 5 do Artigo 79º.
2. Os mecanismos de perequação compensatória adotados no presente Plano são:
 - a) A “edificabilidade média do plano”, definida a partir de índices de utilização (área de construção por m² de área de solo), assumindo valores distintos para as diferentes categorias de solo urbano nos termos do disposto no número 1 do artigo 47º;
 - b) A “área de cedência média” (área de solo devida para cedência por m² de área de construção);

- c) A “repartição dos custos de urbanização”.
- 3. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, os mecanismos de perequação compensatória adotam as configurações operativas estabelecidas nos três artigos seguintes.
- 4. Os planos de urbanização e os planos de pormenor estabelecem os mecanismos de perequação compensatória a aplicar no âmbito da sua execução, nos seguintes termos:
 - a) Sendo necessário, identificam, dimensionam e localizam ou delimitam áreas de cedência destinadas a dotações coletivas de carácter geral, nomeadamente vias e espaços públicos, espaços verdes e de utilização coletiva, e equipamentos públicos com abrangência supralocal;
 - b) Definem os valores numéricos e/ou processos de cálculo:
 - i) Da edificabilidade ou edificabilidades médias a ter em conta no âmbito da sua aplicação;
 - ii) Da área ou áreas de cedência média, tendo em consideração as áreas de cedência exigíveis para dotações coletivas de carácter local conjuntamente, quando for o caso, com as áreas de cedência destinadas a dotações coletivas de carácter geral a que se refere a alínea a);
 - c) Definem os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização.

Artigo 85º Mecanismo perequativo da edificabilidade

- 1. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, a edificabilidade abstrata a considerar define-se nos termos do disposto na alínea a) do número 2 do artigo 47º, equivalendo à edificabilidade média relevante para cada caso de acordo com o estipulado na alínea a) do número 2 do artigo anterior.
- 2. Quando a edificabilidade efetiva atribuída a uma parcela for superior à edificabilidade abstrata, compete ao ou aos respetivos proprietários adotar qualquer dos seguintes procedimentos ou sua combinação, que no seu conjunto terão de abranger toda a capacidade construtiva excedentária:
 - a) Adquirir, no todo ou em parte, a capacidade construtiva excedentária ao ou aos proprietários das parcelas a que foram atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade abstrata;
 - b) Adquirir, no todo ou em parte, a capacidade construtiva excedentária ao município;
 - c) Ceder gratuitamente ao ou aos proprietários de parcelas a que tenham sido atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade abstrata, uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva compense, no todo ou em parte, o respetivo défice de capacidade construtiva;
 - d) Ceder gratuitamente para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda a toda ou parte da referida capacidade construtiva excedentária.
- 3. Quando a edificabilidade efetiva de uma parcela for inferior à edificabilidade abstrata, o ou os respetivos proprietários têm de ser compensados através da adoção de qualquer dos seguintes procedimentos ou sua combinação, que no seu conjunto terão de abranger todo o défice de capacidade construtiva:
 - a) Ressarcimento total ou parcial do valor do défice de capacidade construtiva, a expensas do ou dos proprietários de parcelas a que foram atribuídas edificabilidades superiores à edificabilidade abstrata, no âmbito das transações referidas nas alíneas a) e c) do número anterior;
 - b) Ressarcimento total ou parcial do valor do défice de capacidade construtiva, em numerário ou espécie, a expensas do município, que para o efeito deve recorrer prioritariamente aos meios financeiros e/ou aos bens fundiários obtidos no âmbito das transações referidas nas alíneas b) e d) do número anterior.
- 4. O ressarcimento a que se refere o número anterior não se aplica a défices de edificabilidade que resultem da não utilização, por livre opção do promotor, da totalidade da edificabilidade concreta que lhe tenha sido atribuída ou viabilizada.

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

Artigo 86º Mecanismo perequativo das áreas de cedência

1. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, a área de cedência média é determinada por aplicação de índices de cedência que assumem os seguintes valores:
 - a) 0,35 de área de construção em espaços de atividades económicas;
 - b) 0,50 de área de construção nas restantes categorias de solo urbano.
2. A área de cedência devida relativa a cada parcela é dada pelo produto do índice de cedência pela área de construção correspondente à edificabilidade efetiva que definitivamente poderá ser realizada pelo respetivo ou respetivos proprietários após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior.
3. Quando a área de cedência efetivamente proposta for diferente, para menos ou para mais, da área de cedência devida, a respetiva compensação realiza-se através das seguintes formas:
 - a) Quando o diferencial acima referido for negativo - área de cedência efetivamente proposta inferior à área de cedência devida - o proprietário paga ao município o valor correspondente ao défice de cedência;
 - b) Quando o diferencial acima referido for positivo - área de cedência efetivamente proposta superior à área de cedência devida - o proprietário recebe do município o valor correspondente ao excedente de cedência.
4. Os critérios e parâmetros de definição da compensação referida no número anterior são estabelecidos em sede de regulamento municipal.

Artigo 87º Repartição dos custos de urbanização

1. A repartição dos custos de urbanização aplica-se articuladamente com a taxação municipal pela realização de infraestruturas.
2. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações da situação infraestrutural de partida entre as parcelas integrantes da unidade de execução quando tais diferenciações forem consideradas relevantes.
3. Quando, por exigência camarária, ocorrer sobredimensionamento de uma ou mais componentes das infraestruturas internas da intervenção que seja gerador de acréscimo de custos de urbanização, tal acréscimo pode ser suportado:
 - a) Diretamente pelo município;
 - b) Pelo conjunto dos intervenientes, repartindo-o entre si na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles, com vista a serem ressarcidos pelo município através de abatimentos ao valor das taxas devidas pela execução da intervenção.
4. A menos que unanimemente os intervenientes decidam de outro modo, a repartição dos custos internos diretos faz-se na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles.

Artigo 88º Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

1. O município deve proceder, através de regulamento municipal, à criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) previsto na lei, tendo como abrangência todo o território municipal.
2. O FMSAU deve assumir, entre outros, os seguintes objetivos:

- a) O financiamento das ações programadas pelo Plano ou enquadradas pelas suas opções estratégicas, no tocante à reabilitação e salvaguarda ambiental, às compensações devidas pela prestação de serviços de ecossistemas, às dotações de solo para suprir carências de habitação, equipamentos e áreas de uso público, e à supressão de carências infraestruturais;
 - b) A operacionalização e sustentação financeira dos processos perequativos.
3. Devem constituir ativos e receitas do FMSAU:
- a) Os ativos decorrentes da detenção ou retenção das mais-valias fundiárias;
 - b) As receitas resultantes da partilha de mais valias fundiárias ou da alienação de capacidades edificatórias que integrem os seus ativos;
 - c) As receitas resultantes do recebimento de compensações pelos défices de cedência de áreas para dotações coletivas exigíveis no âmbito da concretização de unidades de execução e da viabilização de operações de loteamento e de operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento;
 - d) As receitas inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público.
4. Podem também constituir receitas do FMSAU:
- a) A totalidade ou uma parte das receitas de impostos municipais, nomeadamente o IMI e o IUC;
 - b) Outras receitas, de índole urbanística ou não.
5. Constituem encargos do FMSAU:
- a) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo Município em resultado dos procedimentos de redistribuição de mais-valias fundiárias que venham a ser adotados de acordo com o disposto nos Artigo 82º e Artigo 83º;
 - b) Ressarcimento dos valores dos défices de edificabilidade decorrentes de situações em que a edificabilidade concreta viabilizável de acordo com as disposições do presente Plano resultar imperativamente inferior à edificabilidade abstrata, nomeadamente nos casos identificados na subalínea iii) da alínea a) do número 7 do Artigo 83º;
 - c) Financiamento total ou parcial das ações programadas pelo Plano a que se refere a alínea a) do número 2;
 - d) Pagamento dos eventuais encargos financeiros relativos às componentes dos incentivos que venham a ser adotados com vista à prossecução de estratégias e orientações dirigidas à preservação e valorização da biodiversidade e do património natural, paisagístico e cultural, à mitigação das alterações climáticas e adaptação e resiliência aos seus efeitos, à prevenção e minimização dos riscos naturais e tecnológicos e à utilização de modo sustentável dos recursos naturais, conforme o estabelecido na alínea a) do número 1 do Artigo 6º;
 - e) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município aos intervenientes no âmbito da aplicação dos mecanismos perequativos às unidades de execução e às operações urbanísticas;
 - f) Outros encargos que o município entenda que devam ser cometidos a este Fundo.
6. O regulamento municipal referido no número 1 pode integrar a regulamentação do fundo de compensação a que, nos termos previstos no RJGT, as unidades de execução podem estar associadas.

Artigo 89º Avaliação do solo

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

2. No solo urbano não abrangido por UOPG ou Área a Estruturar, a avaliação do solo referida no número anterior toma por base as seguintes componentes:
 - a) A edificabilidade abstrata associada ao índice médio de utilização estabelecido para cada categoria ou subcategoria de uso do solo definidas no Plano;
 - b) Os encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade que relevem para este efeito tendo em conta as entidades que os assumiram e/ou vão assumir;
 - c) O valor das benfeitorias legais relativas a eventuais edificações existentes em situação legal, considerando o respetivo estado de conservação.
3. No âmbito da sua eventual participação nas intervenções urbanísticas de concretização das UOPG ou das Áreas a Estruturar, o valor monetário das quotas a atribuir aos proprietários fundiários intervenientes, na parte respeitante à mera disponibilização de áreas de solo para aquele efeito, é calculado tomando por base o valor do solo resultante da sua avaliação como solo rústico, devendo ser também este o valor a ter conta em sede da execução do Plano através do sistema de imposição administrativa.

SECÇÃO III. OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO E EQUIPARADAS

Artigo 90º Princípios gerais

1. Às operações de loteamento e às operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento aplicam-se as seguintes determinações:
 - a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são acatados para o conjunto da capacidade construtiva prevista na operação;
 - b) A capacidade construtiva referida na alínea anterior deve, como regra geral, distribuir-se pelos lotes a constituir proporcionalmente à respetiva área, sendo, porém, admissível que tal distribuição proporcional não tenha lugar quando for considerado que daí resultarão ganhos de qualidade formal e/ou funcional para a solução urbanística a adotar;
 - c) O dimensionamento das parcelas de solo destinadas a áreas para dotações coletivas de caráter local, conforme definidas no 0, obedece aos parâmetros e requisitos estabelecidos no ANEXO VI;
 - d) Os parâmetros a cumprir para o dimensionamento e configuração geométrica das infraestruturas viárias e do estacionamento são os estabelecidos nos ANEXO VII e VIII, mantendo-se válidas as exceções aí previstas tanto no que respeita aos casos de dispensa de cumprimento dos parâmetros mínimos como às situações de possibilidade de impor parâmetros mais exigentes;
 - e) As parcelas que ficarem afetas a espaços verdes ou a equipamentos regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes dos artigos que integram, respetivamente, as SECÇÃO VI e SECÇÃO VII do CAPÍTULO V.
 - f) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor eficazes regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições dos números anteriores quando e na medida em que aqueles instrumentos forem omissos na matéria.
2. Só são viabilizáveis operações de loteamento desde que fiquem asseguradas:
 - a) A sua ligação à rede viária principal ou complementar, diretamente e/ou através da rede viária existente, por meio de vias que possuam em toda a sua extensão características adequadas à circulação de veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente carros de bombeiros e ambulâncias;

- b) A sua dotação com os sistemas de infraestruturas urbanísticas legalmente exigíveis.
- 3. O requisito estabelecido na alínea a) do número anterior é dispensável em operações de loteamento que consistam no mero fracionamento de prédios confrontantes com frente urbana e cujos lotes a constituir fiquem todos a confrontar com a via pública já existente.

Artigo 91º Áreas para dotações coletivas

1. O valor padrão da dimensão global do conjunto das áreas a destinar a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da soma das seguintes parcelas:
 - a) Valor da área total a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva que resulta da aplicação dos parâmetros estabelecidos para esse efeito no ANEXO VI;
 - b) Valor correspondente a 15% da área total de solo objeto da operação urbanística.
2. Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros a que se refere a alínea a) do número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.
3. As parcelas de espaços verdes e de equipamentos de natureza privada a considerar como áreas para dotações coletivas de carácter local são as que forem afetas àqueles fins e:
 - a) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus registado; ou
 - b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento.

Artigo 92º Cedências e compensações

1. A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas a integrar no domínio municipal destinadas a espaços verdes, a equipamentos, a espaços de circulação - arruamentos viários e pedonais e estacionamento público - e a outras infraestruturas exigidas pela operação, que no seu conjunto constituem a área de cedência efetiva, são concertadas com o município no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, tendo em vista a salvaguarda do interesse público à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística, devendo:
 - a) As áreas a destinar a espaços de circulação corresponder a soluções de desenho urbano qualificadoras da fruição do espaço público e que cumpram todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - b) As parcelas integrantes das referidas áreas que não sejam espaços de circulação:
 - i) Possuir acesso direto a partir da via pública;
 - ii) Cumprir os requisitos de localização, configuração espacial e dimensão que garantam a qualificação do espaço urbano e as melhores condições do seu usufruto por parte da população, estabelecidos pelo município no âmbito dos referidos procedimentos de controlo prévio.
2. A área de cedência efetiva só pode ser de dimensão superior ao valor padrão obtido por aplicação do disposto no número 1 do artigo anterior se tal merecer o acordo do titular ou titulares da operação.
3. A área de cedência efetiva só pode ser inferior ao referido valor padrão nos casos que o município expressamente considere que tal área é suficiente para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente:
 - a) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de carácter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística;

- b) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de cedência adequadas às funções a que seriam destinadas;
 - c) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.
4. No caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no número 1 do Artigo 90º, é devida compensação ao município quando se verifique que a soma do valor da área de cedência efetiva com o valor da área das parcelas a que se refere o número seguinte, contabilizado nos termos aí estabelecidos, é inferior ao valor padrão que resulta da aplicação do disposto no número 1 do artigo anterior.
5. Quando a operação urbanística consagrar parcelas de espaços verdes e de equipamentos de natureza privada que cumpram os requisitos estabelecidos no número 3 do artigo anterior, a área das mesmas releva para a aplicação do disposto no número anterior, sendo para esse efeito contabilizadas nos seguintes termos:
- a) Para as parcelas de natureza privada com ónus registado de plena e permanente utilização pública, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
 - b) Para as parcelas que, em operações de loteamento, constituam parte comum de vários lotes, o valor contabilizável é o de 80% da área total das parcelas que constituem essas partes comuns.
6. As situações previstas no número 3 são também abrangidas pelo dever de compensação estabelecido no número anterior.
7. Quando seja devida compensação, esta incide sobre o valor do diferencial de áreas referido no número 4.
8. No âmbito dos acordos referidos no número 2, relativos à situação de se verificar uma área de cedência efetiva superior ao valor padrão que decorre da aplicação do disposto no número 1 do artigo anterior, há lugar ao recebimento, por parte do titular ou dos titulares da operação, de uma compensação, a suportar pelo município, a qual incide sobre o correspondente diferencial de áreas em termos de estrita equidade com as condições de aplicação da compensação a que se refere o número anterior.
9. Os critérios e parâmetros e a tramitação processual referentes ao recebimento e pagamento das compensações a que se referem os números anteriores são estabelecidos em sede de regulamento municipal.

SECÇÃO IV. NORMAS DE DIMENSIONAMENTO

Artigo 93º Arruamentos públicos

1. Os arruamentos públicos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos existentes ou previstos nos prédios que servem, cumprindo as especificações constantes do ANEXO VII, sem prejuízo da legislação específica aplicável, quando mais exigente, e das situações e condições especiais referidas nos números seguintes.
2. Sem prejuízo do disposto na lei, o cumprimento dos valores mínimos constantes do ANEXO VII pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:
 - a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;

- b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento;
 - c) Em troços de arruamentos em que o tráfego automóvel apenas seja permitido para cargas e descargas ou acesso de moradores, sem prejuízo de serem sempre garantidas as características geométricas adequadas à circulação de veículos de emergência.
3. O município pode impor que as infraestruturas viárias públicas a criar possuam características mais exigentes que as que correspondem aos mínimos estabelecidos no ANEXO VII, sempre que:
- a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;
 - b) Tal seja necessário para a continuidade das características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.
4. Sempre que possível, os arruamentos públicos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas no ANEXO VII ou do disposto no número anterior, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

Artigo 94º Estacionamento

- 1. Todos os novos edifícios, bem como os existentes que sejam objeto de ampliação, têm de ser dotados, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda ser garantida, nos casos em que a lei o permita exigir, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.
- 2. As regras estabelecidas ao abrigo do disposto no presente artigo cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos territoriais, quando mais exigentes que as instituídas neste Regulamento.
- 3. Para cumprimento do disposto no número 1 têm de ser garantidos cumulativamente os mínimos de lugares de estacionamento constantes do ANEXO VIII, sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou do que venha a ser estabelecido em plano de urbanização ou plano de pormenor.
- 4. Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes, os parâmetros a que se refere o número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.
- 5. É admissível a viabilização de obras de edificação e da utilização de edifícios sem que as mesmas cumpram as especificações e parâmetros relativos ao estacionamento a que se referem os números anteriores, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:
 - a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com a manutenção das suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
 - b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;
 - c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
 - d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;

- e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos, recuos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios;
 - f) Alterações de uso de edifícios existentes para comércio e serviços com área de construção inferior a 300 m².
6. A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa.
7. Para o dimensionamento da área total de solo ou de pavimento dos parques de estacionamento em função do número de lugares pretendido, devem considerar-se os seguintes valores:
- a) Veículos ligeiros - 20 m² por lugar à superfície;
 - b) Veículos ligeiros - 30 m² por lugar em estrutura edificada;
 - c) Veículos pesados - 75 m² por lugar à superfície;
 - d) Veículos pesados - 130 m² por lugar em estrutura edificada.

CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 95º Transição da disciplina urbanística

1. Os direitos legalmente protegidos, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor da presente revisão, que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações e licenças, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais, e ainda outros atos que configurem direitos semelhantes, não são derogados pela entrada em vigor do presente Plano, mantendo-se válidos até ao final dos respetivos prazos de vigência.
2. O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem os poderes legalmente estabelecidos de iniciativa municipal de alteração, por tal ser necessário à execução do Plano, das condições de licenças emitidas ou comunicações prévias não rejeitadas.
3. Às eventuais pretensões de alteração, durante os respetivos períodos de vigência, das condições estipuladas nas informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações, licenças ou aprovações de projetos de arquitetura a que se referem os números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no número 5 do Artigo 17º.

Artigo 96º Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no número 1 do Artigo 17º, nomeadamente:
 - a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação de regimes legais que tenham como objeto a regularização de atividades, explorações ou instalações;
 - b) As que, não sendo suscetíveis de enquadramento no âmbito definido na alínea anterior, não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, devido a incompatibilidades de

localização e/ou a incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local, e se encontrem numa das seguintes situações:

- i) Não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física; ou
 - ii) Ainda que dispondo de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física, não cumpram as condições constantes do mesmo título.
2. São enquadráveis no procedimento especial de regularização constante do presente artigo, as explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:
 - a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos nos respetivos diplomas legais;
 - b) As referidas na alínea b) do mesmo número, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da edificação é anterior a 1 de janeiro de 2025.
3. Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:
 - a) Para as situações referidas na alínea a) do número 1, os prazos decorrentes do estabelecido nos diplomas legais aplicáveis;
 - b) Para as restantes situações, a data em que se perfaça dois anos sobre a entrada em vigor da presente revisão.
4. A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da identificação e avaliação:
 - a) Dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação no ordenamento do território, na segurança de pessoas e bens e na salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais;
 - b) Das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção;
 - c) Das formas possíveis de articulação das avaliações referidas nas alíneas anteriores com a ponderação de todos os restantes fatores previstos nos diplomas legais pertinentes, quando se estiver em presença de uma situação abrangida pelo disposto na alínea a) do número 1.
5. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, a posição favorável do município à regularização da situação depende de aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
 - a) As atividades, usos e ocupações a regularizar serem, tendo em conta a sua localização, compatíveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no Artigo 13º, ou compatibilizáveis com os mesmos mediante a adoção das medidas concretas que o município expressamente considere suficientes para garantir esse efeito;
 - b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
 - c) Caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível de acordo com os respetivos regimes legais e/ou com os regimes legais de regularização referidos na alínea a) do número 1.

6. Às atividades, explorações, instalações e edificações que regularizarem a sua situação ao abrigo do disposto no presente artigo aplica-se a disciplina relativa a preexistências estabelecida no Artigo 17º, salvo no que se refere a ampliações, que só são admissíveis por razões estritas de salubridade ou segurança.

Artigo 97º Entrada em vigor e vigência

1. O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.
2. O Plano tem a vigência de 15 anos, sem prejuízo de, em função da monitorização e avaliação da sua execução consubstanciada em relatório de estado do ordenamento do território, e nos termos da lei:
 - a) Poder ser objeto de revisão antes de esgotado aquele prazo; ou
 - b) No final do mesmo prazo, poder a sua vigência ser prorrogada pelo prazo que for entendido conveniente.

Artigo 98º Revogação

Com a entrada em vigor do presente Plano, é revogado o Plano Diretor Municipal de Penedono (1ª revisão) aprovado pela Assembleia Municipal em 2 de abril de 2011 e publicado em Diário da República, 2ª série, nº 88, de 6 de maio de 2011 ao abrigo do Regulamento nº 286/2011.

ANEXO I CONCEITOS E DEFINIÇÕES

1. No âmbito da aplicação do presente Plano são adotadas as seguintes expressões com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais mencionados:
 - a) Do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT): Operação de reparcelamento; Solo rústico; Solo urbano; Unidade de execução;
 - b) Do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE): Edificação; Obras de urbanização; Operação de loteamento; Operação urbanística; Parcela (prevista em operação de loteamento para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e/ou infraestruturas);
 - c) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos: Aldeamento turístico; Conjunto turístico; Empreendimento turístico; Estabelecimento hoteleiro; Hotel rural; Parque de campismo e de caravanismo; Turismo de habitação; Turismo no espaço rural;
 - d) Do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração: Estabelecimento de restauração;
 - e) Do Regime Jurídico de Acesso e de Exercício da Atividade de Organização de Campos de Férias: Instalações de campos de férias;
 - f) Do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro: Conceitos Técnicos utilizados nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo, nomeadamente Afastamento; Alinhamento; Altura da edificação; Altura da fachada; Área de construção do edifício; Área de solo; Cota de Soleira; Edificabilidade; Edifício Anexo; Equipamento de utilização coletiva; Espaço verde de utilização coletiva; Estrutura Ecológica Municipal; Fachada; Fogo; Índice de impermeabilização do solo; Índice de ocupação do solo; Índice de utilização do solo; Lote; Parâmetros de edificabilidade; Perímetro urbano; Piso (de um edifício); Prédio; Recuo; Regime de uso do solo; Tecido urbano; Unidade operativa de planeamento e gestão.
2. Complementarmente, são também adotadas as seguintes definições:
 - a) Áreas para dotações coletivas de carácter local: conjunto das parcelas que, nas soluções urbanísticas a adotar nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, sejam destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva ou a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, a infraestruturas viárias - arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral - e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, abrangendo quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer as parcelas de natureza privada que fiquem afetadas àqueles fins.
 - b) Colmatação – preenchimento com edificação, quer se trate de construção nova, quer da ampliação de edificações existentes, de um prédio confinante com uma via pública, que cumpra uma das seguintes condições:
 - i) Situar-se entre dois edifícios em situação legal e destinados a atividades ou utilizações humanas, confinantes com a mesma via, e cuja distância entre si, medida ao longo da mesma, não seja superior a 30 metros.
 - ii) Situar-se entre um edifício em situação legal e destinado a atividades ou utilizações humanas, confinante com a mesma via, e outra via pública transversal à primeira que não diste mais de 30 metros do referido edifício;
 - c) Frente urbana: superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;

- d) Frente urbana consolidada: frente urbana predominantemente edificada que apresenta um recuo de fachadas estabilizado e uma moda de número de pisos acima da cota de soleira claramente definida, sendo tais características de manter;
- e) Moda do número de pisos de uma frente urbana – número de pisos acima da cota de soleira, com exclusão de pisos recuados, que ocorre em maior extensão linear ao longo das fachadas de uma frente urbana;
- f) Número de pisos acima da cota de soleira – número total de pavimentos sobrepostos contados em sentido ascendente a partir da cota de soleira, incluindo eventuais pisos recuados;
- g) Viabilização: Licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade;
- h) Via pública habilitante: qualquer via pública que possa ser considerada “arruamento” para efeitos de aplicação do disposto no nº 5 do artigo 24º do RJUE, por cumprir as seguintes condições cumulativas:
 - i) Possuir características técnicas de traçado, piso e dimensões que lhe confirmem capacidade de trânsito automóvel, incluindo o de veículos prioritários;
 - ii) Não lhe estar vedada, por disposição legal ou regulamentar, a possibilidade de disponibilizar acesso automóvel direto aos prédios que com ela confinam.

ANEXO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

No território do município de Penedono incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes:

1. Recursos naturais

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Domínio hídrico
 - (1) Leito e Margens das Águas Fluviais
 - ii) Albufeiras de Águas Públicas de Serviço Público:
 - (1) Albufeira Classificada (Albufeira da Dama/Bezelga)
 - (2) Zona terrestre de proteção
 - (3) Zona reservada da zona terrestre de proteção
 - (4) Zona de Proteção da Barragem e dos Órgãos de Segurança e de Utilização da Albufeira
 - (5) Zona de Respeito da Barragem e dos Órgãos de Segurança e de Utilização da Albufeira
 - iii) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público e respetivos perímetros de proteção
 - (1) Perímetro de proteção da «Captação de Castainço»
- b) Recursos Geológicos:
 - i) Concessões mineiras em Recuperação
 - (1) 151 – Santo António
 - (2) 174 – Vieiros
 - ii) Pedreiras
 - (1) 6630 – Pendão
 - (2) 6663 – Couto
- c) Recursos Agrícolas
 - i) Reserva Agrícola Nacional
 - ii) Aproveitamento Hidroagrícola
 - (1) Aproveitamento Hidroagrícola de Beselga
- d) Recursos Florestais
 - i) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo)
 - ii) Regime Florestal
 - (1) Perímetro Florestal do Penedono
 - iii) Proteção contra Incêndios Rurais e Gestão do Fogo Rural:
 - (1) Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS)
 - (2) Redes de Defesa
 - a. Rede primária e secundária de faixas de gestão de combustível
 - b. Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível
 - c. Rede de pontos de água
 - d. Rede nacional de postos de vigia (14-04, Penela da Beira, Freguesia de Penela da Beira)
- e) Recursos Ecológicos
 - i) Reserva Ecológica Nacional
 - ii) Áreas Excluídas da Reserva Ecológica Nacional

2. Património

a) Património Cultural

i) Imóveis classificados

Monumento Nacional

MN1 – Castelo de Penedono (Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910, Zona Especial de Proteção e uma Zona "*non aedificandi*" - Portaria de 25-08-1955, publicada no DG, II Série, n.º 239, de 14 de outubro de 1955);

MN2 – Dólmen da Capela de Nossa Senhora do Monte (Decreto n.º 44 075, DG, I Série, n.º 281, de 5-12-1961, Zona Geral de Proteção).

Imóvel de Interesse Público

IIP1 – Pelourinho de Penedono (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933, Zona Geral de Proteção);

IIP2 – Pelourinho de Souto (Souto) (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933, Zona Geral de Proteção).

3. Infraestruturas

a) Infraestruturas

i) Rede elétrica

(1) Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica;

ii) Rede Rodoviária Nacional sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A.

(1) EN 229;

iii) Estradas Regionais (ER) sob responsabilidade da Infraestruturas de Portugal, S.A.

(1) ER 331.

iv) Estradas e Caminhos Municipais

v) Marcos geodésicos

(1) JUDEU

(2) SIRIGO

ANEXO III ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE TRÁS-OS-MONTES E ALTO DOURO (PROF TMAD)

De forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF TMAD), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de Penedono deve, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente Regulamento para esses espaços, integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele programa, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no número 4 do artigo 1º do seu Regulamento.

“As subseqüentes referências aos Anexos I a IV ao Regulamento do PROF TMAD remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 57/2019, publicada no Diário da República n.º 29, Série I, de 11 de fevereiro, e retificada ao abrigo da Declaração de Retificação n.º 15/2019, publicada no Diário da República n.º 73, Série I, de 12 de abril e a alteração dada pela Portaria n.º 18/2022 de 05 de janeiro, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

A. Disposições Gerais

1. Corredores ecológicos

As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF TMAD.

2. Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF TMAD, deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF TMAD.

3. Áreas florestais sensíveis

As intervenções nas áreas florestais sensíveis - em termos de perigosidade de incêndio, de risco de erosão muito alto e alto ou de suscetibilidade a pragas e doenças - devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF TMAD.

4. Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

4.1 Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

4.2 Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

4.3 O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4.4 O disposto no n.º 2 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando

a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

4.5 Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

4.6 Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

B. Sub-Regiões Homogéneas

O território do concelho de Penedono integra-se nas Sub-regiões homogéneas “Douro” e “Beira Douro”.

B1. Sub-Região Homogénea Douro

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

Previstas	A considerar
i) Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos; ii) Produção; iii) Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.	iv) Recreio e valorização da paisagem; v) Proteção.

- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF TMAD;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); ii) Lódão-bastardo (<i>Celtis australis</i>); iii) Cedro-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); iv) Cipreste-comum (<i>Cupressus sempervirens</i>); v) Freixo-comum (<i>Fraxinus angustifolia</i> *); vi) Nogueira-negra (<i>Juglans nigra</i>); vii) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); viii) Cerejeira-brava (<i>Prunus avium</i>); ix) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>); x) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); xi) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); xii) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);	i) Amieiro (<i>Alnus glutinosa</i>); ii) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); iii) Videiro (<i>Betula celtiberica</i>); iv) Pilriteiro (<i>Crataegus monogyna</i> *); v) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); vi) Freixo-europeu (<i>Fraxinus excelsior</i>); vii) Nogueira-comum (<i>Juglans regia</i>); viii) Oxicedro (<i>Juniperus oxycedrus</i> *); ix) Oliveira-brava (<i>Olea europaea</i> *); x) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>); xi) Terebinto/cornalheira (<i>Pistacia terebinthus</i> *); xii) Plátano (<i>Platanus x acerifolia</i>); xiii) Choupo-negro (<i>Populus nigra</i>); xiv) Choupo-híbrido (<i>Populus x canadensis</i>); xv) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); xvi) Salgueiro-branco (<i>Salix alba</i> *);

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
	xvii) Borrazeira-preta (<i>Salix atrocinerea</i> *); xviii) Borrazeira-branca (<i>Salix salviifolia</i> *).

B2. Sub-Região Homogénea Beira Douro

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

Previstas	A considerar
i) Produção; ii) Recreio e valorização da paisagem; iii) Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.	iv) Proteção; v) Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos.

- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF TMAD;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Plátano (<i>Acer pseudoplatanus</i>); ii) Videiro (<i>Betula celtiberica</i>); iii) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); iv) Cedro-do-atlas (<i>Cedrus atlantica</i>); v) Lódão-bastardo (<i>Celtis australis</i>); vi) Cedro-branco (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>); vii) Cedro-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); viii) Cipreste-comum (<i>Cupressus sempervirens</i>); ix) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); x) Freixo-comum (<i>Fraxinus angustifolia</i> *); xi) Freixo-europeu (<i>Fraxinus excelsior</i>); xii) Nogueira-negra (<i>Juglans nigra</i>); xiii) Pinheiro-larício (<i>Pinus nigra</i>); xiv) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); xv) Pinheiro-silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>); xvi) Cerejeira-brava (<i>Prunus avium</i>); xvii) Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>); xviii) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>); xix) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); xx) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); xxi) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);	i) Amieiro (<i>Alnus glutinosa</i>); ii) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); iii) Aveleira (<i>Corylus avellana</i>); iv) Pilriteiro (<i>Crataegus monogyna</i> *); v) Azevinho (<i>Ilex aquifolium</i>); vi) Nogueira-comum (<i>Juglans regia</i>); vii) Larício-híbrido-de-dunkeld (<i>Larix x eurolepis</i>); viii) Loureiro (<i>Laurus nobilis</i>); ix) Oliveira-brava (<i>Olea europaea</i> *); x) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>); xi) Terebinto/cornalheira (<i>Pistacia terebinthus</i> *); xii) Plátano (<i>Platanus x acerifolia</i>); xiii) Choupo-negro (<i>Populus nigra</i>); xiv) Choupo-híbrido (<i>Populus x canadensis</i>); xv) Escalheiro (<i>Pyrus cordata</i> *); xvi) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); xvii) Borrazeira-preta (<i>Salix atrocinerea</i> *); xviii) Borrazeira-branca (<i>Salix salviifolia</i> *).

C. Planos de Gestão Florestal (PGF)

1. Explorações sujeitas a PGF

- a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5º da Lei de Bases da Política Florestal;
- b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 20 hectares;
- c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2. Explorações não sujeitas a PGF

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

- a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF TMAD;
- b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF TMAD;
- c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF TMAD.

D. Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF TMAD, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF TMAD e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas que se encontram definidas no Anexo III do Regulamento do PROF TMAD.

E. Limite máximo de área a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF TMAD, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de Penedono é de 55 hectares.

ANEXO IV PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E EDIFICADO

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO:

Monumento Nacional

MN1 – Castelo de Penedono (Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910, Zona Especial de Proteção e uma Zona "*non aedificandi*" - Portaria de 25-08-1955, publicada no DG, II Série, n.º 239, de 14 de outubro de 1955);

MN2 – Dólmen da Capela de Nossa Senhora do Monte (Decreto n.º 44 075, DG, I Série, n.º 281, de 5-12-1961, Zona Geral de Proteção).

Imóvel de Interesse Público

IIP1 – Pelourinho de Penedono (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933, Zona Geral de Proteção);

IIP2 – Pelourinho de Souto (Souto) (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933, Zona Geral de Proteção).

Outros Imóveis com Interesse

Arquitetura Religiosa

- 5 - Capela da Senhora da Lameira (Antas)
- 6 - Capela da Senhora dos Carvalhais (Antas)
- 7 - Capela de Santa Luzia (Antas)
- 8 - Capela de São Silvestre (Antas)
- 9 - Igreja Matriz de São Miguel (Antas)
- 10 - Capela do Senhor dos Passos (Beselga)
- 11 - Igreja Matriz de Santa Cruz (Beselga)
- 12 - Capela de N.S. dos Prazeres (Castainço)
- 13 - Capela de Santo António (Castainço)
- 14 - Igreja Matriz de São Sebastião (Castainço)
- 15 - Capela de Santo António (Granja)
- 16 - Capela de São Torcato (Granja)
- 17 - Igreja Matriz de São Sebastião (Granja)
- 18 - Capela de N.S. do Rosário (Ourozinho)
- 19 - Capela de Santo António (Ourozinho)
- 20 - Capela de São Tiago (Ourozinho)
- 21 - Capela do Senhor da Estrada (Ourozinho)
- 22 - Igreja Matriz de N.S. da Assunção (Ourozinho)

- 23 - Capela de Santa Eufémia (Penedono)
- 24 - Capela de N.S. da Conceição (Penedono)
- 25 - Capela de Santa Bárbara (Penedono)
- 26 - Capela de N.S. da Agonia (Penedono)
- 27 - Capela de Santa Luzia (Penedono)
- 28 - Capela de São João Baptista (Penedono)
- 29 - Capela de São Salvador (Penedono)
- 30 - Capela do Calvário (Penedono)
- 31 - Igreja de São Sebastião (Penedono)
- 32 - Igreja Matriz de São Pedro (Penedono)
- 33 - Capela de N.S. da Piedade (Penela da Beira)
- 34 - Capela de Santo António (Penela da Beira)
- 35 - Capela de Santo Tirso (Penela da Beira)
- 36 - Capela de São Sebastião (Penela da Beira)
- 37 - Igreja Matriz de N.S. do Pranto (Penela da Beira)
- 38 - Capela de Santo Aleixo (Póvoa de Penela)
- 39 - Capela da Senhora da Piedade (Póvoa de Penela)
- 40 - Igreja de Santo Amaro (Póvoa de Penela)
- 41 - Igreja Matriz de Santa Margarida (Póvoa de Penela)
- 42 - Capela da Senhora da Lapa (Souto)
- 43 - Capela da Senhora da Piedade (Souto)
- 44 - Capela de Santa Bárbara (Souto)
- 45 - Capela de São Sebastião (Souto)
- 46 - Capela do Divino Espírito Santo (Souto)
- 47 - Igreja Matriz de São Pedro (Souto)

Arquitetura Civil Privada

- 48 - Casa brasonada (Granja)
- 49 - Casa com interesse (Ourozinho)
- 50 - Quinta do Vale do Outeiro (Ourozinho)
- 51 - Casa dos Freixos/ "Solar dos Coutinhos" (Penedono)
- 52 - Casa com interesse (Penedono)
- 53 - Solar (Penela da Beira)
- 54 - Solares Brasileiros (Penela da Beira)
- 55 - Casa brasonada (Souto)
- 56 - Solar (Souto)

Arquitetura Civil Pública

- 57 - Ponte Pedrinha (Antas)
- 58 - Torre do Relógio (Antas)
- 59 - Ponte Romana (Beselga)
- 60 - Antiga Cadeia de Correção e Paços de Concelho (Penedono)
- 61 - Antigos Paços do Concelho (Penedono)
- 62 - Edifício da Escola Primária (Penedono)
- 63 - Torre do Relógio (Penedono)
- 64 - Edifício da Escola Primária (Penela da Beira)
- 65 - Torre do Relógio (Penela da Beira)
- 66 - Torre do Relógio (Souto)

Estruturas de Apoio

- 67 - Fontanário (Granja)
- 68 - Fontanário Quinhentista (Penedono)
- 69 - Fonte de Mergulho (Penedono)
- 70 - Lagar de azeite tradicional (Póvoa de Penela)
- 71 - Fontanário (Souto)

Sítios e Conjuntos com Interesse

Sítios

- S1 - Parque Maria Garcia (Penela da Beira)

Conjuntos

- C1 - Moinhos do Lugar da Lavandeira (Castainço)
- C2 - Conjunto, em A-do-Bispo (Penedono)
- C3 - Núcleo antigo de Penedono (Penedono)
- C4 - Conjunto, em Britelo (Penela da Beira)
- C5 - Conjunto, em Ponte da Veiga (Póvoa de Penela)
- C6 - Conjunto, na Quinta da Retorta (Póvoa de Penela)

Património Arqueológico

- I.73 - Lagariça da Laje do Queixo - Lagariça (Antas)
- II.72 - Lagariça dos Barrocais - Lagariça (Antas)
- III.74 - Menir do Vale de Maria Pais - Menir (Antas)
- IV.75 - Sarcófago das Antas - Sepultura (Antas)
- V.76 - Sepultura da Laje do Queixo I - Sepultura (Antas)
- V.77 - Sepultura da Laje do Queixo II - Sepultura (Antas)
- VII.78 - Sepultura I das Prezinhas - Sepultura (Antas)

- VIII.79 - Sepultura II das Prezinhas - Sepultura (Antas)
- IX.80 - Sepultura I de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- X.81 - Sepultura II de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XI.82 - Sepultura III de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XII.83 - Sepultura IV de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XIII.84 - Sepultura V de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XIV.85 - Sepultura VI de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XV.86 - Sepultura VII de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XVI.87 - Sepultura VIII de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XVII.88 - Sepultura IX de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XVIII.89 - Sepultura X de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XIX.90 - Sepultura XI de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XX.91 - Sepultura XII de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XXI.92 - Sepultura XIII de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XXII.93 - Sepultura XIV de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XXIII.94 - Sepultura XV de Vale de Maria Pais - Sepultura (Antas)
- XXIV.95 - Sepultura I dos Carvalhais - Sepultura (Antas)
- XXV.96 - Sepultura II dos Carvalhais - Sepultura (Antas)
- XXV.97 - Sepultura III dos Carvalhais - Sepultura (Antas)
- XXVI.98 - Sepultura IV e V dos Carvalhais - Sepultura (Antas)
- XXVIII.99 - Sepultura VI dos Carvalhais - Sepultura (Antas)
- XXIX.100 - Sepultura VII dos Carvalhais - Sepultura (Antas)
- XXX.101 - Sepultura I dos Quatro Caminhos - Sepultura (Antas)
- XXXI.102 - Sepultura II dos Quatro Caminhos - Sepultura (Antas)
- XXXII.103 - Sepultura III dos Quatro Caminhos - Sepultura (Antas)
- XXXIII.104 - Sepultura I do Freixial - Sepulturas (Antas)
- XXXIV.105 - Dólmen da Marofa - Dólmen (Castainço, CNS - 19430)
- XXXV.106 - Dólmen do Sangrino - Dólmen (Castainço, CNS - 7384)
- XXXVII.108 - Cova da Moura - Abrigo (Ourozinho)
- XXXVIII.109 - Dólmen da Lameira 1 - Dólmen (Ourozinho, CNS - 7316)
- XXXIX.110 - Dólmen da Lameira 2 - Dólmen (Ourozinho, CNS - 7322)
- XL.111 - Calçada Romana do Ourozinho/Telhal - Calçada (Ourozinho)
- XLII.113 - Menir de Penedono - Menir (Penedono, CNS - 7383)
- XLIII.114 - Sepultura de A-do-Bispo - Sepultura (Penedono)
- XLV.116 - Calçada romana - Britelo - Calçada (Penela da Beira)
- XLVI.118 - Dólmen da Lapinha 2 - Dólmen (Penela da Beira, CNS - 23007)

- XLVII.117 - Dólmen da Lapinha 1 - Dólmen (Penela da Beira, CNS - 7383)
- XLVIII.119 - Dólmen do Pendão/Penela da Beira - Dólmen (Penela da Beira, CNS - 23008)
- XLIX.120 - Dólmen do Carvalhal - Dólmen (Penela da Beira, CNS - 7382)
- L.121 - Dólmen do Turgal - Dólmen (Penela da Beira, CNS - 7381)
- LIII.124 - Inscrição do Marcadouro - Inscrições (Penela da Beira)
- LVI.125 - Inscrição de Rodelas (Penela da Beira)
- LVII.126 - Sepultura da Gricha - Sepultura (Penela da Beira)
- LVIII.129 - Sepultura I da Fonte Fria - Sepultura (Penela da Beira)
- LIX.130 - Sepultura II da Fonte Fria - Sepultura (Penela da Beira)
- LXI.132 - Sepultura 1 do Vale de Pardieiros - Sepultura (Penela da Beira)
- LIX.133 - Sepultura 2 do Vale de Pardieiros - Sepultura (Penela da Beira)
- LXIII.134 - Tapada do Vento - Habitat (Penela da Beira, CNS - 30753)
- LXIV.135 - Tapada do Vento - Habitat (Penela da Beira, CNS - 30752)
- LXVI.137 - Sepultura I - Sepultura (Póvoa de Penela)
- LXVII.138 - Quinta dos Carvalhais (Antas)
- LXXI.139 - Tapada do Vento (Penela da Beira)
- LXXII.140 - Casteidal, Castedal (Penela da Beira)
- LXXIII.141 - Povoado do Reboledo (Penela da Beira, CNS - 19431)
- LXVIII.142 - Povoado do Monte Airoso
- 29.001.25. 143 - Quinta de Arcas/Santa Apolónia

ANEXO V CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

1. UOPG 1: Expansão da Área de Acolhimento Empresarial de Penedono (Fase 2)
 - a) Área de intervenção: esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento III;
 - b) Objetivos: a área abrangida pela UOPG destina-se à ocupação de atividades económicas, expandindo a área de acolhimento empresarial que já existe;
 - c) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de unidades de execução ou, quando verificadas as condições aí estabelecidas, através das formas previstas na alínea b) do número 2 do artigo 78º, sendo as intervenções preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação urbanística da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto no número 5 do artigo 14º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis e em articulação com os proprietários de solo abrangidos;
 - d) Parâmetros urbanísticos e outras determinações: os correspondentes à categoria de uso do solo incidente sobre a área abrangida pela UOPG;
 - e) Prazo: em consonância com o estabelecido no Programa de Execução, a concretização física da UOPG deve ser concluída no prazo máximo de dez anos a contar da entrada em vigor do presente Plano;
 - f) Promotor e sistema de execução: Município de Penedono através do sistema de cooperação ou, em caso de impasse na aplicação desse sistema e sendo entendido que a concretização da UOPG deve prosseguir, através do sistema de imposição administrativa;
 - g) Disciplina intercalar: durante a vigência do prazo referido na alínea e) apenas podem ser viabilizadas, fora do âmbito da concretização da UOPG, operações urbanísticas que se enquadrem nas situações de exceção previstas na alínea) do número 2 do artigo 78º;
 - h) Disciplina superveniente: se, findo o prazo referido na alínea e), a UOPG não tiver sido concretizada na sua totalidade, aplica-se o disposto nos números 7 e 8 do artigo 77º às áreas em que tal concretização não tenha ocorrido, devendo as mesmas, no âmbito do procedimento de reclassificação e qualificação do solo aí previsto, serem qualificadas na subcategoria de espaços florestais de produção.
2. UOPG 2: Área de Consolidação Urbana da Vila de Penedono
 - a) Área de intervenção: esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento III;
 - b) Objetivos: conferir carácter urbano à área poente da Vila de Penedono, colmatando os terrenos urbanos expectantes, através de edificação destinada a habitação unifamiliar e coletiva, com possibilidade de instalação de restauração, comércio e serviços no piso térreo dos edifícios de habitação coletiva;
 - c) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de unidades de execução ou, quando verificadas as condições aí estabelecidas, através das formas previstas na alínea b) do número 2 do artigo 78º, sendo as intervenções preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação urbanística da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto no número 5 do artigo 14º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis e em articulação com os proprietários de solo abrangidos;
 - d) Parâmetros urbanísticos e outras determinações: os correspondentes à categoria de uso do solo incidente

sobre a área abrangida pela UOPG;

- e) Prazo: em consonância com o estabelecido no Programa de Execução, a concretização física da UOPG deve ser concluída no prazo máximo de dez anos a contar da entrada em vigor do presente Plano;
- f) Promotor: entidades privadas através do sistema de iniciativa dos interessados;
- g) Disciplina intercalar: durante a vigência do prazo referido na alínea e) apenas podem ser viabilizadas, fora do âmbito da concretização da UOPG, operações urbanísticas que se enquadrem nas situações de exceção previstas na alínea) do número 2 do artigo 78º;
- h) Disciplina superveniente: se, findo o prazo referido na alínea e), a UOPG não tiver sido concretizada na sua totalidade, aplica-se o disposto nos números 7 e 8 do artigo 77º às áreas em que tal concretização não tenha ocorrido, devendo as mesmas, no âmbito do procedimento de reclassificação e qualificação do solo aí previsto, serem qualificadas na categoria de espaços agrícolas.

3. UOPG 3: Plano de Pormenor da Quinta da Retorta

- a) Área de intervenção: esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento III, e que corresponde à área disciplinada pelo plano de pormenor a que se refere a alínea b) do número 3 do Artigo 5º;
- b) Objetivos: instalação de empreendimentos turísticos e a estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística e usos complementares, conforme previstos no plano de pormenor referido na alínea anterior;
- c) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de uma ou mais unidades de execução em cumprimento da disciplina estabelecida no plano de pormenor referido na alínea a);
- d) Parâmetros urbanísticos e outras determinações: os estabelecidos no plano de pormenor referido na alínea a), no enquadramento do disposto no número 3 do artigo 40º;
- e) Prazos: a concretização física da UOPG através da execução do plano de pormenor referido na alínea a) deve ser concluída no prazo máximo de dez anos a contar da entrada em vigor do presente Plano;
- f) Promotor: entidades privadas através do sistema de iniciativa dos interessados;
- g) Disciplina intercalar: durante a vigência do prazo referido na alínea e) apenas podem ser viabilizadas, fora do âmbito da concretização da UOPG, operações urbanísticas incidentes sobre edificações pré-existentes e que se enquadrem nas situações previstas nos números 5 e 6 do artigo 79º;
- h) Disciplina superveniente: se, findo o prazo referido na alínea e), a UOPG não tiver sido concretizada na sua totalidade, aplica-se o disposto no número 3 do artigo 40º às áreas em que tal concretização não tenha ocorrido.

ANEXO VI PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ÁREAS PARA DOTAÇÕES COLETIVAS DE CARÁTER LOCAL

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva e/ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível
Habitação em moradia unifamiliar	20 m ² / fogo	25 m ² / fogo
Habitação coletiva	17 m ² / 100 m ² de AC.hab	20 m ² / 100 m ² de AC.hab
Comércio	20 m ² / 100 m ² de AC.com	18 m ² / 100 m ² de AC.com
Serviços	20 m ² / 100 m ² de AC.serv	18 m ² / 100 m ² de AC.serv
Indústria, multiusos e armazéns	18 m ² / 100 m ² de AC.ind/armz	8 m ² / 100 m ² de AC.ind/armz

AC.hab — área de construção para habitação

AC.com — área de construção para comércio

AC.serv — área de construção para serviços

AC.ind/armz — área de construção para indústria e/ou armazéns

ANEXO VII PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DOS ARRUAMENTOS PÚBLICOS URBANOS

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

AC.tot — área de construção total

AC.hab — área de construção para habitação

ANEXO VIII PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO

Tipo de ocupação	Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do prédio	Outros condicionamentos a considerar
Habitação em moradia unifamiliar	a) 1 lugar/fogo com AC.hab < 200 m ² b) 2 lugares/fogo com AC.hab entre 200 m ² e 350 m ² c) 3 lugares / fogo com AC.hab > 350 m ²	a) O número de lugares de estacionamento constante das alíneas da coluna anterior tem que ser assegurado no interior do edifício ou da parcela b) O número mínimo de lugares para estacionamento público deve ser 20 % do número de lugares a que se refere a alínea a) desta coluna c) Nos empreendimentos de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, a dotação a que se refere a alínea a) pode ser reduzida até metade do seu valor, desde que o estacionamento público a que se refere a alínea b) seja acrescido de um número de lugares igual ao que foi abatido ao estacionamento no interior do edifício ou da parcela
Habitação coletiva	1 — Habitação com indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo T0 a T2 b) 2 lugares/fogo T3 a T5 c) 3 lugares/fogo > T5 2 — Habitação sem indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo para a.m.f < 150 m ² b) 2 lugares/fogo para a.m.f entre 150 m ² e 350 m ² c) 3 lugares/fogo para a.m.f. > 350 m ²	a) O número de lugares de estacionamento constante das alíneas da coluna anterior tem que ser assegurado no interior do edifício ou da parcela b) O número mínimo de lugares para estacionamento público deve ser 20 % do número de lugares a que se refere a alínea a) desta coluna c) Nos empreendimentos de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, a dotação a que se refere a alínea a) pode ser reduzida até metade do seu valor, desde que o estacionamento público a que se refere a alínea b) seja acrescido de um número de lugares igual ao que foi abatido ao estacionamento no interior do edifício ou da parcela
Comércio	a) 1 lugar/50 m ² AC.com para estabelecimentos com AC ≤ 1000 m ² b) 1 lugar/40 m ² AC.com para estabelecimentos com AC de 1000 m ² a 2500 m ² 1 lugar/30 m ² AC.com para estabelecimentos com AC ≥ 2500 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/300 m ² AC.com	
Serviços, exceto estabelecimentos hoteleiros e estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural	a) 3 lugares/100 m ² AC.serv para estabelecimentos com AC ≤ 1000 m ² b) 5 lugares/100 m ² AC.serv para estabelecimentos com AC ≥ 1000 m ²	O número mínimo de lugares para estacionamento público deve ser 30 % do número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior

Tipo de ocupação	Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do prédio	Outros condicionamentos a considerar
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais	a) 20% do número de unidades de alojamento b) 1 lugar de pesados para tomada e largada de passageiros, no caso de empreendimentos com capacidade superior a 60 unidades de alojamento que se instalem em edifícios construídos de raiz	
Estabelecimentos de turismo de habitação e estabelecimentos de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, quando possuïrem uma capacidade de alojamento superior a 30 unidades de alojamento	10 lugares acrescidos de um número de lugares igual ao número de unidades de alojamento acima de 30	
Parques de campismo e de caravanismo	1 lugar por cada 5 campistas	
Indústria e/ou armazéns	a) Ligeiros: 1 lugar /100 m ² de AC.ind/armz b) Pesados: 1 lugar/500 m ² de AC.ind/armz, com um mínimo de 1 lugar/prédio (a localizar no seu interior)	O número mínimo de lugares para estacionamento público deve ser 20 % do número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior
Equipamentos de utilização coletiva	a) Nos casos de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião: 1 lugar por cada 15 lugares da lotação b) Nos casos de outros equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, social, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e de exigência de estacionamento, tomando como referencial, com as devidas adaptações à natureza de cada equipamento, a dotação estabelecida na alínea anterior.	

AC — área de construção

AC.hab — área de construção para habitação

a.m.f — área média dos fogos

AC.com — área de construção para comércio

AC.serv — área de construção para serviços

AC.ind/armz — área de construção para indústria e/ou armazéns