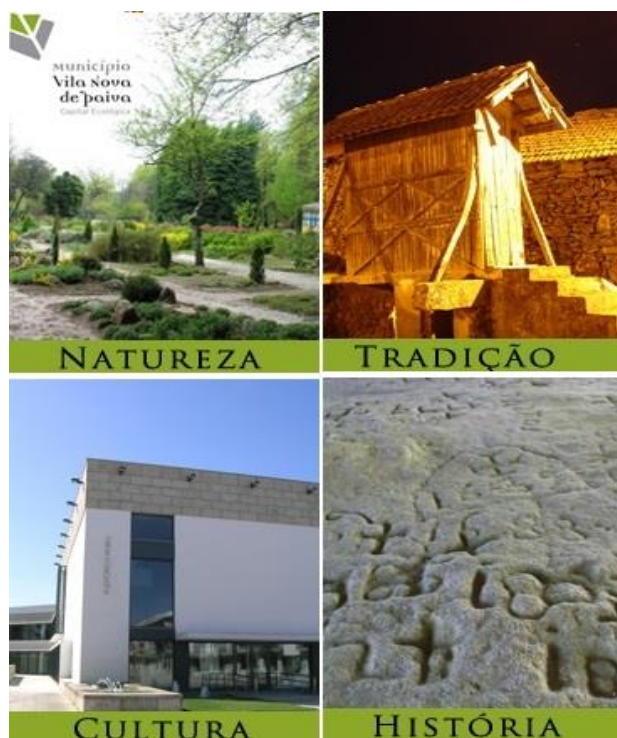


VOLUME I

REVISÃO DO PDM DE VILA NOVA DE PAIVA

R01 | REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE PAIVA



Ficha Técnica do Documento

Título:	Regulamento
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 Vila Nova de Paiva
Data de produção:	14 de novembro de 2021
Data da última atualização:	06 de março de 2026
Versão:	09
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo – C.I.P.O.T., Lda
Coordenador de projeto:	Ricardo Almendra Geógrafo – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Célia Mendes Geógrafa – Planeamento e Ordenamento do Território Márcia Aromá Arquiteta Urbanista Beatriz Konstantinovas Arquiteta Urbanista Helena Corrêa Eng.ª Agrónoma
Código de documento:	248
Estado do documento:	Versão para a discussão pública.
Código do projeto:	011182201
Nome do ficheiro digital:	1822_regulamento_v09

ÍNDICE

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
Artigo 1º	Objeto e âmbito	9
Artigo 2º	Definições	9
Artigo 3º	Composição do Plano.....	9
Artigo 4º	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	10
Artigo 5º	Articulação com outros instrumentos de gestão territorial	11
CAPÍTULO II	OPÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL.....	11
Artigo 6º	Orientações estratégicas	11
Artigo 7º	Estrutura urbana	12
Artigo 8º	Estrutura viária	12
Artigo 9º	Estrutura ecológica municipal	13
Artigo 10º	Classificação e qualificação do solo.....	14
CAPÍTULO III	CONDIÇÕES GERAIS DE USO DO SOLO.....	14
Artigo 11º	Tipificação dos usos	14
Artigo 12º	Critérios gerais de viabilização dos usos do solo	15
Artigo 13º	Compatibilização de usos e atividades.....	16
Artigo 14º	Inserção territorial.....	17
Artigo 15º	Demolição de edifícios	18
Artigo 16º	Exigências de infraestruturação	18
Artigo 17º	Integração e transformação de pré-existências	18
Artigo 18º	Eficiência ambiental de empreendimentos turísticos, campos de golfe e áreas de serviço para autocaravanas	20
Artigo 19º	Aplicação dos parâmetros de edificabilidade	21
Artigo 20º	Limites à impermeabilização do solo	22
CAPÍTULO IV	SOLO RÚSTICO	23
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO	23
Artigo 21º	Estatuto geral de uso e ocupação do solo rústico.....	23

Artigo 22º	Ocupação e gestão das áreas afetas à RN2000	23
Artigo 23º	Ocupação e gestão das áreas afetas à exploração dos recursos florestais.....	24
Artigo 24º	Edificabilidade em solo rústico	24
SECÇÃO II	ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	25
Artigo 25º	Caraterização	25
Artigo 26º	Estatuto de ocupação e utilização.....	25
SECÇÃO III	ESPAÇOS FLORESTAIS.....	26
Artigo 27º	Caraterização e usos dominantes	26
Artigo 28º	Usos complementares e compatíveis	26
SECÇÃO IV	ESPAÇOS AGRÍCOLAS	29
Artigo 29º	Caraterização e usos dominantes	29
Artigo 30º	Usos complementares e compatíveis	29
SECÇÃO V	EDIFICABILIDADE EM ESPAÇOS FLORESTAIS E ESPAÇOS AGRÍCOLAS	31
Artigo 31º	Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais 31	
Artigo 32º	Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários 32	
Artigo 33º	Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural	32
Artigo 34º	Outros empreendimentos turísticos isolados	33
Artigo 35º	Edifícios adstritos a campos de férias ou de suporte a áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo atividades de animação turística	33
Artigo 36º	Equipamentos públicos ou de interesse público	33
Artigo 37º	Edifícios destinados a habitação	34
Artigo 38º	Edifícios para outros usos	34
SECÇÃO VI	ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS	35
Artigo 39º	Caraterização	35
Artigo 40º	Estatuto de ocupação e utilização.....	35
SECÇÃO VII	ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS OCUPAÇÕES.....	35

Artigo 41º	Caraterização e usos	35
Artigo 42º	Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas	36
Artigo 43º	Parque Botânico Arbutus do Demo.....	36
SECÇÃO VIII	ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	37
Artigo 44º	Caraterização	37
Artigo 45º	Estatuto de ocupação e utilização.....	38
SECÇÃO IX	AGLOMERADOS RURAIS.....	38
Artigo 46º	Caraterização e estatuto de ocupação e utilização	38
CAPÍTULO V	SOLO URBANO	40
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO	40
Artigo 47º	Requisitos de infraestruturização	40
Artigo 48º	CrITÉRIOS gerais de conformação do edificado	40
SECÇÃO II	ESPAÇOS CENTRAIS	42
Artigo 49º	Caraterização e usos	42
Artigo 50º	Regras de implantação e ocupação da parcela	43
Artigo 51º	Edificabilidade	44
SECÇÃO III	ESPAÇOS HABITACIONAIS	44
Artigo 52º	Caraterização e usos	44
Artigo 53º	Edificabilidade	44
SECÇÃO IV	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	45
Artigo 54º	Caraterização e usos	45
Artigo 55º	Edificabilidade	45
SECÇÃO V	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS.....	46
Artigo 56º	Caraterização e usos	46
Artigo 57º	Enquadramento urbanístico	46
Artigo 58º	Instalação avulsa de unidades empresariais.....	47
Artigo 59º	Condições de instalação e laboração	48
SECÇÃO VI	ESPAÇOS VERDES	48

Artigo 60º	Caraterização e usos	48
Artigo 61º	Regime de ocupação	48
SECÇÃO VII	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS	49
Artigo 62º	Caraterização e usos	49
Artigo 63º	Regime de ocupação	49
CAPÍTULO VI	SITUAÇÕES ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	49
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	49
Artigo 64º	Âmbito e orientações gerais de apoio à decisão	49
SECÇÃO II	SITUAÇÕES ESPECIAIS	50
Artigo 65º	Exploração de recursos geológicos	50
Artigo 66º	Infraestruturas territoriais e instalações para exploração de recursos energéticos renováveis	50
Artigo 67º	Armazenamento, manuseamento e produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos	51
Artigo 68º	Postos de abastecimento público de combustíveis	51
Artigo 69º	Instalação de depósitos a céu aberto	52
SECÇÃO III	EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO	52
Artigo 70º	Definição	52
Artigo 71º	Procedimento	53
Artigo 72º	Regime	54
CAPÍTULO VII	SALVAGUARDAS	55
SECÇÃO I	IMÓVEIS COM VALOR PATRIMONIAL.....	55
Artigo 73º	Património arqueológico identificado.....	55
Artigo 74º	Património arquitetónico.....	55
SECÇÃO II	OUTRAS SALVAGUARDAS.....	56
Artigo 75º	Rede rodoviária municipal	56
Artigo 76º	Captações de água subterrânea para abastecimento público	56
Artigo 77º	Adutoras e adutoras-distribuidoras	57

Artigo 78º	Reservatórios.....	57
Artigo 79º	Infraestruturas de saneamento.....	57
Artigo 80º	Condutas de gás.....	57
Artigo 81º	Zonamento acústico.....	57
Artigo 82º	Zonas inundáveis.....	58
Artigo 83º	Zonas de infiltração máxima.....	60
CAPÍTULO VIII	PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	61
SECÇÃO I	ORGÂNICA.....	61
Artigo 84º	Programação da execução do Plano	61
Artigo 85º	Planos de urbanização e planos de pormenor	61
Artigo 86º	Unidades operativas de planeamento e gestão	62
Artigo 87º	Áreas com execução programada no Plano	63
Artigo 88º	Execução sistemática e não sistemática	63
Artigo 89º	Delimitação de unidades de execução.....	64
Artigo 90º	Reclassificação de solo rústico em solo urbano	65
SECÇÃO II	REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO	66
Artigo 91º	Princípios gerais.....	66
Artigo 92º	Parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias.....	66
Artigo 93º	Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação	67
Artigo 94º	Mecanismo perequativo da edificabilidade.....	68
Artigo 95º	Mecanismo perequativo das áreas de cedência	69
Artigo 96º	Repartição dos custos de urbanização.....	69
Artigo 97º	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.....	69
SECÇÃO III	OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO E SIMILARES	70
Artigo 98º	Princípios gerais.....	70
Artigo 99º	Áreas para dotações coletivas	71
Artigo 100º	Cedências e compensações	72
SECÇÃO IV	DIMENSIONAMENTO VIÁRIO E ESTACIONAMENTO.....	73

Artigo 101º	Caraterísticas mínimas dos arruamentos públicos.....	73
Artigo 102º	Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento.....	74
Artigo 103º	Estacionamento privativo das edificações.....	75
Artigo 104º	Estacionamento de utilização pública.....	76
Artigo 105º	Situações de exceção	76
CAPÍTULO IX	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	77
Artigo 106º	Acertos e ajustamentos	77
Artigo 107º	Transição da disciplina urbanística.....	77
Artigo 108º	Regularização de situações de desconformidade com o Plano.....	78
Artigo 109º	Revogação.....	79
Artigo 110º	Entrada em vigor e vigência	79
ANEXO I	CONCEITOS E DEFINIÇÕES	80
ANEXO II	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	83
ANEXO III	ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS AO USO DO SOLO NAS ÁREAS INTEGRADAS NA REDE NATURA 2000.....	85
ANEXO IV	ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO LITORAL (PROF-CL).....	88
ANEXO V	PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E ARQUITETÓNICO	92
ANEXO VI	CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG).....	105

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1º Objeto e âmbito

1. O presente regulamento, de que são parte integrante os seus anexos numerados de I a VI, 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 Vila Nova de Paiva, constituindo o regime do seu plano diretor municipal.
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.

Artigo 2º 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 anexo I.

Artigo 3º Composição do Plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes cartas:
 - i) Planta de Ordenamento I – 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 Serviços Administrativos do SGIFR;
 - iii) Planta de Condicionantes III – Reserva Ecológica Nacional.
2. Acompanham o Plano os seguintes elementos:
 - a) Relatório de Fundamentação do Plano;
 - b) Relatório Ambiental, acompanhado pelo Resumo Não Técnico;
 - c) Programa de Execução;

- d) Plano de Financiamento, integrando a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira do Plano;
 - e) Planta de Enquadramento Regional;
 - f) Planta da Situação Existente, desdobrada nas seguintes cartas:
 - i) Planta da Situação Existente – Uso e Ocupação do Solo;
 - ii) Planta da Situação Existente – Situação Urbanística;
 - g) Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos;
 - h) Planta de Infraestruturas e Equipamentos Coletivos;
 - i) Mapa de Ruído;
 - j) Relatório de Ponderação da Discussão Pública, incluindo as participações recebidas em sede da mesma;
 - k) Ficha de Dados Estatísticos;
3. O Plano é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos:
- a) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
 - b) Carta Arqueológica;
 - c) Carta de Valores Naturais;
 - d) Relatório de Conformidade com a Rede Natura 2000;
 - e) Relatório e Planta da Reserva Ecológica Nacional;
 - f) Relatório e Planta da Reserva Agrícola Nacional;
 - g) Carta Educativa;
 - h) Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
 - i) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

Artigo 4º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. Na área do Plano são aplicáveis os regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor com incidência espacial no território por ele abrangido, nomeadamente as identificadas no anexo II e representadas graficamente na Planta de Condicionantes.
2. A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número 1 não se altera na eventual ocorrência de omissões na Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente Plano.
3. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente Plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental neles previstos.
4. 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**

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, e especificamente:

- a) As orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do território concelhio integradas naquela Rede, transpostas para o anexo III;
- b) As orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do território concelhio, transpostas para o anexo IV.

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 estratégicos 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:
 - a) Consolidação e qualificação do sistema urbano;
 - b) Valorização e promoção dos valores culturais, patrimoniais, naturais e paisagísticos, como elementos identitários do concelho;
 - c) Desenvolvimento de uma economia sustentada nos recursos endógenos.
3. As linhas de orientação explicitadas nos números anteriores constituem o quadro de referência para a apreciação do grau de pertinência e da aceitabilidade dos seguintes tipos de iniciativas públicas e 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 90º;

- b) Aquelas para as quais se pretenda que sejam reconhecidas como de interesse estratégico para o município no âmbito e nos termos do disposto na secção III do capítulo VI;
 - c) Outras iniciativas, não incluídas nos tipos referidos nas alíneas anteriores, que a câmara municipal considere como suscetíveis de gerarem impactes positivos relevantes no desenvolvimento sustentável do concelho.
4. As políticas de incentivos que venham a ser adotadas com vista à prossecução dos objetivos decorrentes das linhas de orientação estratégica identificadas nos números 1 e 2 devem privilegiar, entre outros que visem a qualificação do território e a valorização do ambiente urbano, os seguintes tipos de iniciativas:
- 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 e, em especial, da estrutura ecológica fundamental;
 - 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) Vila Nova de Paiva/Alhais;
- b) Vila Cova à Coelheira, Touro/Cerdeira, Pendilhe e Queiriga;
- c) Fráguas;
- d) Restantes aglomerados populacionais.

Artigo 8º Estrutura viária

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

- a) Rede principal, constituída pelas vias que asseguram as principais articulações viárias do território concelhio, e em particular da sua sede, com o exterior, e na qual se integra a totalidade da rede viária de carácter supramunicipal;
 - b) Rede complementar, constituída pelas vias de articulação da rede principal com os principais aglomerados e áreas geradoras de fluxos no interior do concelho e pelas vias complementares de ligação aos concelhos limítrofes, compreendendo as estradas municipais e outras vias municipais de carácter estruturante;
 - c) Rede local, constituída pelas restantes vias, de distribuição local, e pelos arruamentos urbanos quando não incorporados nos níveis anteriores.
2. Os traçados das vias que integram as redes principal e complementar são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento I.
 3. As especificações relativas à rede viária são as estabelecidas na secção II do capítulo VII e secção IV do capítulo VIII.

Artigo 9º Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento II, constitui um sistema transversal à classificação e qualificação do solo que integra as áreas que desempenham um papel determinante na proteção e valorização ambiental e na garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos, 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, onde se incluem as áreas afetadas aos habitats prioritários de Rede Natura 2000 (RN2000);
 - b) Leito e margens das águas fluviais que constituam cursos de água permanentes;
 - c) A estrutura ecológica urbana, que integra:
 - i) Os espaços verdes identificados na Planta de Ordenamento I;
 - ii) Os leitos dos cursos de água situados no interior do solo urbano e os seus troços que constituam limite deste.
3. A estrutura ecológica complementar compreende as seguintes componentes:
 - a) As restantes áreas da RN2000 (habitats não prioritários) não integradas na estrutura ecológica fundamental;
 - b) Áreas integradas nos corredores ecológicos estabelecidos no PROF-CL não incluídas na estrutura ecológica fundamental;
 - c) Áreas integradas no regime florestal não incluídas na estrutura ecológica fundamental;
 - d) Áreas afetadas à REN não incluídas na estrutura ecológica fundamental;
 - e) Áreas afetadas à RAN não incluídas na estrutura ecológica fundamental.
4. 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. Em função dos usos dominantes, o solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias:
 - a) Espaços naturais e paisagísticos;
 - b) Espaços florestais, que se desdobram em:
 - i) Espaços florestais de conservação;
 - ii) Espaços florestais de produção;
 - iii) Espaços de uso misto silvícola e agrícola;
 - c) Espaços agrícolas;
 - d) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
 - e) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações, compreendendo:
 - i) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas;
 - ii) Parque Botânico Arbutus do Demo;
 - f) Áreas de edificação dispersa;
 - g) Aglomerados rurais.
3. Em função dos usos dominantes, o solo urbano integra 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, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes quando cumprirem os requisitos, previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.
5. Os usos dominantes e os usos complementares de cada uma das categorias e subcategorias de espaços referidas nos números 2 e 3 do artigo 10º, são os explicitamente identificados como tal no presente regulamento.
6. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes de cada categoria e subcategoria de espaço, os usos expressamente identificados como tal e ainda, para além destes, outros usos que cumpram as condições gerais e específicas de compatibilidade estabelecidas no presente regulamento.
7. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, as atividades, ocupações, instalações e intervenções identificadas no capítulo VI, nas situações e dentro dos limites e condições aí estabelecidas.

Artigo 12º Critérios gerais de viabilização dos usos do solo

1. A viabilização de qualquer uso ou ocupação do solo, bem como das suas alterações, 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 e economia, 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 genericamente estabelecidos nos artigos 13º, 14º e 16º;
 - c) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;
 - d) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, incluindo as respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
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 estabelecidos 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 dos seus usos dominantes ou os usos expressamente identificados no presente regulamento como compatíveis com estes, devem ser viabilizadas caso cumpram todos os requisitos estabelecidos no número 1 aplicáveis à situação, salvo se, em sede do procedimento de apreciação urbanística da pretensão e face às condições concretas da sua localização e inserção territorial, for detetado que, mesmo cumprindo os referidos requisitos, elas incorrem de forma insuperável em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere os números 1 e 2 do artigo seguinte.
4. Quaisquer outras atividades ou ocupações do solo para além das referidas nos números anteriores, incluindo os usos especiais do solo a que se refere o número 7 do artigo anterior e identificados no capítulo VI, só podem ser viabilizadas se puderem ser consideradas como compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, por se concluir, em sede do procedimento administrativo estabelecido para a apreciação de cada tipo de pretensão, que:
 - a) Não incorrem, em termos insuperáveis, em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere os números 1 e 2 do artigo seguinte;

- b) Cumprem todos os requisitos exigíveis para cada caso nos termos do número 1.
- 5. As operações urbanísticas de utilização não edificada do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água que não estejam isentas de controlo prévio são apreciadas, tendo em vista a decisão sobre a sua admissibilidade, de acordo com os critérios estabelecidos no número anterior, salvo quando outro tipo de procedimento decorra de disposições legais ou do presente regulamento.

Artigo 13º Compatibilização de usos e atividades

- 1. Qualquer que seja a sua localização, devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades que, nas condições em que se pretendem instalar, forem consideradas suscetíveis de provocar prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística, nomeadamente através da criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes nos seguintes domínios:
 - a) Geração de riscos de toxicidade, incêndio ou explosão, ou de contaminação do ambiente;
 - b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
 - c) Perturbação grave das condições de trânsito ou de estacionamento 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. Não há lugar à recusa a que se refere o número 1, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento do disposto no número anterior e/ou, nas situações de ausência das normas aí referidas, da adoção de medidas concretas que sejam expressamente consideradas suficientes para garantir a referida compatibilização.
- 5. O disposto no número 1 deve ser tido particularmente em conta no que se refere à instalação de estações de serviço e oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão.
- 6. Nos casos em que a instalação de atividades de carácter perigoso ou insalubre exija, por determinação legal ou regulamentar, a delimitação de polígonos de segurança envolventes dentro dos quais fique proibida ou fortemente condicionada a presença humana, 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 as soluções e medidas necessárias para garantir:
 - a) Uma inserção urbanística e paisagística insuscetível de comprometer o aspeto das povoações ou de prejudicar a beleza das paisagens, nomeadamente nos seguintes aspetos:
 - i) Modelação do terreno;
 - ii) Implantação, proporções, configuração volumétrica e aparência dos edifícios, bem como a localização destes no interior da parcela;
 - iii) 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) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.
2. Quando, no âmbito e como resultado da apreciação das operações urbanísticas a levar a efeito em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou por operação de loteamento, for entendido que uma dada intervenção proposta não garante uma correta inserção urbanística e paisagística em um ou mais dos aspetos de conformação física referidos na alínea a) do número anterior, mas que tal pode ser alcançado através da sua reformulação, a Câmara Municipal, sem prejuízo de atender também às exigências legais e regulamentares aplicáveis, estabelece e comunica ao interessado as orientações de reconfiguração da proposta conducentes a garantir o objetivo da sua correta inserção urbanística e paisagística, a serem cumpridas como condição da viabilização da intervenção.
3. O disposto nos 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 enumerados na alínea a) do número 1 em que aqueles instrumentos sejam eventualmente omissos.
4. No âmbito da apreciação de operações de loteamento de áreas de solo urbano não disciplinadas por plano de pormenor, a Câmara Municipal, sempre que considere que a solução urbanística proposta não garante uma correta inserção urbana e paisagística, mas que tal pode ser alcançado através da sua reformulação, determina a reconfiguração da mesma no que respeita:
 - a) À articulação funcional e formal da área a urbanizar com o espaço urbano envolvente;
 - b) Ao traçado viário e à organização dos demais espaços públicos;
 - c) À distribuição e configuração das parcelas a destinar a espaços verdes e equipamentos.
5. A Câmara Municipal pode aprovar, dando-lhes a devida publicitação, disposições que concretizem e estabilizem os critérios de decisão a adotar na aplicação do disposto no número 2 a áreas específicas do território municipal delimitadas para o efeito.

Artigo 15º Demolição de edifícios

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

- a) Em situações justificativas da sua inevitabilidade, nos termos das disposições legais aplicáveis, podendo neste caso constituir operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local;
- b) Fora das situações de inevitabilidade referidas na alínea anterior, apenas quando decorrer da prévia viabilização da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo.

Artigo 16º Exigências de infraestruturação

1. 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 servidos pelas infraestruturas legalmente exigíveis ou admissíveis para cada caso, e cumprirem uma das seguintes condições:
 - a) No caso de construção ou ampliação de edifício localizado em área consolidada de solo urbano ou de aglomerado rural, serem garantidas as condições de acessibilidade para veículos das forças de segurança e proteção civil legalmente exigíveis;
 - b) Nos restantes casos:
 - i) O prédio onde se pretendam implantar ser servido por via pública com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis ou 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 alínea 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 da entrada em pleno funcionamento da via construída ou requalificada.
2. Nos casos em que a lei condiciona a viabilização de novos edifícios ao requisito de eles se localizarem nas proximidades de via utilizável por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros, só pode ser viabilizada a sua localização a uma distância a via pública habilitante superior ao máximo legalmente estabelecido, se existir uma via de acesso, pública ou privada, com extensão e características que garantam o cumprimento das exigências legais ou, caso esta não exista, a sua construção integrar a operação urbanística que a exige.

Artigo 17º Integração e transformação de pré-existências

1. Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo presente Plano, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, à data da entrada em vigor da presente revisão, cumpram 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, e enquanto, as respetivas licenças, aprovações, autorizações ou títulos de viabilização sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c) Constituírem atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada através de prova documental legalmente admissível.
2. Consideram-se também pré-existências aquelas que a lei reconheça como tal, e ainda as vias e espaços públicos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano na sua configuração física efetiva, independentemente de estarem ou não identificadas e/ou corretamente representadas como tal nas respetivas bases cartográficas.
3. Os atos ou atividades permitidos a título precário não são considerados pré-existências para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em título definitivo.
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, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.
5. Caso as pré-existências ou as condições das referidas licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, são admissíveis alterações às mesmas, ainda que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:
- a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública 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) Caso se pretenda introduzir alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:
 - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou
 - ii) As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, mas permitam alcançar melhorias, que a Câmara Municipal considere relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.
6. No caso de usos ou atividades não habitacionais legalmente instaladas em solo rústico, mesmo quando não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam e/ou se encontrem em desconformidade com os parâmetros aí aplicáveis, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios pré-existentes 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) A ampliação não provoque o agravamento de eventuais incompatibilidades com outros usos ou atividades legalmente instalados nas suas imediações;
 - d) O aumento de área de construção total não exceda 15% da área de construção pré-existente, salvo se se tratar de edifícios afetos a equipamentos públicos ou de interesse público, em que é admissível uma ampliação superior desde que a Câmara Municipal considere fundamentadamente que tal não provocará prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.
7. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, no caso de edifícios de habitação que possam ser considerados pré-existências nos termos do disposto no número 1, situados em solo rústico não afeto à categoria de espaços naturais e paisagísticos, a ampliação dos mesmos pode ser viabilizada, ainda que em 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 ampliação seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;
 - b) A área de construção total resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área de construção pré-existente nem o valor máximo absoluto de 150 m².
8. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, a área de construção pré-existente a considerar, no âmbito do procedimento de controlo prévio das correspondentes operações urbanísticas, para efeitos de verificação do cumprimento dos limites estabelecidos na alínea d) do número 6 ou na alínea b) do número 7, quando aplicável, é a área de construção que for comprovada como existente em situação legal 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, admissível em todas as áreas de solo urbano com exceção dos espaços verdes ou em áreas de solo rústico não inseridas em espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, em espaços florestais de conservação ou na estrutura ecológica fundamental, cumpre os seguintes requisitos:
 - a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;
 - b) Determinações de plano de integração paisagística elaborado para o efeito, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

Artigo 19º Aplicação dos parâmetros de edificabilidade

1. No âmbito de aplicação do presente plano, a expressão “área de construção” refere-se à área de construção relevante para a verificação do cumprimento dos índices de utilização, conforme está definida no anexo I.
2. Salvo disposição expressa em contrário, releva para a verificação do cumprimento dos índices de utilização a soma das áreas de construção dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou área em que aqueles índices se aplicam, contabilizadas nos termos do número anterior.
3. 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.
4. 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, salvo determinação expressa em contrário do presente regulamento.
5. No âmbito do presente Plano, a aplicação dos conceitos legais de piso de edifício, cota de soleira, elevação da soleira, fachada e altura da fachada deve ter em conta as seguintes especificações:
 - a) Não são permitidas elevações da soleira superiores a:

- i) 0,3 m relativamente à cota do passeio adjacente quando este exista, ou à cota estabelecida para o mesmo em projeto aprovado, ou à cota do pavimento da via pública, quando esta for de uso exclusiva ou predominantemente pedonal;
- ii) 0,5 m relativamente à cota do pavimento da via pública adjacente, nas restantes situações;
- b) A contabilização do número de pisos acima da cota de soleira abrange a totalidade dos pisos sobrepostos contados no sentido ascendente a partir do piso térreo, incluindo este e eventuais pisos recuados, salvo nas situações previstas na alínea seguinte;
- c) Para a definição do número de pisos acima da cota de soleira, não são contabilizados os pisos recuados cujo recuo da fachada seja igual ou superior a 2,0 m e cumulativamente se encontrem numa das seguintes situações:
 - i) Tratar-se de um só piso recuado face à fachada principal de edifício a implantar em parcela cujo solo apresenta, nas suas condições naturais, cotas altimétricas superiores à do arruamento que serve de referência à definição da cota de soleira;
 - ii) Tratar-se de um ou mais pisos recuados na frente urbana correspondente ao arruamento a cota inferior, respeitantes a edifício que apresente fachadas opostas voltadas para arruamentos a cotas diferentes.
- d) Na determinação da altura da fachada não são contabilizadas as fachadas recuadas, entendendo-se como tal aquelas cujo recuo relativamente ao plano ou superfície da fachada de referência seja igual ou superior a 2,0 m;
- e) Salvo disposição expressa em contrário, quando no presente Plano são estabelecidos valores máximos para a altura da fachada, estes têm de ser cumpridos na fachada principal do edifício e em todas as fachadas voltadas para vias ou espaços públicos, mas não nas restantes fachadas.

Artigo 20º Limites à impermeabilização do solo

1. Em solo urbano e nas categorias de espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações, áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais do solo rústico, a área de impermeabilização do solo de qualquer prédio que seja objeto de ocupação com um ou mais edifícios não pode ultrapassar o dobro da área de implantação total dos referidos edifícios nem 85% da área do prédio, salvo nas situações de exceção referidas no número seguinte.
2. O limite estabelecido no número anterior não se aplica às seguintes situações:
 - a) Quando a área impermeabilizada pré-existente ultrapasse 85% da área do prédio, casos em que a referida área não pode ser objeto de ampliação;
 - b) Quando a área do prédio for inferior a 300 m²;
 - c) Quando da aplicação das regras e parâmetros urbanísticos vigentes no local resulte inevitavelmente uma área de implantação superior a 85% da área do prédio, casos em que a área de impermeabilização se tem de restringir à área de implantação total dos edifícios ou à área impermeabilizada pré-existente, se superior àquela.

CAPÍTULO IV Solo rústico

SECÇÃO I Disposições comuns ao solo rústico

Artigo 21º Estatuto geral de uso e ocupação do solo rústico

1. O solo rústico não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecidas para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, sem prejuízo das ações admissíveis nos termos da lei e do disposto no presente regulamento.
2. 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 prossecução 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.
3. Salvo imposição legal em contrário, a viabilização da construção de novos edifícios ou da reconversão dos usos de outros pré-existentes que se localizem em solo rústico, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
4. Os conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si localizados em solo rústico não podem constituir-se em regime de propriedade horizontal, com exceção:
 - a) Dos que estejam integrados em empreendimentos turísticos, em que tal pode acontecer nos termos em que o respetivo quadro legal o permitir;
 - b) Dos que se localizem em aglomerados rurais.

Artigo 22º Ocupação e gestão das áreas afetas à RN2000

Nos termos do estabelecido pelo regime jurídico da RN2000 e pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), as formas de utilização, ocupação e transformação do solo, e sua gestão, nas áreas abrangidas por aquele regime, que se encontram identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com o referido plano setorial, através do cumprimento:

- a) Das disposições materiais e procedimentais decorrentes dos respetivos diplomas legais, articuladamente com as restantes disposições legais aplicáveis a cada situação e com o disposto no presente regulamento quanto à disciplina municipal de ocupação e transformação do solo, em função da categoria ou subcategoria de espaços em que tais áreas se situem;
- b) Das orientações de gestão constantes do referido plano (PSRN2000) para a ZEC PTCON0059 - Rio Paiva, bem como das suas determinações transpostas no anexo III.

Artigo 23º Ocupação e gestão das áreas afetadas à exploração dos recursos florestais

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

- a) O disposto no presente regulamento em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo nas referidas áreas;
- b) Nos termos e para os efeitos estabelecido no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), nomeadamente no número 4 do artigo 1º do seu regulamento, as disposições constantes do anexo IV, as quais transpõem as orientações estratégicas florestais daquele programa com incidência no território do concelho de Vila Nova de Paiva.

Artigo 24º 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 nas diversas categorias do solo rústico, bem como aos usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VI, cumprem as regras de edificabilidade estabelecidas para cada caso no presente regulamento;
 - b) No caso da coexistência, num mesmo prédio, de edifícios afetados a mais do que um dos usos aí admissíveis e para os quais estão estabelecidos limites de edificabilidade através da aplicação de índices de utilização do solo, a área de construção total do conjunto dos referidos edifícios não pode exceder a correspondente à aplicação, à área do prédio, do índice de utilização do solo que, de entre os referidos, apresente valor numérico mais elevado.
2. Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetadas 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 as ações de iniciativa pública ou privada legalmente estabelecidas no 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 no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais para as obras de construção ou ampliação de edifícios, sem prejuízo das situações de exceção que aí estejam previstas.

SECÇÃO II Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 25º Caraterização

Esta categoria de espaços integra as áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível nos aspetos ecológico, paisagístico e ambiental, e que não tenham sido integradas, em função do seu uso dominante, nas categorias de espaços florestais ou de espaços agrícolas, compreendendo nomeadamente:

- a) As áreas afetas aos habitats prioritários de Rede Natura 2000;
- b) Os cursos de água integrantes da Reserva Ecológica Nacional, identificados na Planta de Ordenamento I, exceto nas extensões que atravessem solo urbano.

Artigo 26º Estatuto de ocupação e utilização

1. Sem prejuízo da prevalência, quando for o caso, das regras de integração e transformação de pré-existências constantes do artigo 17º, 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. Sem prejuízo dos condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis a cada caso, nestes espaços são admissíveis:
 - a) A sua inclusão, desde que mantidas no seu estado natural, em áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística;
 - b) 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;
 - c) As ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no número 2 do artigo 21º;
 - d) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz;
 - e) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos, nos seguintes termos e cumulativamente com as condições estabelecidas no artigo 65º:
 - i) Nas áreas integradas na Rede Natura 2000, apenas em situações de exceção que estejam previstas na lei, e sem prejuízo do disposto no artigo 22º;
 - ii) Nas áreas não integradas na Rede Natura 2000, em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito;
 - f) A implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats que forem afetados pelas mesmas;
3. Os empreendimentos turísticos a que se refere a alínea d) do número anterior regem-se pelas disposições constantes do artigo 33º.
4. As explorações de recursos geológicos a que se refere a alínea e) do número anterior regem-se pelas disposições constantes do artigo 40º.
5. A implantação ou instalação de infraestruturas a que se refere a alínea f) do número anterior regem-se pelas disposições constantes do artigo 66º.

SECÇÃO III Espaços florestais

Artigo 27º Caraterização e usos dominantes

1. Os espaços florestais integram as áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais, que constituem os seus usos dominantes, englobando, entre outras, 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 enquadramento das orientações estabelecidas no PROF-CL e que constam do anexo IV.
2. Os espaços florestais subdividem-se em espaços florestais de conservação, espaços florestais de produção e espaços mistos de uso silvícola e agrícola.
3. Os espaços florestais de conservação correspondem às áreas de uso ou vocação florestal mais sensíveis em termos de objetivos de conservação, integrando áreas da Rede Natura 2000 não incluídas na categoria de espaços naturais e paisagísticos.
4. Os espaços florestais de produção correspondem às áreas de uso ou vocação florestal destinadas ao aproveitamento do potencial produtivo nos termos autorizados pelas entidades de tutela.
5. Os espaços mistos de uso silvícola e agrícola correspondem às áreas agroflorestais, em que os usos silvícolas, silvopastoris e agrícolas ocorrem de forma alternada e são funcionalmente complementares, integrando como usos dominantes, a par do uso florestal, os usos silvopastoris e agrícolas.

Artigo 28º Usos complementares e compatíveis

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais, as seguintes ações e atividades:
 - a) Nas subcategorias de espaços florestais de conservação e espaços florestais de produção, as atividades agrícolas, pecuárias e silvopastoris;
 - b) Na subcategoria de espaços mistos de uso silvícola e agrícola, as atividades pecuárias;
 - c) Em qualquer das subcategorias de espaços florestais, as ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no número 2 do artigo 21º.
 - d) Em qualquer das subcategorias de espaços florestais, os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.
2. Nos espaços florestais de conservação são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes, os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado da secção II do capítulo VI, conjugando as condições aí estabelecidas com as restrições abaixo indicadas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
 - a) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos, em situações excecionais que estejam previstas na lei;
 - b) A implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelas mesmas;
 - c) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis, quando não exista alternativa de localização fora desta subcategoria de espaços e desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.

3. As ações e atividades referidas nas alíneas c) e d) do número 1, quando respeitarem a locais inseridos em espaços florestais de conservação, e as abrangidas pelo disposto no número 2, apenas são admissíveis se se conformarem com o regime legal da RN2000 e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no artigo 22º.
4. Nos espaços florestais de produção são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os constantes do articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas:
 - i) A exploração de recursos geológicos;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas territoriais;
 - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
 - iv) A instalação de depósitos a céu aberto destinados a materiais decorrentes de atividades admitidas no solo rústico, e desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento local, nomeadamente no que respeita à possibilidade de contaminação dos solos e dos recursos hídricos e à integração paisagística;
 - v) A instalação de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, desde que, para além de conseguirem cumprir as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o prédio possua dimensão suficiente para cumprir a condição estabelecida no número 6 do artigo 13º, quando aplicável, e seja reconhecido que tal instalação não acarreta prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa;
 - vi) A instalação de unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
 - b) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural, quando construído de raiz, ou estabelecimento hoteleiro, desde que, sem prejuízo de outros condicionamentos legais e regulamentares, se implantem em prédio ou conjunto de prédios contíguos cuja configuração geométrica permita a inscrição de um círculo com 150 m de diâmetro;
 - c) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística, 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) Usos e edificações integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos e condições estabelecidos na secção III do capítulo VI.
5. Nos espaços mistos de uso silvícola e agrícola são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os constantes do articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas:
 - i) A exploração de recursos geológicos;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas territoriais;

- iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
- iv) A instalação de depósitos a céu aberto destinados a materiais decorrentes de atividades admitidas no solo rústico, e desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento local, nomeadamente no que respeita à possibilidade de contaminação dos solos e dos recursos hídricos e à integração paisagística;
- v) A instalação de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, desde que, para além de conseguirem cumprir as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o prédio possua dimensão suficiente para cumprir a condição estabelecida no número 6 do artigo 13º, quando aplicável, e seja reconhecido que tal instalação não acarreta prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa;
- vi) A instalação de unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
- vii) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis quando destinados a servir diretamente uma via integrada na rede rodoviária principal ou na rede rodoviária complementar estabelecidas no artigo 8º;
- b) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, acessoriamente, à comercialização dos mesmos produtos, desde que esta não ocupe mais de 25% da área de construção total da instalação;
- d) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro e parque de campismo e de caravanismo;
- e) A instalação de campos de férias;
- f) A instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- g) A instalação de campos de golfe;
- h) A construção e utilização de equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- i) Construção e utilização de edifícios destinados a habitação de tipologia unifamiliar, desde que se localizem em prédios com uma área mínima de 32.500 m² (3,25 hectares) e de destinem a residência de quem cumpra, cumulativamente, as seguintes condições:
 - i) Exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;
 - ii) Demonstre a estrita necessidade da habitação e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e a sua contribuição para a melhoria da estruturação fundiária;

- iii) Faça comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização.
 - j) Usos e edificações integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos e condições estabelecidos na secção III do capítulo VI.
6. 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, são admissíveis como atividades acessórias do uso principal, desde que fiquem inseridas nos edifícios ou estabelecimentos afetos a este e que não ocupem no seu conjunto mais de 25% da área de construção total do edifício, instalação ou empreendimento:
- a) A comercialização de artigos desportivos, de artesanato e de produtos locais, e/ou a prestação de serviços de restauração, nos postos de abastecimento público de combustíveis viabilizáveis no âmbito do disposto na alínea a) do número anterior e nos casos referidos nas alíneas f) e g) do mesmo número;
 - b) A venda ao consumidor final dos produtos resultantes das atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, quando estas forem admitidas nos edifícios de habitação referidos na alínea i) do número anterior.
7. 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 as secções II ou III do capítulo VI relevantes para cada caso, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no artigo 22º.

SECÇÃO IV **Espaços agrícolas**

Artigo 29º **Caraterização e usos dominantes**

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. As áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional integram-se, na sua totalidade, na categoria de espaços agrícolas.

Artigo 30º **Usos complementares e compatíveis**

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas:
 - a) Os usos florestais e silvopastoris;
 - b) As ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no número 2 do artigo 21º;
 - c) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - d) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.

2. Nos espaços agrícolas integrados nas áreas da RN2000 são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes, os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VI, conjugando as condições aí estabelecidas com o cumprimento do disposto no artigo 22º e a prevalência dos condicionamentos daí decorrentes:
 - a) A exploração de recursos geológicos, em situações excecionais que estejam previstas na lei;
 - b) A implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelas mesmas;
 - c) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis, quando não exista alternativa de localização fora desta subcategoria de espaços e desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.
3. As ações e atividades abrangidas pelo disposto no número anterior, bem como as referidas nas alíneas c) e d) do número 1 quando respeitarem a espaços agrícolas integrados nas áreas da RN2000, apenas são admissíveis se se conformarem com o seu regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no artigo 22º.
4. Nos restantes espaços agrícolas são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os constantes do articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas:
 - i) A exploração de recursos geológicos;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas territoriais;
 - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
 - iv) A instalação de unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
 - v) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis quando destinados a servir diretamente uma via integrada na rede rodoviária principal ou na rede rodoviária complementar estabelecidas no artigo 8º;
 - b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, acessoriamente, à comercialização dos mesmos produtos, desde que esta não ocupe mais de 25% da área de construção total da instalação;
 - c) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro 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, incluindo as atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
 - f) A instalação de campos de golfe;
 - g) A construção e utilização de equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;

- h) Construção e utilização de edifícios destinados a habitação de tipologia unifamiliar, desde que se localizem em prédios com uma área mínima de 32.500 m² (3,25 hectares) e de destinem a residência de quem cumpra, cumulativamente, as seguintes condições:
 - i) Exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;
 - ii) Demonstre a estrita necessidade da habitação e a sua efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico no âmbito de explorações sustentáveis existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e a sua contribuição para a melhoria da estruturação fundiária;
 - iii) Faça comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização.
 - i) Usos e edificações integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos e condições estabelecidos na secção III do capítulo VI.
5. 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, são admissíveis como atividades acessórias do uso principal, desde que fiquem inseridas nos edifícios ou estabelecimentos afetos a este e que não ocupem no seu conjunto mais de 25% da área de construção total do edifício, instalação ou empreendimento:
- a) A comercialização de artigos desportivos, de artesanato e de produtos locais, e/ou a prestação de serviços de restauração, nos postos de abastecimento público de combustíveis viabilizáveis no âmbito do disposto na alínea a) do número anterior e nos casos referidos nas alíneas e) e f) do mesmo número;
 - b) A venda ao consumidor final dos produtos resultantes das atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, quando estas forem admitidas nos edifícios de habitação referidos na alínea h) do número anterior.
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 as secções II ou III do capítulo VI relevantes para cada caso, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no artigo 22º.

SECÇÃO V

Edificabilidade em espaços florestais e espaços agrícolas

Artigo 31º 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 não destinados a criação ou alojamento de animais cumprem as seguintes regras:
- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,10 m²/m² aplicado à área do prédio em que a edificação se localiza;
 - b) Altura de fachada máxima de 7,5 m, não se aplicando esta limitação a silos, depósitos de água e a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

- c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
- 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) Condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;
 - b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m²/m² aplicado à área do prédio em que a edificação se localiza;
 - d) Altura de fachada máxima de 7,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - f) Na ausência de disposições legais relativas à exigência de afastamentos mínimos a outros usos, atividades ou ocupações do solo, 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 aos:
 - i) Edifícios pré-existentes em solo rústico com uso habitacional, turístico ou de equipamento;
 - ii) Limites do solo urbano.

Artigo 32º Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários

Quando admissíveis, os edifícios destinados 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 0,15 m²/m² aplicado à área do prédio em que a edificação se localiza;
- b) Altura de fachada máxima de 7,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
- c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

Artigo 33º Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural

Quando admissíveis, as novas componentes edificadas afetas a empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, cumprem as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no artigo 18º:

- a) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação:
 - i) Nos casos de ampliação de edifícios cuja altura de fachada seja superior a 6,5 m, em que a nova componente edificada adota a altura de fachada do edifício pré-existente;
 - ii) A instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
- b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, exceto na ampliação de edifícios com mais de dois pisos, a qual pode adotar, como máximo, o número de pisos acima da cota de soleira do edifício existente;

- c) Quando a capacidade de alojamento for superior a 25 camas: área de construção total máxima do conjunto edificado correspondente à aplicação do índice de utilização (IU) de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área do prédio afeto ao empreendimento.

Artigo 34º Outros empreendimentos turísticos isolados

1. Quando admissíveis, os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de estabelecimento hoteleiro e de hotel rural construído de raiz devem associar-se a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e cumprir as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no artigo 18º:
 - a) Categoria mínima de 3 estrelas;
 - b) Capacidade máxima correspondente à aplicação do índice de 40 camas por hectare e um limite absoluto de 200 camas por empreendimento;
 - c) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas, correspondente ao índice de utilização de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
 - d) Altura de fachada máxima de 8,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
 - e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
2. Quando admissíveis, os parques de campismo e de caravanismo cumprem, no que respeita às suas componentes edificadas, as seguintes regras:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicado à área do prédio adstrito ao parque;
 - b) Altura de fachada máxima de 7,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
 - c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

Artigo 35º Edifícios adstritos a campos de férias ou de suporte a áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo atividades de animação turística

Quando admissíveis, os edifícios adstritos a campos de férias ou de suporte a áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística, cumprem as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Altura de fachada máxima de 4,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
- c) Um só piso acima da cota de soleira.

Artigo 36º Equipamentos públicos ou de interesse público

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

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,25 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao equipamento;
- b) Altura de fachada máxima de 8,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
- c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

Artigo 37º Edifícios destinados a habitação

1. Quando admissíveis, os edifícios destinados a habitação para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, a que se referem a alínea i) do número 5 do artigo 28º e a alínea h) do número 4 do artigo 30º, cumprem as seguintes regras:
 - a) Área de construção afeta ao uso habitacional máxima de 500 m²;
 - b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
2. Para a verificação do cumprimento do limite de edificabilidade referido na alínea a) do número anterior, releva toda a área de construção afeta ao uso habitacional (edifício principal destinado a habitação e edifícios anexos ao mesmo).

Artigo 38º Edifícios para outros usos

1. Quando admissíveis, os edifícios associados aos usos especiais do solo a que se refere o articulado da secção I do capítulo VI cumprem os parâmetros de edificabilidade aí estabelecidos, aplicáveis à situação.
2. Quando admissíveis, os edifícios de apoio à exploração de recursos geológicos cumprem as regras e parâmetros de edificabilidade constantes do número 3 do artigo 40º.
3. Quando admissíveis, os edifícios associados a campos de golfe ou a qualquer outra atividade ou situação para além das identificadas no número 1 e nos restantes artigos da presente secção, cumprem as seguintes regras e parâmetros de edificabilidade, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso e com os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios estabelecidos no número 2 do artigo 24º:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,02 m²/m² aplicado à área do prédio afeto à atividade ou situação em causa;
 - b) Altura de fachada máxima de 7,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

SECÇÃO VI Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos**Artigo 39º Caraterização**

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

Artigo 40º Estatuto de ocupação e utilização

1. 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.
2. 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 instalação de indústrias de transformação dos produtos da exploração.
3. 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) Altura de fachada máxima de 8,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação
 - b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

SECÇÃO VII Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações**Artigo 41º Caraterização e usos**

1. Integram-se nesta categoria os seguintes tipos de áreas, identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento I:
 - a) Áreas onde estão instalados ou se destinam à instalação de equipamentos ou infraestruturas de carácter público ou de interesse público que, pela sua natureza, não confirmam a tais áreas o estatuto de solo urbano;
 - b) Área afeta ao Parque Botânico Arbutus do Demo.
2. Nos espaços que integram esta categoria só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou complementares desta, tendo em conta, quando for o caso, os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

Artigo 42º **Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas**

1. Os espaços destinados a equipamentos e infraestruturas devem ter a dimensão suficiente para abrangerem dentro do seu perímetro as áreas de segurança ou proteção próximas eventualmente exigidas pela natureza específica de cada uma delas.
2. É admissível a alteração dos usos a que estejam afetas as áreas referidas no número 1, desde que seja mantida a finalidade de ocupação com equipamentos ou infraestruturas cuja natureza não confira àquelas o estatuto de solo urbano e cumpram o disposto nos números 3 e 4.
3. A edificabilidade admissível para cada uma das áreas integradas nesta categoria é a exigida pela própria natureza dos equipamentos ou infraestruturas existentes ou previstas, incluindo as instalações de apoio necessárias às mesmas, tendo sempre como limite genérico de contenção, sem prejuízo do disposto no número seguinte, o acatamento das exigências de correta integração territorial, em termos funcionais e paisagísticos, estabelecidas no presente regulamento.
4. Os edifícios afetos aos equipamentos e os edifícios de apoio às infraestruturas a erigir nesta categoria de espaços cumprem as seguintes regras:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,50 m²/m² aplicado à área do prédio afeto ao equipamento ou infraestrutura;
 - b) Altura de fachada máxima de 8,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
 - c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - d) Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.

Artigo 43º **Parque Botânico Arbutus do Demo**

1. Assumindo a fruição científico-cultural como uso dominante, a ocupação e o uso deste espaço devem centrar-se nessa vertente, podendo assumir valências diversificadas que potenciem os seus valores científicos, patrimoniais e paisagísticos, e contemplando as respetivas instalações e edificações de apoio.
2. São admissíveis, como usos compatíveis, equipamentos culturais, instalações e áreas de recreio, lazer e desporto e outras atividades e instalações que sejam compatibilizáveis com os referidos valores.
3. As valências referidas nos números anteriores podem ser concretizadas de forma gradual, através de projetos parcelares de intervenção, podendo o município recorrer, para a referida concretização, ao estabelecimento de parcerias com entidades privadas interessadas em associar-se à iniciativa.
4. Na construção de novos edifícios adstritos à concretização das valências referidas nos números 1 e 2, bem como na ampliação dos existentes, para além de se respeitarem os regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública que incidirem no local, devem observar-se as seguintes regras:
 - a) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - b) Altura da fachada não superior a 7,5 metros, salvo por razões de ordem técnica associadas ao uso previsto e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística.

5. Na faixa envolvente da área afeta ao Parque Botânico com um largura de 200 m contados a partir da linha limite do mesmo, são interditos usos insalubres, usos e instalações de natureza pecuária, e a construção de edifícios que, pela sua configuração e/ou pelos usos instalados, coloquem em causa o ambiente natural, devendo ser privilegiadas as atividades agrícolas e florestais.

SECÇÃO VIII Áreas de edificação dispersa

Artigo 44º Caraterização

1. Os usos dominantes nas áreas de edificação dispersa são os usos genéricos do solo rústico – agrícola, pecuário e florestal – no quadro da consolidação de um modelo de dispersão contida de edificações destinadas a usos complementares ou compatíveis com aqueles.
2. Constituem usos complementares dos usos dominantes das áreas de edificação dispersa:
 - a) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - b) As ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no número 2 do artigo 21º;
 - c) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz;
 - d) A construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar.
3. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes das áreas de edificação dispersa:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os constantes do articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas:
 - i) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas territoriais;
 - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
 - iv) A instalação de depósitos a céu aberto destinados a materiais decorrentes de atividades admitidas no solo rústico, e desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento local, nomeadamente no que respeita à possibilidade de contaminação dos solos e dos recursos hídricos e à integração paisagística;
 - v) A instalação de unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
 - vi) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis quando destinados a servir diretamente uma via integrada na rede rodoviária principal ou na rede rodoviária complementar estabelecidas no artigo 8º;
 - b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, acessoriamente, à comercialização dos mesmos produtos, desde que esta não ocupe mais de 25% da área de construção total da instalação;
 - c) Os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro 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, incluindo as atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- f) A construção e utilização de equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- g) Usos e edificações integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos e condições estabelecidos na secção III do capítulo VI.

Artigo 45º Estatuto de ocupação e utilização

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 m²/m², ou de 0,5 m²/m² no caso de situações de colmatção entre edifícios pré-existentes, aplicados à área do prédio;
 - b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - d) Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.
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:
 - a) Determinações e orientações do PSRN2000, no quadro do disposto no artigo 22º e no anexo III, na área abrangida pelo mesmo plano;
 - b) Restantes disposições legais ou regulamentares aplicáveis a cada situação concreta.

SECÇÃO IX Aglomerados rurais

Artigo 46º Caraterização e estatuto de ocupação e utilização

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, os usos dominantes nos aglomerados rurais incorporam, para além do uso habitacional, atividades comerciais, de serviços, incluindo restauração e empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, equipamentos e espaços de utilização coletiva.

3. Constituem usos complementares dos usos dominantes nos aglomerados rurais, admissíveis desde que cumpram os requisitos de compatibilização com o uso habitacional:
 - 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 estabelecimento hoteleiro.
4. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes nos aglomerados rurais:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os constantes do articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas:
 - i) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas territoriais;
 - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
 - iv) A instalação de depósitos ou armazéns de combustíveis, nos casos legalmente previstos ou permitidos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis;
 - iv) A 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, desde que não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o artigo 13º.
5. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os novos edifícios e a ampliação dos existentes, nos aglomerados rurais, cumprem as seguintes regras:
 - a) Índice de utilização máximo (IU) de 0,8 m²/m²;
 - b) Número de pisos: o dominante no local ou, na ausência de dominância, máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - c) Altura de fachada: a dominante no local ou, na ausência de dominância, altura máxima de 6,5 m;
 - d) Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.
6. Nos casos de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes em situações de colmatção e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor, o critério primário de decisão para a definição da edificabilidade a viabilizar é o que tem como objetivo garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.
7. Nas situações a que se refere o número anterior, a integração urbanística deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características da área envolvente em termos de malhas, morfologias, tipologias, altura das fachadas, alinhamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:
 - a) Deve ser respeitada a tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;

- b) O recuo a adotar para a fachada principal é o dominante, exceto quando o município tenha estabelecido, através de instrumento adequado para o efeito, outro recuo tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;
 - c) A altura de fachada a adotar é a dos edifícios confinantes, devendo, no caso de alturas de fachada diferenciadas, adotar-se soluções de variação da referida altura que realizem a articulação entre ambas, exceto quando se tenha estabelecido uma outra disciplina através de instrumento adequado.
8. O município pode impor alturas de fachadas ou recuos diferentes das resultantes da aplicação das anteriores disposições deste artigo, quando entender que tal é imprescindível para a salvaguarda de valores patrimoniais ou para garantir uma correta integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.
9. As edificações destinadas a albergar os usos referidos nos números 3 e 4 só são admissíveis se 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 47º Requisitos de infraestruturação

1. A construção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada:
- a) Nas parcelas ou lotes integrantes de operações de loteamento com licença válida e eficaz ao abrigo do qual fique garantida a sua dotação com as infraestruturas urbanísticas legalmente exigidas;
 - b) Nas parcelas ou lotes de solo urbano, exteriores às áreas abrangidas pelas operações de loteamento possuidoras dos requisitos referidos na alínea anterior: desde que sejam servidas pelas infraestruturas urbanísticas legalmente exigidas para cada caso, e confinem com via pública habilitante pré-existente 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. O cumprimento da condição de a parcela 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 48º 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 em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes de arquitetura da envolvente;
 - b) A implantação dos edifícios tem de respeitar o recuo e/ou o alinhamento legal ou regulamentarmente estabelecidos para o local ou, na ausência de determinação legal ou regulamentar:
 - i) O recuo e/ou o alinhamento dominantes na frente urbana em que se situa o prédio, se existirem;
 - ii) Não sendo possível identificar recuo e/ou o alinhamento dominantes na frente urbana, as diretrizes estabelecidas para o efeito pelo Município ao abrigo do disposto no número 5 do artigo 14º;
 - c) Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 7, têm de ser respeitados conjunta e articuladamente os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.
2. Salvo disposição expressa em contrário, a edificabilidade máxima admissível numa dada parcela é a que resulta do cumprimento cumulativo de todos os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis no caso concreto, mesmo quando o valor da capacidade edificatória que daí resulte seja inferior ao que corresponde à mera aplicação do índice de utilização estabelecido no presente regulamento para o local.
3. Nos casos de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes em situações de colmatação ou de inserção em frente urbana consolidada e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o critério primário de decisão para a definição da edificabilidade a viabilizar é o que tem como objetivo 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, altura das fachadas, alinhamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras gerais:
- a) A implantação da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é a definida pela implantação das fachadas de tardo dos edifícios confinantes a manter, realizando se necessário a articulação entre as mesmas e impossibilitando a criação de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas;
 - 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, observando-se o seguinte, quando se tratar de situações de colmatação:
 - i) Quando a altura das fachadas dos edifícios confinantes for igual, a altura da fachada a adotar é a destes;
 - ii) No caso da altura das fachadas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre ambas.
5. As regras gerais constantes do número anterior podem ser desenvolvidas em sede de regulamento municipal em termos de adaptação a situações específicas devidamente identificadas e caracterizadas.
6. No caso de intervenções nos valores patrimoniais referidos na secção I do capítulo VII ou no interior das respetivas áreas de proteção ou salvaguarda, o município pode impor altura de fachada e/ou o número de pisos acima da cota de soleira diferentes dos resultantes da aplicação das disposições dos

números anteriores, desde que tal se revele imprescindível para a defesa da integridade dos mesmos valores.

7. As disposições constantes dos números anteriores aplicam-se nas áreas abrangidas por planos de pormenor ou operações de loteamento eficazes à data de entrada em vigor do presente Plano, apenas na medida em que a respetiva disciplina seja omissa nas matérias em causa.

SECÇÃO II Espaços centrais

Artigo 49º Caraterização e usos

1. Os espaços centrais correspondem ao núcleo central de Vila Nova de Paiva e 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.
2. 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 a função habitacional.
3. Considera-se compatível com os usos dominantes dos espaços centrais a instalação de atividades de armazenagem, de atividades oficinais, de atividades industriais do tipo 3, de atividades económicas integrantes da Parte 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável ou de outros usos, desde que, cumulativamente:
 - a) Não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no número 1 do artigo 13º ou cumpram o disposto nos seus números 3 e 5, quando aplicável;
 - b) Se reconheça que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
 - c) Quando ocuparem novos edifícios, as soluções arquitetónicas a adotar para estes garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.
4. São também compatíveis com os usos dominantes dos espaços centrais:
 - a) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
 - b) A instalação de depósitos de combustíveis em áreas não integradas na estrutura ecológica urbana, nos casos legalmente previstos ou permitidos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis.
5. Em parcelas onde já exista edifício com uso habitacional só podem ser autorizadas novas instalações para as finalidades referidas no número anterior, ou ampliações das já existentes nessa situação, se se cumprirem as seguintes condições:
 - a) As instalações não afetam às funções administrativas situarem-se em piso térreo ou em cave, neste último caso desde que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada;

- b) Ser possível garantir, a partir da via pública, um acesso direto de veículos automóveis à pretendida instalação, quando a parte do edifício que lhe está ou for destinada não confrontar diretamente com a referida via.

Artigo 50º Regras de implantação e ocupação da parcela

1. As novas construções devem implantar-se na parte do prédio que se insere na faixa com 30 m de profundidade confinante com o espaço público, salvo nos casos seguintes:
 - a) Edifícios destinados a equipamentos;
 - b) Edifícios a implantar em áreas abrangidas por plano de pormenor ou por operação de loteamento eficazes que estabeleçam regras de implantação próprias;
 - c) Implantação de alpendres, pérgulas, caramanchões e edificações congéneres;
 - d) Prolongamento da área de implantação do edifício principal ou construção de anexos, desde que:
 - i) A respetiva área de implantação corresponda, no máximo, a 25% da área de implantação total do edificado;
 - ii) O município considere fundamentadamente que tais soluções não põem em causa a imagem urbana nem o correto aproveitamento urbanístico dos prédios confinantes e da área envolvente em geral.
2. O limite máximo de ocupação de cada parcela edificável com construção, incluindo caves, é de 75% da respetiva área, salvo nas seguintes situações, por motivos de enquadramento urbanístico:
 - a) Intervenção sobre imóveis isolados ou integrados em conjuntos com valor patrimonial identificados como tal no presente plano;
 - b) Situações de insuficiente dimensão ou de configuração irregular do prédio, e situações de gaveto;
 - c) Ampliação de edifícios existentes, desde que para satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais pré-existent, e sem prejuízo das normas regulamentares aplicáveis;
 - d) Situações em que tal seja fundamental para garantir a continuidade morfológica das construções adjacentes, com vista à manutenção do alinhamento anterior e posterior;
 - e) Situações em que tal seja imprescindível para o cumprimento das dotações mínimas de estacionamento no interior da parcela, legal ou regulamentarmente exigíveis.
3. Salvo nas situações expressamente previstas neste regulamento, nos edifícios em banda contínua a profundidade máxima da construção não pode exceder:
 - a) 30 m ao nível do piso 1 (piso térreo) e/ou das caves;
 - b) 17,5 m nos pisos acima do piso 1.
4. O disposto na alínea b) do número anterior não se aplica nas situações em que, por se tratar de edifícios de remate da banda edificada, os pisos em causa disponham de fachada lateral na qual possam ser praticados vãos que cumpram requisitos exigíveis aos vãos dos compartimentos habitáveis nos termos das disposições legais em vigor.

Artigo 51º Edificabilidade

Sem prejuízo do disposto nos números 3 e seguintes do artigo 48º, a área de construção máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar nesta categoria de espaços é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

- a) Índices de utilização máximos de:
 - i) 1,60 m²/m², aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - ii) 0,85 m²/m², aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior.
- b) Número de pisos: o dominante no local ou, na ausência de dominância, máximo de 5 pisos acima da cota de soleira;
- c) Altura de fachada máxima de 16,5 m;
- d) Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.

SECÇÃO III Espaços habitacionais**Artigo 52º Caraterização e usos**

1. Os espaços habitacionais destinam-se à localização e implantação de edifícios para fins habitacionais como uso dominante, sem prejuízo de neles se poderem localizar e implantar, como usos complementares, atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, incluindo empreendimentos turísticos e restauração, e equipamentos urbanos, bem como espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva.
2. São também compatíveis com os usos dominantes dos espaços habitacionais:
 - a) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
 - b) A instalação de depósitos de combustíveis em áreas não integradas na estrutura ecológica urbana, nos casos legalmente previstos ou permitidos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis.
3. Estes espaços podem ainda receber, como usos compatíveis, outras utilizações ou ocupações, nomeadamente as abrangidas pelo disposto no número 3 do artigo 49º, desde que cumpram as condições cumulativas aí estabelecidas.
4. Nestes espaços aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras de implantação e ocupação das parcelas constantes do artigo 50º.

Artigo 53º Edificabilidade

Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 6 do artigo 48º, a área de construção máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar nos espaços habitacionais é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

- a) Índices de utilização máximos de:

- i) 1,00 m²/m², aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
- ii) 0,65 m²/m², aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior.
- b) Número de pisos: o dominante no local ou, na ausência de dominância, máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- c) Altura de fachada máxima de 10,0 m;
- d) Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.

SECÇÃO IV Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 54º Caraterização e usos

1. Integram os espaços urbanos de baixa densidade as áreas de solo urbano correspondentes a periferias dos de aglomerados de maior dimensão ou a aglomerados de menor dimensão, caraterizando-se por um perfil de usos dominantes e complementares semelhante ao dos espaços habitacionais, conforme definido no número 1 do artigo 52º, mas com uma menor presença dos usos não habitacionais, num contexto de baixa densidade de ocupação.
2. São também compatíveis com os usos dominantes dos espaços urbanos de baixa densidade:
 - a) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
 - b) A instalação de depósitos de combustíveis em áreas não integradas na estrutura ecológica urbana, nos casos legalmente previstos ou permitidos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis.
3. Estes espaços podem ainda receber, como usos compatíveis, outras utilizações ou ocupações, nomeadamente as abrangidas pelo disposto no número 3 do artigo 49º, desde que cumpram as condições cumulativas aí estabelecidas.
4. Nestes espaços aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras de implantação e ocupação das parcelas constantes do artigo 50º.

Artigo 55º Edificabilidade

Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 6 do artigo 48º, a área de construção máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar nestes espaços é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

- a) Índices de utilização máximos de:
 - i) 0,80 m²/m², aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - ii) 0,55 m²/m², aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior.
- b) Número de pisos: o dominante no local ou, na ausência de dominância, máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

- c) Altura de fachada máxima de 7,0 m;
- d) Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.

SECÇÃO V Espaços de atividades económicas

Artigo 56º Caraterização e usos

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 ou de locais de diversão, desde que a Câmara Municipal considere que tal é compatível com o meio envolvente.
4. São também compatíveis com os usos dominantes dos espaços de atividades económicas:
 - a) A exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
 - b) A instalação de depósitos ou armazéns de combustíveis, de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;
 - d) A instalação de depósitos a céu aberto para contentores, inertes, materiais de construção civil ou qualquer outro tipo de materiais.

Artigo 57º Enquadramento urbanístico

1. Os espaços de atividades económicas devem ser objeto de planos de urbanização ou planos de pormenor que abranjam a totalidade do perímetro de cada uma, sem prejuízo de poder ser viabilizada a delimitação de unidades de execução, a realização de operações de loteamento ou a instalação avulsa de unidades industriais em parcelas ainda não disciplinadas pelos referidos planos, desde que a Câmara Municipal considere que tal viabilização não é suscetível de prejudicar o correto ordenamento urbanístico do polígono abrangido pelo futuro plano de urbanização ou de pormenor.
2. A disciplina de ocupação a instituir nos planos ou a cumprir nas unidades de execução e operações de loteamento a que se refere o número anterior deve contemplar as seguintes orientações e especificações:
 - a) Respeitar um índice de utilização máximo de 0,7 m²/m² aplicado à área total de solo abrangida, conforme os casos, pelo plano, pela unidade de execução ou pela operação de loteamento, e cumprir os parâmetros de dimensionamento estabelecidos nas secções III e IV do capítulo VIII, aplicáveis à situação;
 - b) Respeitar um índice de ocupação do solo global máximo de 0,60 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 que não 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:
 - i) Áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;
 - ii) Parcelas integrantes do próprio espaço de atividades económicas ocupados ou destinados por plano territorial a serem ocupados por estabelecimentos hoteleiros;
- f) Incorporar como regras próprias as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo 59º.

Artigo 58º Instalação avulsa de unidades empresariais

Nos espaços integrantes desta categoria não disciplinados por plano de urbanização, plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento, podem ser autorizadas transformações do uso do solo conformes ao seu uso dominante, através da instalação avulsa de unidades empresariais admissíveis de acordo com o estabelecido no número 1 do artigo anterior que cumpram as seguintes regras:

- a) As parcelas destinadas às referidas instalações têm de confrontar numa extensão mínima de 20 m com via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados;
- b) A implantação e a configuração volumétrica dos edifícios devem cumulativamente:
 - i) Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente regulamento;
 - ii) Adotar como alinhamento e/ou recuo da fachada virada à via com que confronta a parcela, o afastamento que estiver ou vier a ser estabelecido para o local, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor;
 - iii) Assegurar simultaneamente os seguintes afastamentos mínimos:
 - De 5 m às extremas laterais e de tardoz da parcela;
 - De 10 m à linha limite da área empresarial estabelecida na Planta de Ordenamento I;
 - De 30 m às linhas limite de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano, quando se tratar da instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 que não integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável;
 - iv) Cumprir, como máximos, os seguintes índices urbanísticos, aplicados a área da parcela integrada no espaço industrial:
 - Índice de ocupação do solo: 0,60;

- Índice de utilização do solo: 0,9 m²/m²;
 - Área de impermeabilização máxima: a decorrente da aplicação do disposto no artigo 20º.
- v) Se a parcela confinar com a linha limite da área empresarial, estabelecer a faixa arborizada de enquadramento a que se refere a alínea d) do número 2 do artigo anterior ao longo de todas as extremas da parcela que coincidam com aquela linha limite.

Artigo 59º **Condições de instalação e laboração**

1. É encargo das entidades proprietárias das unidades a instalar a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.
2. Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas dos edifícios e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.

SECÇÃO VI **Espaços verdes**

Artigo 60º **Caraterização e usos**

1. Os espaços verdes integram jardins públicos e praças públicas com coberto vegetal relevante cujas características ou escala de dimensão lhes conferem um papel estruturante do espaço urbano.
2. Estas áreas destinam-se a usos recreativos, desportivos e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos, e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.
3. Nos espaços verdes são admissíveis:
 - a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
 - b) Centros de educação ambiental;
 - c) Equipamentos culturais;
 - d) Estabelecimentos de restauração, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.

Artigo 61º **Regime de ocupação**

1. A área de implantação total do conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número 3 do artigo anterior não pode ser superior a 10 % do polígono de espaço verde de utilização coletiva em que se localizam.
2. A área de solo impermeabilizada total não pode exceder 20% da área de cada polígono de espaço verde de utilização coletiva.
3. 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 62º Caraterização e usos

1. Os espaços de uso especial de equipamentos integram parcelas afetas 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 dentro de uma parcela em que exista ou se instale um dado equipamento, desde que estejam funcionalmente associados àquele ou constituam atividades complementares do mesmo.
3. Caso se verifique a desativação definitiva de um equipamento instalado em área integrada nesta categoria que não esteja disciplinada por plano de urbanização ou plano de pormenor, a Câmara Municipal pode:
 - a) Destiná-la a qualquer outro uso que se integre na finalidade genérica de ocupação das áreas em questão com equipamentos públicos ou de interesse público; ou
 - b) Assumir formalmente que não se justifica manter a área reservada para a instalação de novos equipamentos, passando esta a reger-se, salvo impedimento legal, pela disciplina de uso do solo correspondente à categoria de espaços de solo urbano com que confronta em maior extensão.

Artigo 63º Regime de ocupação

1. A edificabilidade nas áreas 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.
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 que subjaz, na representação gráfica constante da Planta de Ordenamento I, ao polígono afeto a cada equipamento.

CAPÍTULO VI Situações especiais de uso e ocupação do solo

SECÇÃO I Disposições gerais

Artigo 64º 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. 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.
3. 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 contra incêndios rurais referidos no número 2 do artigo 24º.
4. A viabilização de quaisquer dos atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo depende, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências legais e regulamentares relevantes para o caso, da demonstração, validada pela Câmara Municipal, de que fica garantida a sua adequada inserção funcional e paisagística, devendo ser sempre exigido aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção espacial e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das disposições que integram o capítulo III relevantes em cada caso.

SECÇÃO II Situações especiais

Artigo 65º Exploração de recursos geológicos

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua participação em cada procedimento conducente à viabilização da exploração de massas e depósitos minerais, incluindo as instalações para atividades associadas à atividade extrativa e ao controlo e tratamento de resíduos de materiais inertes, em qualquer área do território concelhio exterior aos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, só deve ser de sentido favorável se for reconhecido que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, para a conservação da natureza e para o património cultural, nomeadamente o arqueológico e o arquitetónico, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.
2. Em áreas integradas em solo urbano ou nas categorias ou subcategorias de solo rústico de espaços naturais e paisagísticos, de espaços florestais de conservação, de áreas de edificação dispersa e de aglomerados rurais, apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
3. Às áreas adstritas às explorações viabilizadas nos termos do número anterior aplica-se a disciplina estabelecida na secção VI do capítulo IV para a categoria de espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

Artigo 66º Infraestruturas territoriais e instalações para exploração de recursos energéticos renováveis

1. A deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua participação em cada procedimento conducente à viabilização da implantação e/ou instalação de infraestruturas territoriais, nomeadamente vias de comunicação e infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de rega, de telecomunicações, ou de transporte e transformação de energia em qualquer área do território concelhio, só deve ser de sentido favorável se aquele reconhecer que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, para a conservação da natureza e para o património cultural, nomeadamente o arqueológico e o arquitetónico, com base em ponderação

entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da instalação nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa.

2. À localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, parques fotovoltaicos, aproveitamentos hidroelétricos ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do número anterior.
3. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos às finalidades referidas nos números anteriores 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.
4. Na construção de edifícios associados a estas infraestruturas ou instalações têm de cumprir-se as seguintes condições de edificabilidade:
 - a) Em solo rústico:
 - i) Altura de fachada máxima de 7,0 m, não se aplicando esta limitação no caso de se tratar de instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
 - ii) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
 - b) Em solo urbano: as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que se localizem.

Artigo 67º Armazenamento, manuseamento e produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos

1. Os edifícios adstritos a depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos cumprem as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso e as seguintes condições de edificabilidade:
 - a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m²/m² aplicado à área do prédio em que a edificação se localiza;
 - b) Altura de fachada máxima de 7,0 m, não se aplicando esta limitação no caso de se tratar de instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
 - c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
2. O disposto no número anterior não se aplica aos depósitos de combustíveis adstritos aos postos de abastecimento viabilizáveis nos termos do artigo seguinte, sem prejuízo de a instalação daqueles ter de obedecer às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação gerais aplicáveis ao caso.

Artigo 68º Postos de abastecimento público de combustíveis

1. A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis só é viabilizável se, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, a parcela de terreno a ocupar cumpra cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Se encontre servida 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.
- 2. Nas parcelas onde se instalem estes postos são admissíveis usos e atividades complementares da sua função principal de abastecimento público de combustíveis, nomeadamente armazenamento de produtos combustíveis e lojas de conveniência, e ainda outros usos e atividades legalmente compatíveis com a classe e a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizem.
- 3. 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 0,25 m²/m² aplicado à área do prédio afeta ao empreendimento;
 - ii) Máximo de 1 piso acima da cota de soleira.
- 4. As disposições constantes dos números anteriores não se aplicam aos postos de abastecimento de combustíveis de utilização privativa ou cooperativa, que podem ser viabilizados, no quadro do disposto no número 3 do artigo 13º, desde que cumpram as condições de localização e instalação estabelecidas nas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 69º Instalação de depósitos a céu aberto

As componentes edificadas afetas a depósitos a céu aberto para contentores, inertes, materiais de construção civil ou qualquer outro tipo de materiais, devem limitar-se estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades, garantindo ainda, quando localizadas em solo rústico, o cumprimento das seguintes regras de edificabilidade:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,02 m²/m² aplicado à área do prédio afeto à atividade ou situação em causa;
- b) Um piso acima da cota de soleira.

SECÇÃO III Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 70º Definição

Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, para efeitos da presente secção, todos aqueles que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecidos como de interesse estratégico para o Município, em razão do seu especial impacto na ocupação do território, do seu elevado carácter inovador ou da sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, nomeadamente nas áreas da cultura, da educação, da saúde, do ambiente ou das energias renováveis, entre outras.

Artigo 71º **Procedimento**

1. O procedimento com vista a que um determinado empreendimento seja reconhecido como de interesse estratégico para o Município inicia-se com a apresentação e entrega à Câmara Municipal, por parte do interessado, do respetivo pedido instruído com os elementos escritos e gráficos necessários ao cabal esclarecimento da natureza da iniciativa, suas características funcionais e físicas e suas dimensões, e indicando expressamente, se for o caso, as situações e os termos em que pretenda utilizar as prerrogativas constantes do número 2 do artigo seguinte.
2. O pedido referido no número anterior e os elementos que o instruem são submetidos a apreciação técnica dos competentes serviços do município, que para o efeito poderão recorrer ao apoio de entidades ou peritos externos, traduzida em relatório que contemple nomeadamente:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, morfológicos, paisagísticos e culturais (património arqueológico e arquitetónico), e a ponderação dos seus potenciais benefícios e custos, realizada no enquadramento do disposto no número 3 do artigo 6º;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com:
 - i) A classificação básica do solo e os condicionamentos legais decorrentes desta, incluindo, quando o empreendimento se pretenda localizar em solo rústico, os relativos à segurança face aos incêndios rurais;
 - ii) Os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c) A qualificação da iniciativa para efeito da necessidade ou não de ser sujeita a avaliação ambiental estratégica.
3. O pedido e seus elementos instrutórios, acompanhado do relatório referido no número anterior, são submetidos à apreciação da Câmara Municipal, tendo em vista a sua decisão fundamentada de escolha de uma das seguintes alternativas:
 - a) Caso a iniciativa se revele incompatível com a classificação básica do solo e os condicionamentos legais decorrentes desta por razões não superáveis através de um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, e/ou incompatível com os usos dominantes da categoria ou categorias de uso do solo onde se pretende localizar, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento;
 - b) Mesmo não ocorrendo qualquer das situações referidas na alínea anterior, caso considere que a iniciativa não assume um carácter de interesse estratégico para o município, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento;
 - c) Mesmo não ocorrendo qualquer das situações referidas na alínea a), caso considere que a iniciativa é em si merecedora de reconhecimento de interesse estratégico para o município, mas que a sua prossecução exige um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano e/ou exige a sua sujeição a avaliação ambiental estratégica, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento, mas informa o interessado de que a viabilização da iniciativa pode eventualmente ser reconsiderada no enquadramento de plano de pormenor a promover através da figura legal de contrato para planeamento;
 - d) Mesmo não ocorrendo qualquer das situações referidas na alínea a), caso considere que a iniciativa é em si merecedora de reconhecimento de interesse estratégico para o município e que a sua prossecução não exige procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano nem

procedimento de avaliação ambiental estratégica, a Câmara Municipal aprova os termos da sua proposta de reconhecimento da iniciativa como de interesse estratégico para o município, a ser submetida a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor.

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

Artigo 72º Regime

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os parâmetros urbanísticos aplicáveis às operações urbanísticas que materializarem os empreendimentos previamente reconhecidos como de interesse estratégico para o Município nos termos do disposto no artigo anterior, são:
 - a) Para os empreendimentos a localizar em solo rústico nas categorias de espaços naturais e paisagísticos, espaços florestais ou espaços agrícolas: os estabelecidos, conforme os casos, nos artigos 31º a 38º que integram a secção V do capítulo IV, ou nos artigos 65º a 69º que integram a secção II do presente capítulo, aplicando-se o disposto no artigo 38º sempre que se trate de usos ou atividades que não estejam especificamente regulados nos artigos suprarreferidos;
 - b) Para os empreendimentos a localizar em solo rústico fora dos espaços naturais e paisagísticos, dos espaços florestais e dos espaços agrícolas, ou em solo urbano: os estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de uso do solo.
2. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais inoportáveis para as infraestruturas públicas nem de pôr em causa a imagem do território em termos de integração urbanística e paisagística, e se tal for compatível com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e as restantes disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação, pode:
 - a) Quando o empreendimento se localizar em solo rústico, ser autorizada, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas e de redistribuição de mais-valias aplicáveis, uma majoração até 80 % da área de construção máxima resultante da aplicação dos parâmetros que regem a edificabilidade que sejam aplicáveis nos termos referidos no número anterior;
 - b) Quer o empreendimento se localize em solo rústico, quer em solo urbano, ser dispensado o cumprimento dos parâmetros urbanísticos que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima, desde que as categorias ou subcategorias de uso do solo não sejam espaços naturais e paisagísticos, espaços florestais de conservação ou espaços verdes.

CAPÍTULO VII Salvaguardas

SECÇÃO I Imóveis com valor patrimonial

Artigo 73º Património arqueológico identificado

1. A deteção de vestígios arqueológicos no subsolo ou à superfície, durante a execução de uma operação urbanística ou de quaisquer outros atos que impliquem o revolvimento do solo que não decorra da normal atividade agrícola, 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.
2. Os elementos do património arqueológico conhecido, que integram os sítios arqueológicos e áreas de potencial arqueológico, estão inventariados no Anexo V e identificados na Planta de Ordenamento II.
3. Os sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação, bem como as respetivas zonas de proteção, estão também identificados na Planta de Condicionantes, aplicando-se-lhes as regras decorrentes da legislação em vigor relativa ao património classificado ou em vias de classificação.
4. Quaisquer elementos do património arqueológico referidos nos números anteriores só podem ser objeto de obras ou intervenções no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico aplicável a cada situação.

Artigo 74º Património arquitetónico

1. As disposições relativas à salvaguarda e proteção do património arquitetónico constantes do presente artigo aplicam-se aos elementos ou conjuntos edificados enumerados no Anexo V, e devidamente assinalados como tal na Planta de Ordenamento II.
2. 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, dispondo das áreas de proteção estabelecidas e delimitadas de acordo com o respetivo quadro legal.
3. Aos elementos patrimoniais referidos no número anterior, bem como às respetivas áreas de proteção, aplicam-se as regras decorrentes da legislação em vigor relativa ao património classificado ou em vias de classificação, sem prejuízo da aplicação cumulativa das disposições constantes dos números seguintes dirigidas à intervenção do município.
4. Qualquer intervenção nos bens patrimoniais inventariados nos termos do disposto no número 1 que não constituam imóveis classificados e em vias de classificação deve subordinar-se a objetivos da sua salvaguarda e valorização, através do respeito pelas suas características arquitetónicas, pelo enquadramento visual e paisagístico e pelos contextos arqueológicos em que estão inseridos, devendo o município, perante o incumprimento desses objetivos, impedir a demolição, no todo ou em parte, de tais bens patrimoniais, bem como impedir ou condicionar quaisquer intervenções que neles se pretendam efetuar.
5. Sem prejuízo do acatamento das disposições legais aplicáveis e do respeito pelos poderes de intervenção das respetivas entidades de tutela quando se tratar de património classificado ou em vias de classificação, a viabilização de qualquer operação urbanística que incida sobre os elementos patrimoniais integrantes da inventariação referida no número 1 só deve ocorrer se for reconhecido que

a intervenção proposta garante a salvaguarda do interesse e valor histórico-cultural do bem patrimonial e o seu enquadramento visual e paisagístico, demonstrada com base em elementos escritos e/ou gráficos apresentados ou a apresentar no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio.

SECÇÃO II Outras salvaguardas

Artigo 75º Rede rodoviária municipal

1. É interdita a criação de acessos rodoviários entre os terrenos marginantes e as seguintes vias: variante à ER 329 e via que prolonga esta, a norte, até à EN 323.
2. Os condicionamentos relativos a afastamentos, faixas e zonas *non-aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades da rede rodoviária nacional, das estradas regionais e da rede municipal são os estabelecidos na legislação em vigor.
3. Os condicionamentos estabelecidos na lei geral referentes às estradas municipais são extensivos à totalidade da rede rodoviária complementar referida no artigo 8º e representada na Planta de Ordenamento I.

Artigo 76º Captações de água subterrânea para abastecimento público

1. São interditos o lançamento de substâncias poluentes e a existência de pontos de poluição bacteriana que possam provocar poluição dos aquíferos e nascentes, tais como coletores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósito de sucata, armazenamento de produtos químicos.
2. Sem prejuízo da legislação aplicável, essa interdição estende-se por uma faixa de proteção próxima e uma faixa de proteção à distância, à volta das captações, dos furos e drenos de captação de água para consumo humano, em particular a partir dos limites exteriores das estações de captação principal da Quinta da Azenha, no Rio Paiva, e do Rio Vouga, nos seguintes termos:
 - a) É definida uma faixa de proteção próxima de 50 m, em torno dos limites exteriores das captações, furos e drenos de uso coletivo, preferencialmente delimitada por vedação, na qual é interdito qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à exceção do estritamente necessário à captação, e dentro da qual não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas;
 - b) É definida uma faixa de proteção à distância de pelo menos 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, atividades poluentes, nem construção urbana, a menos que estas últimas sejam providas de drenagem de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de captação, a jusante desta, e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.
3. 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 respetiva disciplina às captações abrangidas por cada um dos referidos diplomas.

Artigo 77º Adutoras e adutoras-distribuidoras

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados das adutoras e das adutoras-distribuidoras.
2. São definidas faixas de respeito onde é interdita a plantação de árvores, nos seguintes termos:
 - a) Fora das zonas residenciais, a faixa de respeito tem uma largura de 10 m, medida para cada um dos lados das adutoras ou adutoras-distribuidoras;
 - b) Nas zonas residenciais, a largura da faixa de respeito é definida caso a caso, mediante projeto de arranjos exteriores, nunca devendo ser inferior a 1,5 m.

Artigo 78º Reservatórios

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, é interdita a execução de edificações numa faixa de 5m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios.
2. São interditos o despejo de lixo ou a descarga de entulho dentro da faixa referida no número anterior.

Artigo 79º Infraestruturas de saneamento

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, é interdita a execução de edificações numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/coletores.
2. São definidas faixas de respeito onde é interdita a plantação de árvores, nos seguintes termos:
 - a) Fora das zonas residenciais, a faixa de respeito tem uma largura de 10 m, medida para cada um dos lados dos emissários/coletores;
 - b) Nas zonas residenciais, a largura da faixa de respeito é definida caso a caso, mediante projeto de arranjos exteriores, nunca devendo ser inferior a 1,5 m.
3. Sem prejuízo da legislação aplicável, é interdita a execução de edificações num raio de 50 m em torno de qualquer fossa séptica de uso coletivo.
4. Sem prejuízo da legislação aplicável, fora do solo urbano e dos aglomerados rurais, é interdita a execução de edificações num raio de 100 m em torno das ETAR existentes e de 200 m em torno das projetadas, devendo estas ser envolvidas por uma faixa arborizada com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 80º Condutas de gás

Sem prejuízo da legislação aplicável, é interdita a execução de edificações numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados das condutas de gás.

Artigo 81º Zonamento acústico

1. Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, são identificadas zonas mistas de acordo com o constante da Planta de Ordenamento II.
2. As operações urbanísticas a realizar em zonas mistas, ou nas suas áreas envolventes, devem respeitar os valores limites de exposição prescritos no regulamento referido no número anterior.
3. Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, integram o conceito de “Zona Urbana Consolidada” todas as áreas de solo urbano com exceção das afetas à categoria de espaços de atividades económicas, 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 devem ser objeto de planos municipais de redução de ruído.
6. Na ausência dos planos referidos no número anterior e/ou da execução das ações neles preconizadas, a edificação nas áreas de sobre-exposição ao ruído fica condicionada às restrições legais.

Artigo 82º Zonas inundáveis

Nos termos estabelecidos pela Agência Portuguesa de Ambiente, às zonas inundáveis aplicam-se as seguintes determinações:

- a) Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P.;
- b) É permitida a conservação e reconstrução de edifícios pré-existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos;
- c) Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento II é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:
 - i) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
 - ii) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;
 - iii) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
 - iv) Construções que correspondam à colmatção de espaços vazios na malha urbana consolidada;
 - v) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
- d) Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento II é ainda interdita a:
 - i) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
 - ii) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

- iii) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - iv) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - v) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
 - vi) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
 - vii) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
 - viii) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas na alínea c);
 - ix) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.
- e) Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:
- i) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;
 - ii) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
 - iii) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
 - iv) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
 - v) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
 - vi) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.
- f) A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:
- i) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
 - ii) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
 - iii) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
 - iv) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - v) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
 - vi) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

- vii) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- viii) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- ix) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- x) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 83º Zonas de infiltração máxima

Nos termos estabelecidos pela entidade de tutela do ambiente, nas zonas de infiltração máxima, e 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, devendo, em caso de impossibilidade de acesso às redes públicas de drenagem de águas residuais, os sistemas a adotar ser estanques, com limpeza periódica dos efluentes armazenados e condução ao sistema municipal dotado para tratamento de águas residuais (ETAR).
- i) Instalações de armazenamento de substâncias suscetíveis de se infiltrarem e contaminarem as águas subterrâneas.

CAPÍTULO VIII Programação e execução do Plano

SECÇÃO I Orgânica

Artigo 84º Programação da execução do Plano

1. A programação da execução do Plano concretiza-se operativamente através da inscrição nos planos de atividades do Município e, quando aplicável, respetivos orçamentos, dos projetos e ações que constam do Programa de Execução e Plano de Financiamento do presente Plano, no enquadramento eventualmente estabelecido pelos planos plurianuais de investimento.
2. Dentro do quadro de prioridades de concretização do Plano estabelecido no Programa de Execução, devem ser privilegiados os seguintes tipos de intervenções:
 - a) As que, sendo coerentes com a concretização dos objetivos do Plano, produzam efeitos estruturantes acrescidos no ordenamento do território;
 - b) As de qualificação das áreas consolidadas e de colmatação do solo urbanizado em geral;
 - c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
 - d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
 - e) As necessárias à oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado de solos.
3. A realização de operações urbanísticas que sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução ou dos procedimentos de reclassificação de solo, não depende das determinações da programação constantes do presente artigo, salvo nos casos em que os termos de referência das unidades operativas de planeamento e gestão referidas no artigo seguinte disponham de modo diverso.

Artigo 85º Planos de urbanização e planos de pormenor

1. Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os que tiverem por objeto as UOPG identificadas no artigo seguinte, 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, sem prejuízo do disposto no número seguinte;
 - b) Parâmetros de conformação física do edificado nas situações em que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
 - c) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, e respetivas condições de cedência;
 - d) Características geométricas dos arruamentos;
 - e) Valores numéricos dos parâmetros relativos às dotações de estacionamento e respetivas condições de exceção;

- f) 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 92.º;
 - g) 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.
2. No âmbito da disciplina de cada um dos planos de urbanização referidos no número 1 podem ser estabelecidas zonas com índices de utilização máximos diferenciados, para mais e para menos, dos índices de utilização máximos aplicáveis nos termos dos artigos 51º, 53º e 55º para os espaços centrais, espaços habitacionais e espaços urbanos de baixa densidade, respetivamente, desde que da aplicação dos novos índices de utilização definidos no plano de urbanização resulte uma capacidade construtiva máxima global que:
- a) Não seja inferior à capacidade construtiva máxima global correspondente à aplicação dos índices de utilização estabelecidos nos artigos 51º, 53º e 55º do presente Regulamento;
 - b) Não exceda uma majoração de 20% do valor da capacidade construtiva referida na alínea anterior.

Artigo 86º Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) estabelecem áreas territoriais ou localizações, identificadas na Planta de Ordenamento I, que requerem níveis de planeamento ou de conformação urbanística mais detalhados, decorrentes da dinâmica de evolução territorial e urbanística ou de exigências de preservação e qualificação dos valores patrimoniais que neles se localizam, ou cujos destinos de uso aconselham a adoção de quadros procedimentais específicos para os seus processos de transformação de usos.
2. O desenvolvimento das UOPG realiza-se de acordo com os conteúdos programáticos constantes dos termos de referência estabelecidos para cada uma delas no anexo VI, através da adoção de instrumentos de gestão territorial ou da utilização dos instrumentos de execução aí previstos, devendo a sua execução física, quando for o caso, cumprir o prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente Plano.
3. 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 pelas restantes disposições do presente regulamento relativas à classificação e qualificação do solo aplicáveis às referidas áreas, sem prejuízo das situações que possam ser consideradas pré-existências nos termos do artigo 17º.
4. Os planos de urbanização, os planos de pormenor ou as unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na Planta de Ordenamento I, 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.
5. Quando a concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização de cada UOPG não ficar concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente Plano, tem lugar a aplicação do disposto no número 5 do artigo seguinte.

Artigo 87º Áreas com execução programada no Plano

1. As áreas com execução programada no Plano correspondem às seguintes situações:
 - a) As Áreas a Infraestruturar identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento III, caracterizadas pela existência de uma estrutura urbana definida por arruamentos que garantem a acessibilidade aos edifícios que os marginam, mas ainda carentes, total ou parcialmente, de infraestruturação urbanística;
 - b) AS UOPG referidas no artigo anterior.
2. As Áreas a Infraestruturar devem ser objeto de dotação dos sistemas ou redes de infraestruturas em falta até ao final dos prazos previstos para tal no Programa de Execução do Plano.
3. As UOPG devem ser concretizadas através das formas e instrumentos de planeamento e execução estabelecidos para cada uma nos respetivos termos de referência constantes do anexo VI até ao final dos prazos aí estabelecidos e reproduzidos no Programa de Execução do Plano.
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 da viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes, a perdurar até ao momento em que cesse tal indisponibilidade.
5. Determina automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano da área ou áreas de território a que digam respeito, a não concretização das UOPG enumeradas no anexo VI que se localizam em solo urbano até ao final dos respetivos prazos referidos no número 3.
6. 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 de quaisquer operações urbanísticas ou transformações do uso do solo que 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 que, à data de esgotamento dos referidos prazos, não cumpram os requisitos materiais legalmente exigidos para a sua classificação como solo urbano.

Artigo 88º 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 enumeradas no anexo VI, a aplicação do Plano processa-se por execução sistemática, exceto quanto a operações urbanísticas relativas a prédios confinantes com via pública habilitante que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal, desde que a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano estruturado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranter.

3. A execução do Plano adota a forma não sistemática nas áreas de solo urbano e de solo rústico não integradas nas UOPG a que se refere o número anterior, bem como nos casos de exceção aí estabelecidos.
4. A Câmara Municipal pode a todo o tempo promover por sua iniciativa, nos termos da lei, a delimitação de unidades de execução em áreas não abrangidas por UOPG, a cujas disposições ficarão subordinadas as operações urbanísticas a levar a cabo nos prédios por elas abrangidos, sempre que entenda que 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 89º 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, física e visual do espaço urbano, através de uma das seguintes formas:
 - a) A unidade de execução deve abranger preferentemente a totalidade da área de cada polígono autónomo de solo urbano em que se verifica a ocorrência dos fatores de ordem urbanística cuja correção ou reformulação fundamentam a constituição da unidade de execução;
 - b) Caso não seja exequível ou conveniente cumprir o disposto na alínea anterior, e sem prejuízo do disposto no número seguinte, a unidade de execução deve cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:
 - i) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas que permitam garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano estruturado pré-existente 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 a Câmara Municipal considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no número seguinte.
2. No caso de se pretender delimitar unidades de execução que abranjam apenas parcialmente um polígono de solo insuficiente ou deficientemente estruturado do ponto de vista urbanístico, a Câmara Municipal pode condicionar a aprovação dessa delimitação à apresentação de proposta de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono que seja demonstrativa:
 - a) Da existência de pelo menos uma configuração de estruturação urbanística que se reconheça como coerente e exequível, e
 - b) Do cumprimento do requisito estabelecido na subalínea ii) da alínea b) do número anterior.
3. As propostas de estruturação urbanística referidas no número anterior podem ser objeto de um procedimento de aprovação e publicitação por parte da Câmara Municipal, 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 caráter 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.
5. Sem prejuízo de outras situações de concretização do Plano fora de sistema de execução previstas na lei, a Câmara Municipal pode admitir 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:
 - a) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no número 1 para a delimitação de uma unidade de execução;
 - b) Seja dispensável a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem.
6. A circunstância de um edifício pré-existente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica:
 - a) O direito e o dever legais a nele se realizarem obras de conservação;
 - b) A admissibilidade de obras de 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 das volumetrias edificadas preexistentes;
 - c) A admissibilidade de obras de ampliação que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo 17º.
7. O disposto nas alíneas b) e c) do número anterior não se aplica aos edifícios destinados a demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

Artigo 90º 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, para além de se verificarem 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;
 - b) Cumprir as condições estabelecidas nos números seguintes.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os polígonos de solo objeto da reclassificação têm de ser contíguos a solo urbano pré-existente e possuir características que assegurem a coerência territorial, em termos funcionais e físicos, da nova configuração do perímetro urbano daí resultante.
3. A condição de contiguidade estabelecida no número anterior pode não ser exigida quando o polígono a reclassificar for destinado exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais, e ainda nos casos em que se admita uso habitacional desde que a área de construção afeta a este uso não exceda 20% da área de construção total.
4. É incumbência da intervenção física que materializa a reclassificação do solo assegurar, para além da execução das redes de infraestruturas urbanísticas de carácter local que integram as obras de

- urbanização legalmente exigíveis, a ligação dessas infraestruturas às correspondentes redes ou instalações técnicas gerais existentes ou, quando tal ligação for impossível ou inconveniente, a construção de instalações técnicas próprias que cumpram essas funções com níveis de serviço equivalentes.
5. Sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos legais ou regulamentares aplicáveis, as ligações às redes gerais a exigir nos termos do estabelecido número anterior abrangem, como mínimo:
 - a) O acesso rodoviário à rede rodoviária principal ou à rede rodoviária complementar, 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;
 - b) O provimento de água potável;
 - c) O provimento de energia elétrica;
 - d) O tratamento de efluentes domésticos ou a condução destes a instalação de tratamento;
 - e) A condução das águas pluviais à rede hídrica.
 6. Quando, por opção de planeamento ou por imposição legal decorrente da natureza da intervenção que suscita a reclassificação do solo, forem estabelecidas faixas de solo envolventes da área a reclassificar que fiquem impedidas de serem elas próprias objeto de reclassificação para solo urbano, 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 91º **Princípios gerais**

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

- a) A afetação social de mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano;
- b) A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução, quer entre os seus intervenientes diretos, quer entre estes no seu conjunto e a coletividade.

Artigo 92º **Parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias**

1. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, devem ser objeto de redistribuição entre os promotores do aproveitamento urbanístico-edificatório do solo e a coletividade, as mais-valias

fundiárias resultantes dos 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 é quantificada pelo valor do acréscimo total de edificabilidade que virá a ser permitido através da consumação da mesma intervenção.
3. A redistribuição da mais-valia fundiária em questão consiste na obrigatoriedade de o promotor reverter 10% do acréscimo de edificabilidade referido no número anterior, ou o valor equivalente, para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística a que se refere o artigo 97º.
4. Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor não referentes a procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano, podem ser criados mecanismos de redistribuição de outras mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do presente Plano e/ou das que vierem a ser estabelecidas nesses mesmos planos.

Artigo 93º Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos abrangem a edificabilidade, as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e os custos de urbanização, tendo como âmbito de incidência na aplicação direta do presente plano:
 - a) As unidades de execução que, em conformidade com o disposto na alínea a) do número 1 do artigo 88º, materializam a forma de execução sistemática do Plano nas UOPG referidas no anexo VI;
 - b) As unidades de execução delimitadas por iniciativa da Câmara Municipal nos termos do disposto no número 4 do artigo 88º.
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);
 - 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, a edificabilidade média do plano é definida pelo índice de utilização estabelecido para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que a unidade de execução se localiza ou, caso esta se reparta por mais que uma categoria ou subcategoria de uso do solo, pela média ponderada dos índices de utilização para elas estabelecidos.
4. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, a área de cedência média é determinada por aplicação dos parâmetros de dimensionamento de áreas para dotações coletivas estabelecidos no artigo 99º.
5. A repartição dos custos de urbanização aplica-se articuladamente com a taxa municipal pela realização de infraestruturas.
6. Nas áreas que estiverem ou vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou planos de pormenor, os valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média e da área de cedência média e os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização são os que cada um daqueles planos estabelecer no enquadramento do disposto no artigo 85º, aplicando-se supletivamente as disposições da presente secção nas situações em que aqueles forem omissos.
7. Quando tal for pertinente, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificam, dimensionam e localizam ou delimitam as áreas de cedência destinadas a dotações coletivas de carácter geral,

nomeadamente vias e espaços públicos, espaços verdes e de utilização coletiva, e equipamentos públicos com abrangência supralocal e, tendo também em consideração as áreas de cedência exigíveis para dotações coletivas de carácter local de acordo com os parâmetros aplicáveis, estabelecem os valores numéricos ou os processos de cálculo da área de cedência média a utilizar como mecanismo perequativo na concretização dos referidos planos.

Artigo 94º Mecanismo perequativo da edificabilidade

1. No âmbito da aplicação direta do presente plano, designa-se de:
 - a) Edificabilidade média, ou direito abstrato de construir, da unidade de execução e de cada uma das parcelas que a integram: valor numérico das áreas de construção que resultam do produto das respetivas áreas de solo pelo índice de utilização estabelecido nos termos do disposto no número 3 do artigo anterior;
 - b) Edificabilidade efetiva da unidade de execução e de cada uma das parcelas que a integram: valor numérico das áreas de construção para elas previstas de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente aprovada.
2. Quando a edificabilidade efetiva atribuída a uma parcela for superior à edificabilidade média, 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 média;
 - 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 média, 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 média, 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 média, 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.

Artigo 95º Mecanismo perequativo das áreas de cedência

1. A área de cedência devida relativa a cada proprietário é dada pelo produto da cedência média pela área de construção correspondente à edificabilidade efetiva definitivamente detida por aquele após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior.
2. 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) Se 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) Se 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.
3. Os critérios e parâmetros de definição da compensação referida no número anterior são estabelecidos em sede de regulamento municipal.

Artigo 96º Repartição dos custos de urbanização

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

Artigo 97º 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 no tocante à reabilitação e salvaguarda ambiental, incluindo a dotação de solo para suprir carências de habitação, equipamentos e áreas de uso público e a supressão de carências infraestruturais;
 - b) A operacionalização e sustentação financeira dos processos perequativos.
3. Devem constituir receitas do FMSAU:
 - a) As receitas resultantes da redistribuição de mais valias;

- b) As receitas resultantes do recebimento de compensações pelos défices de cedência de áreas para dotações coletivas exigíveis no âmbito de operações de loteamento e de operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento;
 - c) As receitas inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público.
4. Podem também constituir receitas do FMSAU:
- a) A totalidade ou uma parte das receitas de impostos municipais, nomeadamente o IMI e o IUC;
 - b) Outras receitas, de índole urbanísticas ou não.
5. Constituem encargos do FMSAU:
- a) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município no âmbito da redistribuição das mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano a que se refere o artigo 99º;
 - b) Financiamento das ações programadas pelo Plano a que se refere a alínea a) do número 2;
 - c) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município aos intervenientes no âmbito dos mecanismos perequativos aplicáveis às unidades de execução e a outras intervenções abrangidas pela forma de execução sistemática do Plano;
 - d) Outros encargos que o município entenda que devam ser cometidos a este Fundo.

SECÇÃO III Operações de loteamento e similares

Artigo 98º Princípios gerais

1. Às operações de loteamento e às obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento aplicam-se as seguintes determinações:
- a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são acatados para o conjunto da capacidade construtiva prevista na operação;
 - b) A capacidade construtiva global admissível, a afetar ao conjunto formado pelos lotes destinados a edificação e, se for o caso, pelas parcelas destinadas a equipamento que se constituam em partes comuns de lotes resultantes da operação, deve distribuir-se pelos referidos lotes e parcelas proporcionalmente à respetiva área, sendo, porém, admissível que tal distribuição proporcional não tenha lugar quando for considerado que daí resultarão ganhos de qualidade formal e/ou funcional para a solução urbanística a adotar;
 - c) O dimensionamento das parcelas de solo destinadas a áreas para dotações coletivas de carácter local, conforme definidas no anexo I, obedece aos parâmetros estabelecidos no artigo seguinte;
 - d) Os parâmetros a cumprir para o dimensionamento e configuração geométrica das infraestruturas viárias e do estacionamento público e privado são os estabelecidos na secção seguinte do presente capítulo, 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, sem prejuízo das imposições decorrentes da legislação específica eventualmente aplicável a situações específicas;

- e) As operações a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições das alíneas anteriores quando e na medida em que aqueles instrumentos forem omissos na matéria.
- 2. Só são viabilizáveis operações de loteamento desde que fiquem asseguradas:
 - a) A sua ligação em continuidade à rede rodoviária principal ou complementar, diretamente 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 ligação das suas redes de infraestruturas urbanísticas às respetivas redes gerais.
- 3. O requisito estabelecido na alínea a) do número anterior é dispensável em operações de loteamento que consistam no mero fracionamento de prédios confrontantes com frente urbana e cujos lotes a constituir fiquem todos a confrontar com a via pública já existente.
- 4. A exigência estabelecida na alínea b) do número 2 é dispensável nas situações em que a Câmara Municipal considerar mais conveniente a criação de redes locais.
- 5. As parcelas destinadas a espaços verdes ou a equipamentos no âmbito de operações de loteamento regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes dos artigos que integram, respetivamente, a secção VI e a secção VII do capítulo V.

Artigo 99º Áreas para dotações coletivas

- 1. O valor padrão da dimensão global do conjunto das áreas a destinar a dotações coletivas de carácter local é o que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:
 - a) 55 m² por fogo, no caso de habitação em moradia unifamiliar;
 - b) 55 m² por cada 100 m² de área de construção de habitação coletiva, comércio e serviços;
 - c) 35 m² por cada 100 m² de área de construção de indústria e armazéns.
- 2. Quando se tratar de ampliação de edifícios pré-existentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.
- 3. Integram as áreas para dotações coletivas de carácter local as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins que:
 - a) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus registado; ou
 - b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento.
- 4. Para efeitos de verificação das exigências de dimensionamento decorrentes do disposto nos números anteriores, as áreas para dotações coletivas de carácter local são contabilizadas nos seguintes termos:
 - a) Para as parcelas destinadas a integrar o domínio municipal, no seu conjunto designadas como área de cedência efetiva conforme estabelecido no número 1 do artigo seguinte, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
 - b) Para as parcelas de natureza privada com ónus registado de plena e permanente utilização pública, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
 - c) Para as parcelas que, em operações de loteamento, constituam parte comum de vários lotes, o valor contabilizável é o de 80% da área total das parcelas que constituem essas partes comuns.

Artigo 100º Cedências e compensações

1. A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas destinadas a espaços verdes, equipamentos e espaços de circulação que devem integrar o domínio municipal, que no seu conjunto constituem a área de cedência efetiva, são concertadas com a Câmara Municipal 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 as parcelas integrantes das referidas áreas que não sejam espaços de circulação:
 - a) Possuir acesso direto a partir da via pública;
 - b) Cumprir os requisitos de localização, configuração espacial e dimensão que garantam a qualificação do espaço urbano e as melhores condições do seu usufruto por parte da população, estabelecidos pela Câmara Municipal 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 resultar de acordo entre a Câmara Municipal e o titular ou titulares da operação.
3. A área de cedência efetiva só pode ser inferior ao referido valor padrão nos casos que a Câmara Municipal expressamente considere que tal área é suficiente para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente:
 - a) Desnecessidade parcial ou total de área destinada a novas infraestruturas viárias públicas, nomeadamente na parte que respeitaria a parcelas ou lotes confinantes com vias públicas pré-existentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
 - b) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de 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;
 - c) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
 - d) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de carácter público adequadas às funções a que seriam destinadas;
 - e) 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. Nos casos em que o valor numérico do conjunto das áreas, públicas e privadas, a destinar efetivamente a dotações coletivas, contabilizado por aplicação do disposto no número 4 do artigo anterior, for inferior ao valor padrão da área global para dotações coletivas de carácter local, contabilizado nos termos do número 1 do mesmo artigo, o titular ou os titulares da operação pagam uma compensação ao município, incidente sobre o diferencial entre os referidos valores, a realizar em numerário ou em espécie, de acordo com tramitação estabelecida em regulamento municipal.
5. Quando ocorrer a situação prevista no número 2 do presente artigo, de que resulte um excedente de área de cedência efetiva relativamente ao valor padrão da área global para dotações coletivas, há lugar ao recebimento, por parte do titular ou dos titulares da operação, de uma compensação, a suportar pelo município, a incidir sobre o referido excedente, em termos de estrita equivalência aos que forem

estabelecidos para a compensação referida no número anterior, a consagrar no regulamento aí referido.

SECÇÃO IV Dimensionamento viário e estacionamento

Artigo 101º Caraterísticas mínimas dos arruamentos públicos

1. Os arruamentos públicos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir caraterísticas técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos existentes ou previstos nos prédios que servem, cumprindo, sem prejuízo da legislação específica aplicável, as especificações a estabelecer em regulamento municipal no quadro das seguintes diretrizes mínimas:
 - a) Faixas de rodagem:
 - i) Em arruamentos inseridos em espaços de atividades económicas: largura do perfil transversal múltipla de 3,5 m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 4,0 m;
 - ii) Nos restantes arruamentos: largura do perfil transversal múltipla de 3,0 m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5 m;
 - b) Estacionamentos laterais em locais expressamente demarcados para o efeito à margem das faixas de rodagem, quando sejam de considerar:
 - i) Em arruamentos inseridos em espaços de atividades económicas: em módulos paralelos, oblíquos ou perpendiculares ao eixo da faixa de rodagem, com as dimensões de 5,10 m por 2,5 m para veículos ligeiros, e de 12,5 m por 3,0 m para veículos pesados;
 - ii) Nos restantes arruamentos: em módulos paralelos, oblíquos ou perpendiculares ao eixo da faixa de rodagem, com as dimensões de 5,10 m por 2,25 m;
 - c) Passeios, quando sejam de considerar: largura nunca inferior a 1,6 m.
2. O cumprimento dos valores mínimos referidos no número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:
 - a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das caraterísticas geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;
 - b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico;
 - c) Em troços de arruamentos em que o tráfego automóvel apenas seja permitido para cargas e descargas ou acesso de moradores, sem prejuízo de serem sempre garantidas as caraterísticas geométricas adequadas à circulação de veículos de emergência.
3. O município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam caraterísticas mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no número 1 sempre que:

- a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;
 - b) Tal seja necessário para a continuidade das características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.
4. Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos números 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.
5. As disposições constantes dos números anteriores são de aplicação direta na ausência do regulamento municipal referido no número 1.

Artigo 102º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todos os novos edifícios 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 privativo dos ocupantes e/ou das atividades instaladas no edifício ou suas frações, devendo ainda ser garantida, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.
2. As regras relativas às dotações mínimas de estacionamento estabelecidas na presente secção 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. Sem prejuízo do cumprimento da tramitação legal aplicável a situações específicas, as dotações mínimas de estacionamento estabelecidas na presente secção não são exigíveis no âmbito das seguintes operações urbanísticas respeitantes a edifícios que possam ser considerados pré-existências nos termos do disposto no número 1 do artigo 17º:
 - a) Alterações de usos;
 - b) Obras de alteração;
 - c) Obras de ampliação em que o acréscimo de área de construção não exceda 50% da área de construção do edifício pré-existente.
4. Sem prejuízo do acatamento de valores mínimos absolutos, quando estabelecidos, para a determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, deve proceder-se, se necessário, ao arredondamento dos valores algébrico encontrados por aplicação das referidas disposições, nos seguintes termos:
 - a) Arredondamento para o número inteiro imediatamente superior ao referido valor algébrico, se a parte decimal deste for igual ou superior a 0,67;
 - b) Arredondamento para o número inteiro imediatamente inferior ao referido valor algébrico, se a parte decimal deste for inferior a 0,67.
5. Para o dimensionamento das áreas de solo ou de pavimento de edifício a destinar a estacionamento devem considerar-se os seguintes parâmetros:
 - a) Para veículos ligeiros:
 - i) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
 - ii) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento dentro de estrutura edificada, enterrada ou não.

- b) Para veículos pesados:
 - i) Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
 - ii) Uma área bruta mínima de 130 m² por cada lugar de estacionamento dentro de estrutura edificada, enterrada ou não.

Artigo 103º Estacionamento privativo das edificações

1. 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, têm de ser garantidos cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento privativo das edificações destinados aos veículos afetos aos seus ocupantes e/ou às atividades aí instaladas:
 - a) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m² de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
 - b) Um lugar de veículo ligeiro por cada 80 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
 - c) Um lugar de veículo ligeiro por cada 400 m² de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração;
 - d) Um lugar de veículo pesado por cada 1 000 m² de área de construção destinada a indústria, armazém ou oficina.
 - e) Um lugar de veículo ligeiro por cada 400 m² de área de construção destinada a indústria, armazém ou oficina, podendo para empresas de mão-de-obra intensiva ser exigido, em alternativa, um lugar de veículo ligeiro por cada 10 postos de trabalho previstos;
 - f) Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, quando mais exigentes: um lugar por cada três unidades de alojamento em:
 - i) Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais construídos de raiz;
 - ii) Empreendimentos de turismo de habitação e restantes empreendimentos de turismo no espaço rural cuja capacidade de alojamento exceda 25 camas;
 - g) Um lugar por cada cinco campistas, em parques de campismo e caravanismo.
2. Na instalação de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa deve-se, cumulativamente:
 - a) Garantir a dotação correspondente a um lugar de veículo ligeiro por cada 10 postos de trabalho previstos, com um mínimo de 2 lugares;
 - b) Proceder caso a caso à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento destinado aos respetivos utentes, tomando como referência a dotação mínima de um lugar por cada 15 utentes que possam acolher na situação de utilização mais intensa.
3. Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado na alínea e) do número 1 ou na alínea b) do número 2 podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas que a operação urbanística proponha para integração no domínio público, em acréscimo aos mínimos de lugares de estacionamento de utilização pública eventualmente exigíveis, nos termos do artigo seguinte, no âmbito da referida operação.

Artigo 104º Estacionamento de utilização pública

1. Nas operações de loteamento, nas obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, e noutras situações em que, por lei, tal seja ou venha a ser exigido, devem ser previstos, sem prejuízo do disposto no artigo anterior relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, espaços para estacionamento de utilização pública, localizados ou não em áreas a integrar no domínio público, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Um lugar por cada 3 fogos ou por cada 400 m² de área de construção a destinar a habitação, tomando-se o valor mais elevado;
 - b) Um lugar por cada 100 m² de área de construção ou por cada duas unidades funcionais a destinar a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista de habitação e outros usos, tomando-se o valor mais elevado;
 - c) Um lugar por cada 100 m² de área de construção ou por cada unidade funcional a destinar a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração, quando instaladas em edifício sem componente de uso habitacional, tomando-se o valor mais elevado;
 - d) Um lugar por cada 500 m² de área de construção ou por cada unidade funcional a destinar a indústria, armazém ou oficina em edifício sem componente de uso habitacional, tomando-se o valor mais elevado;
 - e) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião abertos ao público.
2. O disposto na alínea c) do número anterior não é exigível quando as atividades aí referidas estiverem integradas em empreendimentos turísticos.
3. Nos aparcamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo que não estejam abrangidos por legislação específica sobre a matéria, têm de ser previstos lugares reservados exclusivamente a veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, na proporção mínima de 1 lugar em cada 35, e garantindo ainda pelo menos um lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 35 lugares.
4. Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100 metros de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os tornam necessários.

Artigo 105º Situações de exceção

1. Sem prejuízo do disposto no número 2 do artigo 102º e do cumprimento da tramitação legal aplicável a situações específicas, é admitido o licenciamento de obras e/ou a autorização de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativamente ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:
 - a) Intervenções em edifícios classificados ou 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) Situações de exceção que estejam ou venham a estar previstas na lei, nos termos e condições que aí forem estabelecidos.
2. 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.

CAPÍTULO IX Disposições finais

Artigo 106º Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.
2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

Artigo 107º 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. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, 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.

4. A consumação da caducidade da classificação como solo urbano de qualquer área do território municipal, nos termos do disposto no número 5 do artigo 87º, constitui alteração dos pressupostos de facto e de direito fundamentadores das informações prévias favoráveis à realização de operações urbanísticas em prédios localizados na área em questão, até esse momento emitidas.

Artigo 108º Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que, não constituindo pré-existências nos termos do disposto no número 1 do artigo 17º, se encontrem na situação de não se conformarem com a disciplina estabelecida pelo presente plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local, e não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou, dispondo de tal título, estejam desconformes com as condições constantes do mesmo.
2. São admissíveis ao presente procedimento as atividades, explorações, instalações e edificações referidas no número anterior que comprovem a sua existência física anterior ao dia 1 de janeiro de 1994 por qualquer das seguintes formas:
 - a) Prova documental da realização do registo predial da edificação em data anterior à referida;
 - b) Prova documental da realização da inscrição matricial da edificação em data anterior à referida;
 - c) Certidão municipal assente em meio de prova considerado idóneo.
3. O prazo máximo para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento é de dois anos a contar da data de 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 avaliação, por parte da Câmara Municipal, dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e integrando, quando necessário, a definição de medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.
5. Em resultado do procedimento de apreciação estabelecido no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação por parte da Câmara Municipal se esta considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
 - a) Caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível no âmbito da aplicação dos respetivos regimes legais;
 - b) As atividades, usos ou ocupações a regularizar serem legalmente admitidas como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, quando aí estejam localizadas;
 - c) As atividades, usos e ocupações a regularizar serem consideradas, tendo em conta a sua localização, como compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e como não suscetíveis de provocar prejuízos inaceitáveis nos usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam;
 - d) 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.

6. As situações que sejam objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal em resultado do procedimento estabelecido nos dois números anteriores são isentadas do cumprimento das disposições do presente plano com que estejam desconformes para efeitos da respetiva regularização.
7. Às atividades, explorações, instalações e edificações que regularizarem a sua situação ao abrigo do disposto no número anterior passa a aplicar-se a disciplina relativa a pré-existências estabelecida no artigo 17º, salvo no que se refere a ampliações, que só são admissíveis por razões estritas de salubridade ou segurança.
8. Os processos individuais de regularização ao abrigo do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei nº 165/2014, de 5 de novembro e pela Lei nº 21/2016, de 19 de julho, que estejam em curso à data de entrada em vigor da presente revisão e para os quais a Câmara Municipal já tenha formalmente emitido posição favorável ou favorável condicionada à regularização no âmbito do procedimento previsto no mesmo regime, prosseguem a sua tramitação sem necessidade de qualquer reformulação, sendo que, em caso de decisão final favorável à regularização, as atividades, explorações, instalações ou edificações a que tal decisão disser respeito são acolhidas pelo presente plano, uma vez concluídos todos os atos exigidos pelo procedimento de regularização, com estatuto equivalente ao de pré-existência, passando a aplicar-se-lhes a disciplina constante do número anterior.

Artigo 109º Revogação

São revogados o Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Paiva aprovado pela Assembleia Municipal em 8 de julho de 1993 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 13/94, publicada em Diário da República, 1ª série-B, nº 62, de 15 de março de 1994, e todas as deliberações de alteração de que o mesmo foi objeto.

Artigo 110º 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 12 anos, devendo ser revisto sempre que os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim o aconselhem.

ANEXO I Conceitos e definições

1. No âmbito da aplicação do presente plano são adotadas as seguintes definições e conceitos:

- a) Viabilização: licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade;
- b) Via pública habilitante: qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento das seguintes condições:
 - i) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;
 - ii) A via possuir características técnicas de arruamento, nomeadamente quanto a pavimentação e dimensões que lhe confirmam capacidade de trânsito automóvel, incluindo o de veículos de emergência;
- c) Área de construção relevante para a verificação do cumprimento dos índices de utilização: valor que se obtém de subtrair, à área de construção global de todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira e incluindo anexos, as áreas de construção afetas às seguintes utilizações:
 - i) Varandas cobertas;
 - ii) Palas de proteção das entradas dos edifícios;
 - iii) Compartimentos para depósito de resíduos sólidos urbanos;
 - iv) Instalações técnicas indispensáveis ao funcionamento do edifício, quando localizadas em cave ou na cobertura dos edifícios;
 - v) Arrecadações em cave, quando afetas às diversas unidades de utilização de edifícios que não sejam moradias unifamiliares;
 - vi) Áreas de estacionamento em cave, quando afetas às diversas unidades de utilização de edifícios que não sejam moradias unifamiliares;
 - vii) Áreas de construção à superfície destinadas a estacionamento que sejam necessárias para cumprir as dotações mínimas legal ou regulamentarmente exigíveis a edifícios que não sejam moradias unifamiliares, quando, por razões de ordem técnica reconhecidas como válidas pela Câmara Municipal, tais dotações mínimas não possam ser cumpridas exclusivamente em áreas de cave;

Por não integrarem o conceito de área de construção legalmente definido, não são contabilizadas as áreas referentes a: escadas exteriores de acesso aos pisos, palas em consola, varandas descobertas, terraços descobertos e sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário;

- d) Varanda: Plataforma saliente da fachada de um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;
- e) Terraço: Cobertura plana de um edifício ou de parte de um edifício, normalmente acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;
- f) Piso térreo: Piso do edifício que se situa ou à cota de soleira, ou imediatamente acima desta, ou ainda abaixo daquela com um desnível não superior a 0,6 m;
- g) Número de pisos acima da cota de soleira: Número total de pisos sobrepostos, incluindo eventuais pisos recuados, contados em sentido ascendente a partir do piso térreo, e incluindo este;
- h) 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;
- i) Frente urbana consolidada: frente urbana, ou parte da extensão desta, predominantemente edificada, que apresenta um recuo de fachadas estabilizado e uma moda de número de pisos acima da cota de soleira claramente definida, desde que não seja objeto de disposições expressas do presente plano no sentido da alteração dessas características;
- j) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI): Empreendimentos turísticos das tipologias de Turismo de Habitação, Turismo no Espaço Rural, Estabelecimentos Hoteleiros, e Parques de Campismo e de Caravanismo;
- k) 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 m;
 - 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 m do referido edifício;
- l) 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,
 - equipamentos de utilização coletiva e/ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível,
 - infraestruturas viárias - arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral,
 - outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar,e abrangendo quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer as parcelas de natureza privada que fiquem afetadas àqueles fins;

- m) Unidade funcional de um edifício – cada um dos espaços autónomos de um edifício associado a uma determinada utilização, distinto e independente dos restantes por dispor de acesso próprio à via pública ou a uma parte comum do edifício que por sua vez garanta esse acesso, e que não constituam espaços afetos a instalações técnicas do próprio edifício nem espaços afetos a garagens, lugares de estacionamento e arrumos adstritos a outras unidades funcionais do mesmo.
2. São também adotadas as seguintes expressões com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais ou instrumentos de gestão territorial mencionados:
- a) Do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial: solo rústico, solo urbano e unidade de execução;
 - b) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos: empreendimento turístico, turismo de habitação, turismo no espaço rural, hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo;
 - c) Do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração (RJACSR): estabelecimento de restauração;
 - d) Do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional: exploração agrícola;
 - e) Do Regime Jurídico de Acesso e de Exercício da Atividade de Organização de Campos de Férias: instalações de campos de férias;
 - f) Do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL): sub-região homogénea, corredor ecológico, modelo de silvicultura, função de produção, função de proteção, função de silvopastorícia caça e pesca, função de conservação de habitats, de espécies da fauna e flora e de geomonumentos, função de recreio e valorização da paisagem, e plano de gestão florestal.

ANEXO II Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. No território do município de Vila Nova de Paiva 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
 - Leito e margem das águas fluviais
- b) Recursos Geológicos:
 - i) Áreas Minerais Concessionadas para Recuperação Ambiental
 - Lagares – Rebentão
- c) Recursos Agrícolas e Florestais
 - i) Reserva Agrícola Nacional
 - ii) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola
 - iii) Espécies florestais protegidas por regime legal: Sobreiro, Azinheira e Azevinho espontâneo
 - iv) Regime Florestal Parcial
 - Perímetro Florestal da Serra de Leomil
 - Perímetro Florestal de São Miguel e São Lourenço
 - v) Proteção ao Risco de Incêndio:
 - Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança
 - Servidões administrativas do SGIFR:
 - (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) Recursos Ecológicos
 - i) Reserva Ecológica Nacional
 - ii) Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional
 - iii) Rede Natura 2000
 - Zona Especial de Conservação PTCON0059 – Rio Paiva, classificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2000, de 5 de julho, e conforme Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de Março

2. Património

- a) Património Cultural
 - i) Imóveis classificados ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção
 - MN 1: Orca dos Juncais ou Anta da Queiriga, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30-11-1993)
 - MN 2: Orca do Tanque ou Anta de Cas-Freires, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910)
 - IIP1: Anta de Pendilhe ou Casa da Moira ou Anta da Orca de Pendilhe, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto n.º 5/2002, DR, I Série-B, n.º 42, de 19-02-2002)

- IIP2: Pelourinho de Alhais, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933)
- IIP3: Pelourinho de Vila Cova à Coelheira, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933)
- IIP4: Pelourinho de Fráguas, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933)
- IIP5: Pelourinho de Pendilhe, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933)
- VC1: Igreja Paroquial de Vila Nova de Paiva / Igreja de São Sebastião, que dispõe de Zona Especial de Proteção (Anúncio n.º 119/2022, DR, 2.ª série, n.º 121, de 24-06-2022)
- VC2: Picoto do Vasco (integrado no Conjunto de Monumentos Megalíticos do Grupo de Viseu Dão Lafões), que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Anúncio n.º 159/2025, DR, 2.ª série, n.º 97, de 21-05-2025)
- VC3: Conjunto de Monumentos Megalíticos do Grupo de Viseu Dão Lafões, que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros (Anúncio n.º 159/2025, DR, 2.ª série, n.º 97, de 21-05-2025)

3. Infraestruturas

a) Infraestruturas

i) Rede elétrica

- Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica – Rede de Alta Tensão

ii) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais

- Rede Rodoviária Nacional (RRN) sob jurisdição da IP: EN 329, entre Vila Nova de Paiva (entroncamento da antiga EN 323) e o limite de concelho de Sátão.
- Rede Rodoviária Nacional (RRN) sob gestão do Município: EN 323, entre o limite de concelho de Moimenta da Beira e Vila Nova de Paiva (entroncamento da EN 329).
- Estradas Regionais (ER) sob gestão do Município: ER 225, entre o limite de concelho de Castro Daire e Vila Nova de Paiva (entroncamento da ER 329); e ER 329, entre a ER 225 e Vila Nova de Paiva.

iii) Estradas e Caminhos Municipais do concelho de Vila Nova de Paiva

iv) Marcos geodésicos

- Marco geodésico – Abelha

ANEXO III

Orientações e determinações relativas ao uso do solo nas áreas integradas na Rede Natura 2000

Nos termos do regime jurídico da Rede Natura 2000, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do concelho de Vila Nova de Paiva nela integradas deve compatibilizar-se com o respetivo plano setorial (PSRN2000), através do acatamento das orientações específicas para a Zona Especial de Conservação (ZEC) e valores naturais (habitas, fauna e flora) a ela associados, bem como das determinações a seguir transpostas.

O PSRN2000 vincula as entidades públicas, dele fazendo parte orientações estratégicas e normas programáticas para a atuação das diferentes instâncias da Administração Pública. Destas, transpõem-se aqui seguidamente as que são relevantes para o regime de uso, ocupação e transformação do solo no território do concelho de Vila Nova de Paiva.

O território do município de Vila Nova de Paiva é abrangido pela ZEC Rio Paiva (PTCON0059), classificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/00, de 5 de julho e conforme o Decreto Regulamentar nº 1/2020, de 16 de março.

As orientações de gestão para a ZEC Rio Paiva (PTCON0059) visam, sobretudo, a salvaguarda do curso de água e dos recursos faunísticos e florísticos associados, sendo especialmente dirigidas para a conservação das margens e respetivas galerias ripícolas, propiciando, em paralelo as condições necessárias à manutenção de um corredor de ligação entre duas áreas fundamentais para a conservação das populações de lobo.

1. INTERDIÇÕES

De modo a manter e a promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas integradas em RN2000, as seguintes ações, atividades ou projetos:

- a) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;
- b) A instalação de indústrias poluentes;
- c) A exploração de recursos geológicos fora das áreas de exploração já licenciadas ou concessionadas, identificadas na Planta de Ordenamento I e/ou na Planta de Condicionantes I, salvo no que respeita a novas explorações de recursos hidrogeológicos ou geotérmicos cuja viabilização seja admissível à luz da legislação aplicável e cumpra a tramitação nela prevista;
- d) A promoção de projetos, ações ou atividades que produzam novos impactes negativos nas áreas alvo de recuperação paisagística e ambiental.

2. AÇÕES, ATIVIDADES OU PROJETOS CONDICIONADOS A PARECER VINCULATIVO DA ENTIDADE DE TUTELA DA RN2000

Continua sujeita a parecer vinculativo da entidade de tutela da Rede Natura 2000 nos termos para tal estabelecidos nos diplomas legais incidentes sobre a mesma Rede, a viabilização das seguintes ações, atividades ou projetos que se pretendam levar a efeito nas áreas integradas em RN2000, as quais correspondem, nuns casos, a ações, atividades ou projetos genericamente admissíveis pelo presente plano

nas categorias de uso do solo em que ocorrem áreas integradas na RN2000, noutros casos, a ações, atividades ou projetos que, nos termos de legislação específica, podem ser viabilizados pelas respetivas entidades de tutela independentemente do que os planos municipais de ordenamento do território disponham sobre o assunto, e noutros casos ainda, a ações, atividades ou projetos que, pela sua natureza, não cabem no âmbito material do plano diretor municipal ou sequer no âmbito de atribuições e competências do município:

I. Agricultura, Silvicultura e Aquicultura

- a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
- b) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva que abranja áreas contínuas superiores a 5 ha, considerando-se continuidade as áreas que distem entre si menos de 500 metros;
- c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturização de rega e drenagem;
- d) Instalações de pecuária intensiva;
- e) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha;
- f) A alteração do uso atual do solo que abranja áreas contínuas superiores a 5 ha;
- g) As modificações de coberto vegetal resultantes da alteração entre tipos de uso agrícola e florestal, em áreas contínuas superiores a 5 ha, considerando-se continuidade as ocupações similares que distem entre si menos de 500 m;
- h) As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
- i) A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas ou marinhas, bem como as alterações à sua configuração e topografia.

II. Indústria

Todas.

III. Projetos e Infraestruturas

- a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas;
- b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de conjunto comercial e de parques de estacionamento (>1 ha);
- c) Construção de vias férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais;
- d) Construção de aeroportos e aeródromos;
- e) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das existentes, fora das áreas edificadas consolidadas;
- f) Construção de vias navegáveis, obras de canalização e regularização de cursos de água;
- g) Barragens e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
- h) Linhas de elétrico, linhas de metropolitano, aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;

- i) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
- j) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;
- k) A instalação de infraestruturas de eletricidade e telefónicas, aéreas ou subterrâneas, de telecomunicações, de transporte de gás natural ou de outros combustíveis, de saneamento básico e de aproveitamento de energias renováveis ou similares fora das áreas edificadas consolidadas;
- l) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis fora das áreas edificadas consolidadas, exceto nas situações de microgeração não hídrica associada a projeto de edificabilidade para outros fins;
- m) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e a área total de ampliação seja inferior a 100 m².

IV. Outros projetos

- a) Pistas de corridas e de treinos para veículos a motor;
- b) Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);
- c) Locais para depósito de lamas.

V. Turismo

- a) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, e projetos associados;
- b) Parques de campismo e de caravanismo;
- c) Parques temáticos;
- d) Campos de golfe;
- e) Espaços e/ou infraestruturas destinadas ao recreio, lazer e atividades desportivas;
- f) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos;
- g) Acoradouros e praias fluviais.

3. ORIENTAÇÕES DE GESTÃO PARA A ZEC RIO PAIVA

3.1 Orientações gerais

As orientações de gestão visam sobretudo a salvaguarda do curso de água e dos recursos faunísticos associados, sendo especialmente dirigidas para a conservação das margens e respetivas galerias ripícolas, proporcionando, em paralelo, as condições necessárias à manutenção de um corredor de ligação entre duas áreas fundamentais para a conservação das populações de lobo que ocorrem a sul do Douro.

Realça-se ainda a importância das orientações que visem a preservação de habitats prioritários situados nas zonas de cabeceira.

ANEXO IV Orientações e determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL)

Por forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de Vila Nova de Paiva deve integrar, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, as orientações estratégicas florestais constantes daquele plano, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no número 4 do artigo 1º do seu regulamento.

A explicitação das referidas orientações estratégicas florestais que se segue remete para o conteúdo do regulamento do PROF-CL e seus anexos I a IV, que constam do anexo A da Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, publicada no Diário da República n.º 29, 1ª Série, de 2019-02-11, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, publicada no Diário da República n.º 73, 1ª Série, de 2019-04-12, e alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro, publicada no Diário da República n.º 3, 1ª Série, de 2022-01-05, documentos que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

I. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Corredores ecológicos

As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços definidas no anexo I do regulamento do PROF-CL, bem como no seu caderno E.

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

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

3. Áreas florestais sensíveis

As intervenções nas áreas florestais sensíveis - em termos de risco de erosão, de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada, ou de exposição a pragas e doenças - devem respeitar as normas de silvicultura, constantes no Capítulo E que integra o Documento Estratégico do PROF do Centro Interior, especificamente para estes espaços, e que se encontram referenciadas no anexo I do regulamento do PROF-CL.

II. SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS

1. Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

- a) 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;

- b) 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;
- c) O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas na alínea 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.;
- d) O disposto na alínea b) não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (azevinho), o *Quercus rotundifolia* (azinheira) ou o *Quercus suber* (sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II;
- e) Admitem-se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

2. Sub-região homogénea Riba Paiva

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:
 - i) Função geral de produção;
 - ii) Função geral de proteção;
 - iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;
- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no anexo I do regulamento do PROF-CL;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I): <ul style="list-style-type: none"> i) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); ii) Carvalho-americano (<i>Quercus rubra</i>); iii) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); iv) Cerejeira -brava (<i>Prunus avium</i>); v) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); vi) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); vii) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>). 	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II): <ul style="list-style-type: none"> i) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); ii) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>); iii) Cedro-do-Oregon (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>); iv) Nogueira (<i>Juglans regia</i>); v) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); vi) Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>).
---	--

3. Sub-região homogénea Floresta da Beira Alta

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:
 - i) Função geral de produção;
 - ii) Função geral de proteção;
 - iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;
- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no anexo I do regulamento do PROF-CL;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- i) Carvalho -alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho -português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- v) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- vi) Nogueira (*Juglans regia*);
- vii) Pinheiro -bravo (*Pinus pinaster*);
- viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- i) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- ii) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
- iii) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- iv) Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*);
- v) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
- vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- vii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- viii) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*).

4. Sub-região homogénea Terras Altas e Paiva

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:
 - i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
 - ii) Função geral de produção;
 - iii) Função geral de proteção;
- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no anexo I do regulamento do PROF-CL;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
- v) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- vi) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- vii) Nogueira (*Juglans regia*);
- viii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- ix) Sobreiro (*Quercus suber*).

II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- i) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*);
- iv) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*).

III. PLANOS DE GESTÃO FLORESTAL (PGF)

1. Explorações sujeitas a PGF

- a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;
- b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 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-CL;
- b) Normas gerais de silvicultura definidas no anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, referenciados no anexo II do Regulamento do PROF-CL.

IV. MEDIDAS DE INTERVENÇÃO COMUNS E ESPECÍFICAS POR SUB-REGIÃO HOMOGÉNEA

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-CL, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CL e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas que constam no anexo III do seu regulamento.

V. LIMITE MÁXIMO DE ÁREA A OCUPAR POR EUCALIPTO

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, pela nova redação que lhe é dada pelo Decreto-Lei n.º 32/2020 de 1 de julho, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp*, no concelho de Vila Nova de Paiva, é de 220 hectares.

ANEXO V Património arqueológico e arquitetónico

Património classificado e em vias de classificação

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO				
Designação	Categoria	Classificação	Legislação	Etiqueta
Orca dos Juncais ou Anta da Queiriga	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arqueologia / Anta	Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30-11-1993	MN1
Orca do Tanque ou Anta de Cas-Freires	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arqueologia / Anta	Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910	MN2
Anta de Pendilhe ou Casa da Moira ou Anta da Orca de Pendilhe	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arqueologia / Anta	Decreto n.º 5/2002, DR, I Série-B, n.º 42, de 19-02-2002	IIP1
Pelourinho de Alhais	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Pelourinho	Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933	IIP2
Pelourinho de Vila Cova à Coelheira	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Pelourinho	Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933	IIP3
Pelourinho de Fráguas	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Pelourinho	Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933	IIP4
Pelourinho de Pendilhe	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Pelourinho	Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933	IIP5
Igreja Paroquial de Vila Nova de Paiva / Igreja de São Sebastião	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	Arquitetura Religiosa / Igreja	Anúncio n.º 119/2022, DR, 2.ª série, n.º 121, de 24-06-2022	VC1
Picoto do Vasco (integrado no Conjunto de Monumentos Megalíticos do Grupo de Viseu Dão Lafões)	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	-	Anúncio n.º 159/2025, DR, 2.ª série, n.º 97, de 21-05-2025	VC2

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO				
Designação	Categoria	Classificação	Legislação	Etiqueta
Conjunto de Monumentos Megalíticos do Grupo de Viseu Dão Lafões	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	-	Anúncio n.º 159/2025, DR, 2.ª série, n.º 97, de 21-05-2025	VC3

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO		
Designação	Freguesia	Etiqueta
Capela em Alhais de Cima	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	1
Igreja Matriz de Alhais	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	2
Capela do Senhor da Piedade - Pendilhe	Pendilhe	3
Capela em Pendilhe	Pendilhe	4
Igreja Matriz de Pendilhe	Pendilhe	5
Capela de Santa Eufémia - Queiriga	Queiriga	6
Igreja Velha de Queiriga	Queiriga	7
Igreja de Cerdeira - Touro	Touro	8
Igreja de Carvalha - Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	9
Capela em Carvalha - Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	10
Capela em Meiras - Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	11
Capelinha em Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	12
Igreja de Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	13
Capela do Sr. da Boa Morte - Touro	Touro	14
Igreja Matriz de Touro	Touro	15
Capela de Santo António - Touro	Touro	16

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO		
Designação	Freguesia	Etiqueta
Capela de São Francisco de Xavier - Touro	Touro	17
Capela do Cemitério de Touro	Touro	18
Capela junto ao Cemitério de Fráguas	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	19
Capela de Nossa Senhora da Consolação - Fráguas	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	20
Igreja Matriz de Fráguas	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	21
Capela em Alhais de Baixo	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	22
Capela de Nossa Senhora da Boa Sorte - Touro	Touro	23
Capela de Santo António - Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	24
Capela de São Francisco - Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	25
Casas Solarengas em Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	26
Casas Solarengas em Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	27
Casa do Juíz de Barreiras	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	28
Casa do Dr. Sá Pereira - Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	29
Casa da Família Campos - Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	30
Edifício do Crédito Agrícola - Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	31
Casa Brasileira - Vila Nova de Paiva	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	32
Casas Solarengas em Alhais	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	33
Casas Solarengas em Alhai	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	34
Casas Solarengas em Alhai	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	35
Casa com interesse em Queiriga	Queiriga	36
Casa da Sinagoga - Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	37
Casa Brasonada em Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	38

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO		
Designação	Freguesia	Etiqueta
Casa da Comenda de Malta - Vila Cova à Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	39
Casa Solarenga em Touro	Touro	40
Casa Solarenga em Fráguas	União de freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	41

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
APA1	14775	Alcaría	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Núcleo de Povoamento (?)	Romano /Alta Idade Média (?)
APA1	11849	Castonairas	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Povoado	Idade Média
APA2	22011	Alto das Orquinhos	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Depósito/Cista	Idade do Bronze
APA2	11806	Orquinhos 2	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Depósito/Cista	Idade do Bronze Final/ Idade do Ferro
APA3	11838	Alto do Facho	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Povoado Fortificado	Indeterminado
APA4	14783	Barra	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Núcleo de Povoamento	Romano/ Alta Idade Média
APA5	35824	Coval	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Habitat	Romano/ Alta Idade Média
APA6	11803/11804	Forninhos	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico (?) / Cista (?)	Neolítico (?)
APA7	14779	Fráguas 1	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Núcleo de Povoamento	Romano/ Alta Idade Média
APA8	14780	Fráguas 2	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Escourial (?)	Romano/Alta Idade Média
APA9	11814	Muradais	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Povoado	Idade Média
APA10	11816	Orca 2 de Vale de Carris	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neo-Calcolítico
APA11	16637	Orca das Alhadas	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico (?)	Neolítico

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
APA12	11805	Orquinhas 1	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Mamoia (?)	Neolítico
APA13	25131	Senhora da Lapa	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Habitat(?)	Indeterminado
APA14	2362	Valduz	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neo-Calcolítico
APA15	14771	Vale da Forca	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Habitat (?)	Romano/Alta Idade Média
APA16	4811	Vila Nova de Paiva	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Achado isolado	Alta Idade Média
APA17	14083	Castro de Talhós	Queiriga	Povoado fortificado(?)	Idade do Ferro(?)
APA18	22020	Cela	Queiriga	Habitat(?)	Romano/Alta idade Média
APA19	564	Cista dos Juncais	Queiriga	Cista	Idade do Bronze
APA20	14803	Dorna	Queiriga	Povoado mineiro (?)	Romano/Alta Idade Média(?)
APA21	8306	Espinheira	Queiriga	Achado isolado(?)/Habitat (?)	Romano/Alta Média
APA22	3624	Tujeira	Queiriga	Monumento Megalítico (?)	Neolítico
APA23	2798	Tojais 1	Queiriga	Monumento Megalítico(?)	Neolítico(?)
APA24	5228	Tojais 2	Queiriga	Monumento Megalítico(?)	Neolítico(?)
APA25	25129	Serra da Abelha 1	Queiriga	Achado Isolado	Neolítico(?)
APA26	25128	Paúl	Queiriga	Achado isolado	Indeterminado
APA27	3684	Orca do Seixinho	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
APA28	15538	Orca 1 das Antas	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
APA29	15541	Orca 2 das Antas	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
APA31	11829	Queiriga	Queiriga	Povoado Mineiro(?)	Idade do Ferro; Romano; Idade Média

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
APA32	575	Forno do Moiro	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
APA33	22145	Merouços 2	Touro	Cista (?)	Bronze final(?)
APA34	22146	Merouços 3	Touro	Cista	Bronze final(?)
APA35	22149	Corga de Salafonso	Touro	Cista(?)	Bronze (?)
APA36	13439	Orca 1 da Fonte do Corno	Touro	Monumento megalítico (?)	Idade do Bronze (?)
APA37	13441	Orca 2 da Fonte do Corno	Touro	Monumento megalítico (?)	Idade do Bronze (?)
APA38	13443	Orca 3 da Fonte do Corno	Touro	Monumento megalítico (?)	Indeterminado
APA39	22169	Jandeira 3	Touro	Monumento Megalítico(?)	Idade do Bronze (?)
APA40	13419	Orca 1 das Matas	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico(?)
APA41	13421	Orca 2 das Matas	Touro	Monumento Megalítico	Idade do Bronze
APA42	13448	Orca do Poço da Nave	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
APA43	22163	Vale das Porcas	Touro	Monumento Megalítico(?)	Neolítico(?)
APA44	14813	Alto do Coxo	Touro	Sepultura	Alta Idade Média
APA46	14814	Ribeirinho	Touro	Sepultura	Alta Idade Média
APA47	11832	Duas Igrejas	Touro	Povoado	Romano; Alta Idade Média
APA48	14809	Cerdeira	Touro	Habitat(?)	Romano; Alta Idade Média(?)
APA49	22166	Labiada das Touças	Touro	Cista	Idade do Bronze
APA50	22165	Cartaixos	Touro	Monumento Megalítico	Idade do Bronze (?)
APA51	11807	Ramalhoso	Touro	Monumento Megalítico(?)	Neolítico(?)
APA52	22171	Casa da Moura	Touro	Monumento Megalítico (?)	Neolítico(?)

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
APA53	13541	Orca 1 da Cruz da Nave	Touro	Monumento Megalítico	Indeterminado
APA54	26973	Carvalha	Touro	Achado isolado	Indeterminado
APA55	26871	Penedo do Macaco	Touro	Mancha de ocupação(?)	Neolítico; Calcolítico
APA56	22147	Seixa	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
APA57	11854	Monumento 4 do Rapadouro	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
APA58	13415	Monumento 1 do Carvalho Cortado	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Antigo
APA59	13416	Monumento 2 do Carvalho Cortado	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Antigo (?)
APA60	13395	Orca 1 do Vale Velho	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Antigo (?)
APA61	14399	Laje da Cruz 2	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
APA62	11828	Monumento da Barroca da Eirinha	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Antigo (?)
APA63	22170	Picota	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
APA64	11822	Senhor da Piedade	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Antigo (?)
APA65	3768	Sangrinho 1	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
APA66	22151	Sangrinho 2	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico
APA67	22152	Sangrinho 3	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico
APA68	35223	Almonexe	Pendilhe	Necrópole	Alta Idade Média
APA69	13454	Orca 1 da Bouga	Vila Cova-à-Coelheira	Monumento Megalítico	Neolítico
APA70	13460	Orca 2 da Bouga	Vila Cova-à-Coelheira	Monumento Megalítico	Indeterminado
APA71	22156	Orca 3 da Bouga	Vila Cova-à-Coelheira	Monumento Megalítico	Neolítico
APA72	11844	Alcaria Velha	Vila Cova-à-Coelheira	Povoado	Idade Média

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
APA73	11846	Padre Vaqueiro	Vila Cova-à-Coelheira	Povoado	Idade Média
APA74	11845	Chão de Ferreiros	Vila Cova-à-Coelheira	Povoado	Alta Idade Média
APA75	3763	Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	Achado Isolado	Indeterminado
APA76	11847	Cu da Moura	Vila Cova-à-Coelheira	Inscrição	Idade Média
APA77	11839	Alto da Cruz	Vila Cova-à-Coelheira	Sepultura; Habitat	Romano; Alta Idade Média; Medieval Cristão
APA78	22010	Debotinos	Vila Cova-à-Coelheira	Vestígios diversos	Romano; Alta Idade Média; Medieval Cristão
ESC.1	22172	Vila Seca	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Escorial	Romano/Alta Idade Média
ESTR.1	11818	Outeiro das Medidas	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Estrutura	Alta Idade Média
HAB.1	--	Aboleiro 2	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Habitar	Bronze Final
HAB.2	34359	Almonexe	Touro	Habitat	Alta Idade Média
HAB.3	22174	Largo da Latada	Pendilhe	Habitat	Romano
HAB.4	22022	Alagoa	Vila Cova-à-Coelheira	Habitat	Romano
INSC.1	11810	Cavalinho (Inscrição romana do)	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Inscrição	Romano /Século I d.C.
MINA1	22021	Minas de Lousadela	Queiriga	Mina	Romano/Moderno-Contemporâneo
MM1	22159	Aboleiro 1	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico
MM2	3599	Corga dos Moços 1	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico
MM3	22160	Corga dos Moços 2	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico
MM4	22161	Corga dos Moços 3	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Mamoa	Neolítico
MM6	11815	Orca 1 de Vale de Carris	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico
MM7	1341	Orca da Castonairas 1	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico; Calcolítico; Idade do Bronze

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
MM8	22162	Orca das Castonairas 2	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico
MM9	7628	Orca do Porto Lamoso	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Monumento Megalítico	Neolítico/Calcolítico
MM10	894	Orca do Tanque	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico; Calcolítico; Idade do Bronze
MM11	308	Orca dos Juncais	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico; Idade do Bronze
MM12	19757	Tojeira	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM13	--	Serra da Abelha 2	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM14	11833	Orca da Abelha	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM15	5226	Orca do Fojinho	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM16	11835	Orquinha da Bouça	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM17	2225	Orquinha dos Juncais	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM18	16636	Orca do Tojinho	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico; Idade do Bronze
MM19	11769	Orca de Merouços	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM20	3687	Orca do Viduinho	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM21	11830	Antela do Viduinho	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM22	13433	Casinha de Pastores 1	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM23	13436	Casinhas de Pastores 2	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM24	13452	Orca 2 da Cruz da Nave	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
MM25	22158	Orca 3 da Cruz da Nave	Touro	Monumento Megalítico (?)	Neolítico (?)
MM26	13445	Orca 4 da Fonte do Corno	Touro	Monumento megalítico	Neolítico

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
MM27	22167	Jandeira 1	Touro	Monumento megalítico	Neolítico (?)
MM28	22168	Jandeira 2	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM29	22157	Orca 1 da Laje Branca	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM30	13431	Orca 2 da Laje Branca	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM31	22141	Cista dos Lenteiros	Touro	Monumento Megalítico (Cista)	Idade do Bronze(?)
MM32	22143	Lenteiros 2	Touro	Monumento Megalítico	Idade do Bronze
MM33	22144	Lenteiros 3	Touro	Cista	Bronze Final
MM34	13425	Outeiro Verde 1	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico(?)
MM35	13427	Outeiro Verde 2	Touro	Cista(?)	Idade do Bronze
MM36	22164	Vale do Poço	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM37	22148	Sardinheira	Touro	Monumento Megalítico	Neolítico
MM38	36852	Vale dos Carvalhos	Touro	Cista (?)	Bronze Final (?)
MM39	22150	Pedras Benfeitas	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Antigo (?)
MM40	2232	Orca de Pendihe	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico
MM41	10747	Monumento 1 do Rapadouro	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico; Calcolítico e Bronze Final
MM42	8439	Monumento 2 do Rapadouro	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze antigo (?)
MM43	850	Monumento 3 do Rapadouro	Pendilhe	Monumento Megalítico	Calcolítico
MM44	24711	Monumento 5 do Rapadouro	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
MM45	11821	Pousadão 1	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final
MM46	13278	Pousadão 2	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
MM47	13284	Pousadão 3	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final
MM48	13285	Pousadão 4	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final
MM49	13400	Orca 2 do Vale Velho	Pendilhe	Monumento Megalítico/Bronze Final (?)	Bronze Final (?)
MM50	13403	Orca 3 do Vale Velho	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
MM51	11717	Travessas da Orcas 1	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
MM52	11719	Travessas da Orca 2	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
MM53	11 610	Travessas da Orca 3	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
MM54	11608	Travessas da Orca 4	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze antigo (?)
MM55	11827	Travessas da Orca 5	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
MM56	13407	Monumento 1 de Adeçame	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final
MM57	13409	Monumento 2 de Adeçame	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
MM58	--	Monumento 3 de Adeçame	Pendilhe	Monumento Megalítico	Indeterminado
MM59	11820	Monumento 1 do Alto das Queirosas	Pendilhe	Monumento Megalítico	Idade do Bronze
MM60	13412	Monumento 2 do Alto das Queirosas	Pendilhe	Monumento Megalítico	Indeterminado
MM61	11824	Monumento 1 de Lameira Travessa	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico Final
MM62	11535	Monumento 2 da Lameira Travessa	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico Final
MM63	14398	Laje da Cruz 1	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final
MM64	3767	Orca do Picoto do Vasco	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico
MM65	13462	Orca 5 do Sangrinho	Pendilhe	Monumento Megalítico	Neolítico (?)

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
MM66	13468	Orca 6 do Sangrinho	Pendilhe	Monumento Megalítico	Idade do Bronze (?)
MM67	--	Sangrinho 7	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
MM68	--	Sangrinho 8	Pendilhe	Monumento Megalítico	Bronze Final (?)
MM69	--	Sangrinho 9	Pendilhe	Monumento Megalítico	Indeterminado
MM70	22155	Trás-da-Eira	Vila Cova-à-Coelheira	Monumento Megalítico	Neolítico
MM71	19756	Santinho	Vila Cova-à-Coelheira	Monumento Megalítico	Neolítico
MM72	11836	Orca da Tapada do Poço	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico
MM73	--	Antela da Abelha	Queiriga	Monumento Megalítico	Neolítico (?)
POV.1	11382	Canedotes	Touro	Povoado	Bronze Final
POV.2	11747	Castro de Vila Cova a Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	Povoado Fortificado	Idade do Ferro; Idade Média
POV.3	25354	São Paio	Vila Cova-à-Coelheira	Povoado	Alta Idade Média; Medieval Cristão
SEP.1	11817	Cama da Moura	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Sepultura	Alta Idade Média
SEP.2	11837	Carvalhais	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Necrópole	Romano/Alta Idade Média
SEP.2	35582	Carvalhais	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Sepultura	Alta Idade Média
SEP.3	14104	Igreja Matriz de Vila Nova de Paiva / Igreja de São Sebastião	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Necrópole	Medieval/ Moderno
SEP.4	11732	Outeiro das Pias	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Necrópole	Alta Idade Média
SEP.5	11812	Pousadas das Campas	U.F de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas	Necrópole	Alta Idade Média
SEP.6	11831	São Martinho de Almaneixe	Touro	Necrópole	Alta Idade Média
SEP.7	14788	São Romão	Pendilhe	Necrópole; Habitat	Romano; Alta Idade Média

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO					
Etiqueta/ Referência	CNS	Designação	Freguesia	Tipo de Sítio	Cronologia
SEP.8	22276	Igreja Matriz de Pendilhe	Pendilhe	Necrópole	Idade Média; Época Moderna
SEP.9	14835	Miguela	Vila Cova-à-Coelheira	Necrópole; Habitat	Alta Idade Média
SEP.10	11841	Muragos	Vila Cova-à-Coelheira	Necrópole; Habitat	Alta Idade Média
SEP.11	11493	Igreja Matriz de Vila Cova a Coelheira	Vila Cova-à-Coelheira	Cemitério	Medieval Cristão
SEP.12	14812	Sarnoso	Touro	Sepultura	Alta Idade Média
VIA 1	14820	Malhada	Vila Cova-à-Coelheira	Via	Indeterminada

ANEXO VI Conteúdos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

UOPG 1 Área de expansão da área industrial – Vila Nova de Paiva

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação, tendo em vista o reforço de funções de apoio à área empresarial de vocação industrial existente;
- c) Entidades responsáveis: os proprietários do solo e, eventualmente, outras entidades que estes entendam associar ao procedimento;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de qualquer dos procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano legalmente aplicáveis às situações em que o solo objeto de reclassificação se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, e da sua qualificação na categoria de espaços de atividades económicas, a desenvolver pelos proprietários de solo abrangidos nos termos do disposto no artigo 90º e de acordo com os demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
 - i) Edificabilidade média da UOPG: IU_m de 0,70 m²/m² aplicado à sua área total;
 - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,40 m²/ m² de área de construção;
 - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos no artigo 56º e nas alíneas b) a f) do número 2 do artigo 57º, integrantes da secção V do capítulo V, relativa à categoria de espaços de atividades económicas;
- f) Prazos: a concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG devem ser concluídas no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano, sem prejuízo do cumprimento dos prazos máximos legalmente estabelecidos para o efeito, quando aplicáveis;
- g) Disciplina intercalar: enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido na alínea d), ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano;

UOPG 2 Área de estruturação urbanística – Vila Nova de Paiva

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento I;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação, tendo em vista a criação de uma área urbanizada com as características de espaço urbano de baixa densidade;

- c) Entidades responsáveis: os proprietários do solo e, eventualmente, outras entidades que estes entendam associar ao procedimento;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de qualquer dos procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano legalmente aplicáveis às situações em que o solo objeto de reclassificação se destine a outros usos que não sejam a instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, e da sua qualificação na categoria de espaços urbanos de baixa densidade, a desenvolver pelos proprietários de solo abrangidos nos termos do disposto no artigo 90º e de acordo com os demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
 - i) Edificabilidade média da UOPG: IU_m de 0,55 m²/m² aplicado à sua área total;
 - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m²/m² de área de construção;
 - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos no artigo 54º e nas alíneas b) a d) do artigo 55º, integrantes da secção IV do capítulo V, relativa à categoria de espaços urbanos de baixa densidade;
- f) Prazos: a concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG devem ser concluídas no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente plano;
- g) Disciplina intercalar: enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido na alínea d), ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.