

VOLUME I

# REGULAMENTO

[2ª revisão do PDM]

Câmara Municipal de Alfândega da Fé



### Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Regulamento da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alfândega da Fé
<b>Descrição:</b>	Base regulamentar a partir da reavaliação do regulamento em vigor à luz do seu grau de adequação ao novo quadro legal, e contemplando correções de lapsos ou melhorias de redação para clarificação de aspetos identificados pelo Município de Alfândega da Fé.
<b>Data de produção:</b>	01 de janeiro de 2022
<b>Data da última atualização:</b>	20 de dezembro de 2024
<b>Versão:</b>	Versão 14
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	Planum, Assessorias e Projetos Lda
<b>Equipa:</b>	Ricardo Almendra   Coordenador do projeto – Geógrafo Célia Mendes   Gestora do projeto – Geógrafo Márcia Filha   Arquiteta Urbanista Helena Corrêa   Engenheira Agrónoma Manuel Miranda   Consultor externo
<b>Código de documento:</b>	247
<b>Estado do documento</b>	Versão para discussão pública
<b>Código do Projeto:</b>	011040101
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	0401_regulamento_v14

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	<b>6</b>
Artigo 1º	Objeto e âmbito .....	6
Artigo 2º	Definições.....	6
Artigo 3º	Composição do plano.....	6
Artigo 4º	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública .....	7
Artigo 5º	Articulação com outros instrumentos de gestão territorial.....	7
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>OPÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL</b> .....	<b>8</b>
Artigo 6º	Interesses públicos estratégicos .....	8
Artigo 7º	Hierarquia urbana.....	9
Artigo 8º	Estrutura viária .....	9
Artigo 9º	Estrutura Ecológica Municipal .....	9
Artigo 10º	Classificação e qualificação do solo .....	9
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>CONDIÇÕES GERAIS DO USO DO SOLO</b> .....	<b>10</b>
Artigo 11º	Deteção de vestígios arqueológicos.....	10
Artigo 12º	Tipificação dos usos .....	10
Artigo 13º	Critérios gerais de viabilização dos usos do solo .....	10
Artigo 14º	Compatibilização de usos .....	11
Artigo 15º	Inserção territorial .....	12
Artigo 16º	Exigência de infraestruturação .....	12
Artigo 17º	Aplicação dos índices de utilização do solo .....	13
Artigo 18º	Integração e transformação de pré-existências .....	14
Artigo 19º	Demolição de edifícios .....	15
Artigo 20º	Eficiência ambiental dos empreendimentos turísticos, campos de golfe e áreas de serviço para autocaravanas.....	15
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>USOS DO SOLO RÚSTICO</b> .....	<b>17</b>
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO .....	17
Artigo 21º	Estatuto geral de ocupação do solo rústico .....	17
Artigo 22º	Áreas afetas à Rede Natura 2000.....	17
Artigo 23º	Áreas afetas à exploração dos recursos florestais .....	18
Artigo 24º	Edificabilidade em solo rústico .....	18
SECÇÃO II	ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS .....	18
Artigo 25º	Identificação .....	18
Artigo 26º	Estatuto de ocupação e utilização .....	19
SECÇÃO III	ESPAÇOS FLORESTAIS.....	19
Artigo 27º	Caracterização .....	19
Artigo 28º	Usos complementares e compatíveis – espaços florestais .....	20
SECÇÃO IV	ESPAÇOS AGRÍCOLAS .....	22
Artigo 29º	Caracterização .....	22
Artigo 30º	Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas.....	22
SECÇÃO V	PARÂMETROS DA EDIFICABILIDADE PARA OS ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS, ESPAÇOS FLORESTAIS E ESPAÇOS AGRÍCOLAS	23
Artigo 31º	Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais.....	23
Artigo 32º	Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários.....	23
Artigo 33º	Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural .....	24
Artigo 34º	Outros empreendimentos turísticos.....	24
Artigo 35º	Equipamentos públicos ou de interesse público .....	24
Artigo 36º	Áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre e instalações de campos de férias .....	25
Artigo 37º	Edifícios destinados a habitação admissível em solo rústico .....	25
Artigo 38º	Edifícios destinados a outros usos .....	25
Artigo 39º	Campos de golfe .....	26

SECÇÃO VI	ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA.....	26
Artigo 40º	<i>Caracterização</i> .....	26
Artigo 41º	<i>Estatuto de ocupação e utilização</i> .....	26
SECÇÃO VII	ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS .....	26
Artigo 42º	<i>Caracterização</i> .....	26
Artigo 43º	<i>Estatuto de ocupação e utilização</i> .....	27
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>USOS DO SOLO URBANO .....</b>	<b>27</b>
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO .....	27
Artigo 44º	<i>Requisitos de infraestruturização</i> .....	27
Artigo 45º	<i>Critérios gerais de conformação do edificado</i> .....	27
Artigo 46º	<i>Edificabilidade média, edificabilidade abstrata e edificabilidade concreta</i> .....	28
SECÇÃO II	ESPAÇOS CENTRAIS .....	29
Artigo 47º	<i>Caracterização e usos – espaços centrais</i> .....	29
Artigo 48º	<i>Edificabilidade – espaços centrais</i> .....	29
Artigo 49º	<i>Regras de implantação e ocupação</i> .....	30
SECÇÃO III	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE .....	31
Artigo 50º	<i>Caracterização e usos – espaços urbanos de baixa densidade</i> .....	31
Artigo 51º	<i>Edificabilidade – espaços urbanos de baixa densidade</i> .....	31
Artigo 52º	<i>Regras de implantação e ocupação</i> .....	32
SECÇÃO IV	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS .....	32
Artigo 53º	<i>Caracterização</i> .....	32
Artigo 54º	<i>Enquadramento urbanístico</i> .....	32
Artigo 55º	<i>Instalação avulsa de unidades empresariais</i> .....	32
Artigo 56º	<i>Condições de instalação e laboração</i> .....	33
SECÇÃO V	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS .....	33
Artigo 57º	<i>Identificação e usos</i> .....	33
Artigo 58º	<i>Edificabilidade</i> .....	34
SECÇÃO VI	ESPAÇOS VERDES.....	34
Artigo 59º	<i>Identificação e usos</i> .....	34
Artigo 60º	<i>Usos complementares e edificabilidade</i> .....	34
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>ESPAÇOS-CANAIS .....</b>	<b>35</b>
Artigo 61º	<i>Caracterização</i> .....	35
Artigo 62º	<i>Identificação e estatuto</i> .....	35
<b>CAPÍTULO VII</b>	<b>ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL .....</b>	<b>35</b>
Artigo 63º	<i>Caracterização</i> .....	35
Artigo 64º	<i>Estatuto de uso e ocupação</i> .....	35
<b>CAPÍTULO VIII</b>	<b>USOS ESPECIAIS DO SOLO .....</b>	<b>36</b>
Artigo 65º	<i>Disposições gerais</i> .....	36
Artigo 66º	<i>Exploração de recursos geológicos</i> .....	36
Artigo 67º	<i>Infraestruturas</i> .....	37
Artigo 68º	<i>Aproveitamento de recursos energéticos renováveis</i> .....	38
Artigo 69º	<i>Instalação de depósitos a céu aberto</i> .....	38
Artigo 70º	<i>Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos</i> .....	38
Artigo 71º	<i>Postos de abastecimento público de combustíveis</i> .....	38
<b>CAPÍTULO IX</b>	<b>CONDICIONAMENTOS DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO.....</b>	<b>40</b>
SECÇÃO I	VALORES E RECURSOS NATURAIS.....	40
Artigo 72º	<i>Captações de água subterrânea para abastecimento público</i> .....	40
Artigo 73º	<i>Zonas de infiltração máxima</i> .....	40
SECÇÃO II	INFRAESTRUTURAS HIDROAGRÍCOLAS.....	40
Artigo 74º	<i>Infraestruturas hidroagrícolas em solo urbano</i> .....	40
SECÇÃO III	VALORES PATRIMONIAIS.....	41
Artigo 75º	<i>Património arqueológico</i> .....	41

Artigo 76º	<i>Património arquitetónico</i> .....	41
SECCÃO IV	INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS .....	41
Artigo 77º	<i>Rede rodoviária</i> .....	41
Artigo 78º	<i>Zonamento acústico</i> .....	42
<b>CAPÍTULO X</b>	<b>PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO</b> .....	<b>43</b>
SECCÃO I	ORGÂNICA .....	43
Artigo 79º	<i>Programação</i> .....	43
Artigo 80º	<i>Unidades operativas de planeamento e gestão</i> .....	43
Artigo 81º	<i>Áreas com execução programada no Plano</i> .....	44
Artigo 82º	<i>Planos de urbanização e planos de pormenor</i> .....	44
Artigo 83º	<i>Execução sistemática e não sistemática</i> .....	45
Artigo 84º	<i>Delimitação de unidades de execução</i> .....	46
Artigo 85º	<i>Reclassificação de solo rústico em solo urbano</i> .....	46
SECCÃO II	REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO .....	47
Artigo 86º	<i>Parametrização das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano</i> .....	47
Artigo 87º	<i>Redistribuição de mais-valias fundiárias</i> .....	48
Artigo 88º	<i>Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação</i> .....	49
Artigo 89º	<i>Mecanismo perequativo da edificabilidade</i> .....	50
Artigo 90º	<i>Mecanismo perequativo das áreas de cedência</i> .....	50
Artigo 91º	<i>Repartição dos custos de urbanização</i> .....	50
Artigo 92º	<i>Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística</i> .....	51
Artigo 93º	<i>Avaliação do solo</i> .....	52
SECCÃO III	OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO E EQUIPARADAS.....	52
Artigo 94º	<i>Princípios gerais</i> .....	52
Artigo 95º	<i>Áreas para dotações coletivas</i> .....	53
Artigo 96º	<i>Cedências e compensações</i> .....	53
SECCÃO IV	NORMAS DE PROJETO E PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO .....	54
Artigo 97º	<i>Alinhamentos e planos de fachada</i> .....	54
Artigo 98º	<i>Implantação e conformação física das novas edificações</i> .....	54
Artigo 99º	<i>Características mínimas dos arruamentos públicos</i> .....	55
Artigo 100º	<i>Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento</i> .....	55
Artigo 101º	<i>Estacionamento privativo das edificações</i> .....	56
Artigo 102º	<i>Estacionamento de utilização pública</i> .....	56
Artigo 103º	<i>Situações especiais</i> .....	57
<b>CAPÍTULO XI</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	<b>57</b>
Artigo 104º	<i>Transição da disciplina urbanística</i> .....	57
Artigo 105.º	<i>Procedimentos de exclusão de áreas beneficiadas por aproveitamentos hidroagrícolas</i> .....	58
Artigo 106º	<i>Revogação</i> .....	58
Artigo 107º	<i>Entrada em vigor e vigência</i> .....	58
<b>ANEXO I</b>	<b>DEFINIÇÕES E CONCEITOS</b> .....	<b>59</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO</b> .....	<b>61</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS ÀS ÁREAS INCLUIDAS NA REDE NATURA 2000</b> 64	
<b>ANEXO IV</b>	<b>ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE TRÁS-OS-MONTES E ALTO DOURO</b> .....	<b>67</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E ARQUITETÓNICO</b> .....	<b>72</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>TERMOS DE REFERÊNCIA DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)</b> .....	<b>78</b>

# CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

## Artigo 1º Objeto e âmbito

1. O presente regulamento, de que são parte integrante os anexos I a VI mencionados no seu articulado, 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 Alfândega da Fé, constituindo o regime do seu plano diretor municipal.
2. Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as disposições deste serão respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização.

## Artigo 2º Definições

No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos, definições, siglas e acrónimos que constam do anexo I.

## Artigo 3º Composição do plano

1. O PDM Alfândega da Fé é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento, e seus anexos I a VI;
  - 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 do Plano;
  - c) Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes cartas:
    - i) Planta de Condicionantes I – Condicionantes Gerais;
    - ii) Planta de Condicionantes II – Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Servidões Administrativas do SGIFR;
2. Acompanham o plano os seguintes elementos:
  - a) Relatório de Fundamentação do Plano;
  - b) Relatório Ambiental;
  - c) Programa de Execução;
  - d) Plano de Financiamento, incluindo a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira da proposta de plano;
  - e) Planta e Relatório dos Compromissos Urbanísticos;
  - f) Relatório de Ponderação da Discussão Pública, incluindo as participações recebidas em sede da mesma;
  - g) Fichas de Dados Estatísticos;
  - h) Planta de Enquadramento Regional;
  - i) Planta da Situação Existente;
  - j) Mapa de Ruído;
  - k) Documentos Autónomos:
    - i) Relatório de Caracterização;
    - ii) Modelo Estratégico Territorial;

- iii) Planta de Património Cultural;
- iv) Planta de Valores Naturais;
- v) Relatório e Planta da Reserva Ecológica Nacional;
- vi) Relatório e Planta da Reserva Agrícola Nacional;
- vii) Carta Educativa;
- viii) Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- ix) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

#### Artigo 4º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. Na aplicação do presente plano têm de ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência espacial no território por ele abrangido, as quais são identificadas no anexo II.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com expressão à escala gráfica do plano constam da planta de condicionantes.
3. A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no 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.
4. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental neles prevista.
5. Caso se identifiquem desfazamentos 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.
6. Nos polígonos em que o solo urbano se sobrepõe a áreas beneficiadas pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas de Alfândega da Fé e do Vale da Vilariça identificados e delimitados na planta de ordenamento e na planta de condicionantes, são interditas quaisquer operações urbanísticas até que fiquem concluídos os procedimentos de exclusão da área beneficiada a que esses polígonos devem ser submetidos, a realizar, nos termos do regime jurídico aplicável àqueles aproveitamentos, em conformidade com o disposto no artigo 105º.

#### Artigo 5º Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

1. As disposições do presente plano acolhem, nos termos e com os efeitos previstos na lei aplicável, os instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do Município, no quadro do disposto na alínea b) do número 1 do artigo seguinte.
2. A articulação operativa entre o presente plano e o Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) realiza-se nos termos do disposto no artigo 22º.
3. A articulação operativa entre o presente plano e o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF TMAD) realiza-se nos termos do disposto no artigo 23º.

## CAPÍTULO II OPÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

### Artigo 6º Interesses públicos estratégicos

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, que as opções do presente plano acolhem e/ou com as quais se compatibilizam;
  - c) Objetivos estratégicos de desenvolvimento do concelho, identificados no número seguinte;
  - d) Elementos estruturadores do modelo de estruturação espacial do concelho estabelecido pelo presente Plano Diretor Municipal, materializados no conteúdo e na configuração dos seus elementos organizadores básicos: hierarquia urbana, estruturação viária, estrutura ecológica municipal e classificação e qualificação do uso do solo.
2. Constituem objetivos estratégicos de desenvolvimento do concelho:
  - a) Melhoria das condições de vida;
  - b) Preservação e potenciação dos recursos naturais e culturais;
  - c) Revitalização e diversificação económica;
  - d) Reabilitação urbanística dos aglomerados urbanos e qualificação ambiental do território.
3. As linhas de orientação explicitadas nos números anteriores constituem o quadro de referência para a apreciação da viabilidade das iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo, em termos de avaliação comparativa dos benefícios e custos que possam acarretar para o desenvolvimento sustentável do concelho.
4. Sempre que as iniciativas referidas no número anterior integrem atividades ou usos do solo não abrangidos nos usos dominantes ou nos complementares destes estabelecidos para os locais onde se pretendam implantar, a fundamentação do eventual reconhecimento, pelo Município, do seu interesse para o desenvolvimento local incorpora necessariamente a mencionada ponderação de benefícios e custos.
5. As políticas de incentivos que venham a ser adotadas com vista à prossecução dos objetivos estratégicos do presente plano devem privilegiar, sem prejuízo de outras que visem a concretização do modelo de desenvolvimento local, iniciativas dos seguintes tipos:
  - a) Medidas e ações dirigidas à prossecução das estratégias e objetivos de sustentabilidade identificados na alínea a) do número 1;
  - b) Medidas e ações dirigidas especificamente à preservação e qualificação dos valores ambientais, ecológicos e biofísicos presentes nos elementos e áreas integrantes da estrutura ecológica municipal;
  - c) Execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
  - d) Realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana e à reabilitação ou valorização de edifícios e outros elementos com interesse patrimonial;
  - e) Operações urbanísticas e ações inerentes à concretização de programas de habitação acessível às camadas carenciadas da população, nomeadamente, habitação social e cooperativa, habitação a custos controlados e habitação de renda controlada ou apoiada;

- f) Operações de transferência, para os espaços de atividades económicas, de atividades de indústria ou de armazenagem instaladas fora daqueles espaços, quando estiverem a provocar impactes ambientais ou funcionais negativos nas áreas em que se localizam;
  - g) Instalação de empresas com certificação ambiental.
6. 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 Hierarquia urbana

As centralidades urbanas do concelho hierarquizam-se funcionalmente nos seguintes níveis funcionais:

- a) Nível 1 – Sede do Município;
- b) Nível 2 – Restantes aglomerados.

#### Artigo 8º Estrutura viária

1. A rede viária do concelho estrutura-se 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, nela se incluindo a totalidade da rede viária de carácter supramunicipal (IC 5 e ER 315) e os arruamentos da Vila de Alfândega da Fé que estabelecem a continuidade das vias integrantes desta rede;
  - b) Rede secundária, 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, nela se incluindo as estradas nacionais desclassificadas não inseridas no nível anterior, a totalidade das estradas municipais, alguns caminhos municipais e outras vias municipais sem classificação administrativa;
  - 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 secundária são os que figuram como tal na planta de ordenamento.
3. As especificações relativas aos espaços-canais e à rede viária são as estabelecidas nos capítulos VI, IX e X do presente regulamento.

#### Artigo 9º Estrutura Ecológica Municipal

A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) tem por objetivos a proteção e a valorização da qualidade ambiental do território do concelho e constitui um sistema transversal à classificação e qualificação do solo, compreendendo diversas componentes de acordo com o que se dispõe no capítulo VII do presente regulamento, onde se estabelecem também as especificidades do regime de uso e ocupação das áreas que a integram.

#### Artigo 10º Classificação e qualificação do solo

1. O território concelhio reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rústico.
2. O solo rústico é qualificado no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:
  - a) Espaços naturais e paisagísticos;
  - b) Espaços florestais, integrando as subcategorias:
    - i) Espaços florestais de conservação;
    - ii) Espaços florestais de proteção;
    - iii) Espaços florestais de produção;

- iv) Espaços mistos de uso silvícola e agrícola;
  - c) Espaços agrícolas;
  - d) Espaços de ocupação turística;
  - e) Espaços de equipamentos.
3. O solo urbano qualifica-se funcionalmente no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias:
- a) Espaços centrais;
  - b) Espaços urbanos de baixa densidade;
  - c) Espaços de atividades económicas;
  - d) Espaços de uso especial de equipamentos;
  - e) Espaços verdes.

## CAPÍTULO III CONDIÇÕES GERAIS DO USO DO SOLO

### Artigo 11º Deteção de vestígios arqueológicos

O aparecimento de vestígios, bens e outros indícios que integram o património arqueológico durante a execução de trabalhos ou obras de natureza diversa obriga à imediata suspensão dos mesmos e à pronta comunicação à Câmara Municipal e à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.

### Artigo 12º Tipificação dos usos

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento de requisitos, previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.
6. Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no capítulo VIII do presente regulamento, atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

### Artigo 13º Critérios gerais de viabilização dos usos do solo

1. A viabilização de qualquer uso ou ocupação do solo, bem como das suas alterações, fica condicionada ao cumprimento cumulativo:
  - a) Da condição de o prédio objeto da intervenção permitir, pela sua dimensão, configuração e características topográficas, o aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística, condição a ter especialmente em conta quando se tratar de uso ou ocupação que implique a

- construção de edifícios;
- b) Dos requisitos de compatibilização, de inserção territorial e de infraestruturação genericamente estabelecidos nos restantes artigos da presente secção;
  - 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 ou restrições de utilidade pública.
2. As atividades ou ocupações de solo que se integram no uso dominante de cada categoria ou subcategoria de espaços devem ser viabilizadas sempre que se verifique o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no número anterior aplicáveis à situação.
  3. Caso cumpram todos os requisitos estabelecidos no número 1 aplicáveis à situação, as atividades ou ocupações do solo que integrem os usos complementares dos usos dominantes de uma dada categoria ou subcategoria de espaço apenas podem ser inviabilizadas quando fundamentadamente for considerado que, mesmo cumprindo os referidos requisitos, elas provocariam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.
  4. Mesmo quando se verifiquem cumpridos todos os requisitos exigíveis para cada caso, nos termos do número 1, a viabilização de quaisquer atividades ou ocupações do solo abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço só pode ocorrer quando expressamente for considerado, com base na ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos resultantes da iniciativa, que de tal viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.
  5. Salvo nos casos em que das disposições legais ou do presente regulamento decorra outro tipo de procedimento, às operações urbanísticas de utilização não edificada do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água não isentas de controlo prévio aplica-se, para efeitos de avaliação e decisão sobre a sua aceitabilidade, a disciplina estabelecida no número anterior para os usos compatíveis.
  6. As ações permitidas para os diferentes sistemas que integram a Reserva Ecológica Nacional ao abrigo do respetivo regime legal, são consideradas como usos compatíveis com o uso ou usos dominantes estabelecidos para as diferentes categorias e subcategorias de espaços, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de regras específicas no presente regulamento, estas terem de ser cumpridas cumulativamente com as previstas no referido regime legal.

#### Artigo 14º Compatibilização de usos

1. Em qualquer prédio, localizado em solo rústico ou solo urbano, só podem ser autorizadas atividades compatíveis com a afetação funcional prevalecente e o estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se localizem.
2. São razões suficientes de incompatibilidade com os usos do solo urbano, fundamentando a sua inviabilização, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:
  - a) Constituam fator de risco inaceitável para a saúde humana, nomeadamente em termos de riscos de toxicidade, de incêndio, de explosão ou de contaminação do ambiente;
  - b) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
  - c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
  - d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade legalmente consagradas.
3. 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.

4. 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 nos números anteriores, o cumprimento das mesmas constitui garantia de compatibilidade de usos no que respeita aos domínios abrangidos pela normativa em questão.
5. Na ausência das normas legais ou regulamentares a que se refere o número anterior, as utilizações, ocupações ou atividades mencionadas no número 2 só podem ser viabilizadas se forem adotadas as medidas concretas que expressamente forem consideradas como suficientes para garantir a referida compatibilização.
6. O disposto no número 2 é aplicável às pretensões de instalação de estações de serviço e de oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão.
7. Nos casos em que a instalação de atividades de carácter perigoso ou insalubre exija, por determinação legal ou regulamentar, a delimitação de polígonos envolventes dentro dos quais fiquem proibidos ou fortemente restringidos os usos dominantes que aí poderiam ocorrer nos termos do respetivo regime de uso do solo, tal instalação só pode ser autorizada em prédios cuja dimensão permita que neles fiquem totalmente contidos os referidos polígonos.

#### Artigo 15º Inserção territorial

1. Na sua conformação funcional e material, as operações urbanísticas têm de adotar as soluções e medidas necessárias para garantir:
  - a) O cumprimento dos requisitos de compatibilização constantes do artigo anterior;
  - b) Uma inserção urbana e paisagística insuscetível de afetar a estética dos aglomerados ou de prejudicar a beleza das paisagens, conforme legalmente exigido.
2. A apreciação de operações urbanísticas a levar a efeito em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou por operação de loteamento tem como âmbito de incidência os seguintes aspetos de conformação física das intervenções:
  - a) Modelação do terreno;
  - b) Implantação, proporções, configuração volumétrica e aparência dos edifícios e demais edificações, bem como a localização destas no interior da parcela;
  - c) Tipos de materiais e gama de cores a utilizar nas componentes da intervenção que definem o aspeto exterior das edificações;
  - d) Contenção das áreas a impermeabilizar.
3. Quando, no âmbito e como resultado da apreciação das operações urbanísticas a que se refere o número anterior, for entendido que a dada intervenção proposta não garante uma correta inserção urbana e paisagística em um ou mais dos aspetos de conformação física referidos, a Câmara Municipal deve, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, definir e comunicar ao interessado orientações de reformulação da proposta no sentido da reconfiguração da mesma necessárias a garantir o objetivo da sua correta inserção.
4. No âmbito da apreciação de operações de loteamento de áreas de solo urbano não disciplinadas por plano de pormenor, e quando considere que tal é necessário para garantir a correta integração urbana e paisagística da intervenção, o município deve determinar a reconfiguração da solução urbanística proposta no que respeita:
  - a) À articulação funcional e formal da área a urbanizar e do edificado proposto 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 adotar disposições que concretizem e estabilizem critérios de apoio às suas decisões no âmbito da aplicação do disposto nos números 1 e 2 a áreas do território municipal especificamente delimitadas para o efeito, dando a devida publicitação às deliberações da sua aprovação, alteração ou revogação.

#### Artigo 16º Exigência de infraestruturização

1. A edificação num prédio depende da verificação cumulativa das seguintes condições:
  - a) A edificação ser admissível à luz da legislação e regulamentação aplicáveis à situação e ao local;

- b) O prédio esteja servido, ou venha a ficar servido no âmbito da execução da operação urbanística:
- i) Pelas soluções de infraestruturas legalmente exigíveis ou admissíveis para a situação em causa;
  - ii) Por via pública de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela natureza e localização da utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis ou sempre que se tratar de edifícios que exijam ou permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, corresponder no mínimo às de via habilitante, conforme definida no anexo I, exceto nos casos de construção ou ampliação de edifícios localizados em área consolidada de solo urbano, em que a exigência de tais características pode ser dispensada desde que fiquem garantidas as condições de acessibilidade legalmente exigíveis.
2. A viabilização de qualquer edifício destinado à permanência ou presença frequente de pessoas em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou ao compromisso formal de construção, a cargo do interessado, de um acesso público ou privado entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos afetos às funções de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.

#### Artigo 17º Aplicação dos índices de utilização do solo

1. Salvo disposição expressa em contrário, no âmbito de aplicação do presente plano a expressão “área de construção” refere-se à área de construção relevante para a verificação do cumprimento dos índices de utilização conforme está definida no anexo I.
2. 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.
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) 0,8 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) 1,0 m relativamente à cota do pavimento da via pública adjacente, nas restantes situações;
  - b) A contabilização do número de pisos acima da cota de soleira abrange a totalidade dos pisos sobrepostos contados no sentido ascendente a partir daquela incluindo eventuais pisos recuados, 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 3,0 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 3,0 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 18º Integração e transformação de pré-existências

1. Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do plano, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso de execução material no terreno à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
  - a) Não carecerem, nos termos da lei, de qualquer licença, aprovação, autorização ou qualquer outro título autorizativo ou forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;
  - b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
  - c) Constituírem atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada por certidão municipal e/ou comprovada através de qualquer meio juridicamente válido.
2. São também consideradas pré-existências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal, e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do presente plano, independentemente de estarem ou não corretamente identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.
3. Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como pré-existências 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 previstos nos números seguintes do presente artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.
4. Caso as pré-existências ou as condições das referidas licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:
  - a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação;
  - b) Não seja alterado o uso pré-existente ou, quando introduzido um novo uso, este se conforme com as disposições do presente plano aplicáveis ao local;
  - c) Pretendendo-se alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:
    - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou regras relativas à referida conformação física; ou
    - ii) As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, mas permitam alcançar melhorias, que sejam consideradas relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.
5. No caso de usos ou atividades não habitacionais, legalmente instaladas, não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, 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) Não ocorra qualquer das situações de incompatibilidade identificadas no artigo 14º;
  - d) O aumento de área de construção total não exceda 50% da área de construção pré-existente;
  - e) Quando localizadas em solo rústico, sejam cumpridos os condicionamentos à edificação para defesa contra

incêndios rurais referidos no artigo 24º.

6. No caso de edifícios de habitação que possam ser considerados pré-existências nos termos do disposto no número 1, situados em solo rústico, a ampliação dos mesmos pode sempre ser viabilizada, mesmo 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 ampliação, incluindo a área de construção pré-existente e eventuais anexos pré-existentes ou a construir, não exceda 300 m<sup>2</sup>;
  - c) Sejam cumpridos os condicionamentos à edificação para defesa contra incêndios rurais referidos no artigo 24º;
  - d) Quando se tratar de situação abrangida pelo previsto na alínea a) do n.º 1, seja ainda feita prova documental legalmente admissível de que o edifício é pré-existente a 1 de janeiro de 2025.
7. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edifícios situados em solo rústico que possam ser considerados pré-existências nos termos do disposto no número 1, bem como a sua ampliação, desde que se cumpram as condições estabelecidas no número anterior.
8. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número 5 e no número 6 têm de verificar-se em relação à área total de construção pré-existente à data de entrada em vigor do presente plano.
9. A verificação do enquadramento da ampliação pretendida na condição estabelecida no número anterior é da responsabilidade da Câmara Municipal no âmbito do controlo prévio da correspondente operação urbanística.
10. Para garantir e operacionalizar o procedimento de verificação referido no número anterior, a Câmara Municipal promove a criação e atualização permanente de um registo de identificação dos prédios com edifícios pré-existentes à data de entrada em vigor do presente plano e que desde essa mesma data sejam objeto de ampliação, devendo do referido registo constar a área de construção do edifício pré-existente e a área de construção da ou das ampliações de que tenha sido objeto.

#### Artigo 19º Demolição de edifícios

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
  - a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
  - b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
  - c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
  - d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após a viabilização, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações decorrentes de medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente plano.

#### Artigo 20º Eficiência ambiental dos 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 não integradas em parques de campismo e de caravanismo (ASA) é admissível em solo rústico não afeto às categorias de espaços naturais e paisagísticos ou de espaços florestais e em solo urbano não afeto à categoria de espaços de atividades económicas, desde que cumpra os seguintes requisitos:
- a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;
  - b) Determinações de plano de integração paisagística, elaborado para o efeito, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente com recurso a espécies autóctones.

## CAPÍTULO IV USOS DO SOLO RÚSTICO

### Secção I Disposições comuns ao solo rústico

#### Artigo 21º Estatuto geral de ocupação do solo rústico

1. O solo rústico não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecidas para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste regulamento, em conjugação, quando for o caso, com as exceções consignadas na lei e o acatamento dos condicionalismos decorrentes das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública.
2. Constituem sempre usos complementares dos usos dominantes do solo rústico a execução e utilização de infraestruturas e as ações ou atividades desenvolvidas em cumprimento de planos ou outros instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades, incluindo designadamente:
  - a) Construção e ampliação de instalações de vigilância, deteção e combate de incêndios rurais;
  - b) Construção e ampliação de observatórios da natureza e de outras instalações de apoio a atividades de animação ambiental;
  - c) Ações de salvaguarda do património cultural, arqueológico e arquitetónico.
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 que se localizem em solo rústico não podem constituir-se em regime de propriedade horizontal, com exceção dos que estejam integrados em empreendimentos turísticos, em que a constituição desse regime fica subordinada ao que o respetivo quadro legal estipular sobre a matéria;
5. Os edifícios localizados em solo rústico podem constituir-se em regime de propriedade horizontal desde que o número de frações autónomas a constituir por edifício não seja superior a três, não se aplicando esta restrição aos edifícios que estejam integrados em empreendimentos turísticos, em que a constituição desse regime fica subordinada ao que o respetivo quadro legal estipular sobre a matéria.

#### Artigo 22º Áreas afetadas à Rede Natura 2000

1. Nos termos do estabelecido pelo regime jurídico da Rede Natura 2000 e pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), constituem objetivos de ordenamento das áreas do território concelhio abrangidas por aquele regime, a preservação e/ou requalificação das respetivas características ecológicas, sendo prioritária a implementação das medidas necessárias para manter ou restabelecer os habitats naturais e as populações de espécies da flora e da fauna selvagens num estado de conservação favorável, conforme definido na legislação aplicável a esta matéria.
2. As ações de utilização, ocupação e transformação do solo, e sua gestão, das áreas do território concelhio submetidas ao regime referido no número anterior, que se encontram identificadas e delimitadas na planta de condicionantes, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com os referidos regime e 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 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), nomeadamente as que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do território concelhio integradas naquela Rede, transpostas no anexo III.

## Artigo 23º Áreas afetas à exploração dos recursos florestais

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

- a) O disposto no presente regulamento em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo nas referidas áreas;
- b) Nos termos e para os efeitos estabelecidos no PROF TMAD, 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 na ocupação, uso e transformação do solo nos territórios florestais do concelho.

## 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 ou admissíveis nos espaços naturais e paisagísticos, nos espaços florestais e nos espaços agrícolas cumprem as regras de edificabilidade estabelecidas para cada caso na secção V do presente capítulo;
- b) Os edifícios associados aos usos do solo previstos para as restantes categorias do solo rústico cumprem as regras de edificabilidade estabelecidas para cada uma delas nas respetivas secções do presente capítulo;
- c) Os edifícios associados aos usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VIII cumprem os parâmetros e demais regras de edificabilidade aí estabelecidas, aplicáveis a cada situação.

2. Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico, 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 diploma legal que rege o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis ao 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 territórios atrás mencionados, e sem prejuízo do disposto na alínea anterior: os condicionamentos e requisitos legalmente estabelecidos para as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico no diploma legal que rege o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

## Secção II Espaços naturais e paisagísticos

### Artigo 25º Identificação

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 zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, e cujo uso dominante não é agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos, compreendendo nomeadamente:

- a) As áreas afetas ao habitat 9560 - Florestas endémicas de *juniperus spp* (habitat prioritário) da Rede Natura 2000 existentes no concelho;
- b) Os leitos dos cursos de água e suas margens, e galerias ripícolas associadas, exceto nas extensões que se localizem em espaços integrados em solo urbano;
- c) As albufeiras.

## Artigo 26º Estatuto de ocupação e utilização

1. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua proteção e da manutenção global das suas potencialidades naturais.
2. Sem prejuízo de outros condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, nos espaços naturais e paisagísticos admitem-se como usos compatíveis com o seu estatuto natural:
  - a) Em todos os espaços naturais:
    - i) As utilizações e ocupações do solo e as atividades que possam ser consideradas pré-existências nos termos dos números 1 e 2 do artigo 18º;
    - ii) A exploração de recursos geológicos, em casos legalmente previstos de interesse público reconhecido pelas entidades de tutela competentes para o efeito;
  - b) Nos espaços naturais e paisagísticos também integrados na Reserva Ecológica Nacional, as ações permitidas pelo respetivo regime, de acordo com as condições nele estabelecidas;
  - c) Nos restantes espaços naturais e paisagísticos, as ações referidas na alínea anterior e ainda:
    - i) Transformações de pré-existências nos termos previstos nos números 4 e seguintes do artigo 18º;
    - ii) Instalação de áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre;
    - iii) Instalação de áreas verdes de proteção e enquadramento e de outras componentes não edificadas e não impermeabilizadas de empreendimentos turísticos, afetas a áreas livres a manter em estado natural, sem quaisquer construções que não sejam as de estrito apoio à fruição do próprio espaço natural.
3. Nas áreas de espaços naturais e paisagísticos integradas na Rede Natura 2000 as ações enumeradas no número anterior apenas são admissíveis se se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 constantes do anexo III.
4. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção V do presente capítulo, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto no número 2 do artigo 24º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando mais restritivas, as determinações e orientações de gestão referidas no número anterior.

## Secção III Espaços florestais

### Artigo 27º Caracterização

1. Os espaços florestais integram as áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais, que constituem os seus usos dominantes, englobando as áreas atualmente submetidas ao regime florestal, e destinam-se, para além da sua função de preservação do equilíbrio ecológico e de valorização paisagística, a promover a produção florestal e as atividades associadas a esta, no quadro das orientações estabelecidas no PROF TMAD e que constam do anexo IV.
2. Os espaços florestais subdividem-se em espaços florestais de conservação, espaços florestais de proteção, 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 com funções relevantes de conservação, neles se inserindo as áreas de vocação florestal integradas na Rede Natura 2000 pertencentes aos habitats 9330 - Florestas de *Quercus suber* (Sobreiro, Sobro) e 9340 - Florestas de *Quercus ilex* (Azinheira) e *Quercus rotundifolia* (Azinheira-de-bolota-doce, Sardoeira).
4. Os espaços florestais de proteção correspondem a áreas de uso ou vocação florestal sensíveis devido à ocorrência de fatores de risco de degradação ecológica, abrangendo nomeadamente as áreas de risco de erosão, nas quais devem ser privilegiadas as normas e modelos de silvicultura por função de proteção, no enquadramento definido no PROF-TMAD, sem prejuízo da perspetiva multifuncional deste programa para os espaços florestais.

5. Os espaços florestais de produção correspondem às áreas destinadas ao aproveitamento do potencial produtivo nos termos autorizados pelas entidades de tutela, onde se privilegiam as normas e modelos de silvicultura por função de produção, no enquadramento definido no PROF-TMAD, sem prejuízo da perspetiva multifuncional deste programa para os espaços florestais.
6. Os espaços mistos de uso silvícola e agrícola correspondem às áreas agroflorestais que, do ponto de vista estrutural e de contiguidade, constituem áreas marginais de ocupação agrícola ou florestal, englobando áreas de uso ou vocação agrícola e povoamentos florestais descontínuos, destinando-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola, agropecuário ou silvícola que conservem a fertilidade dos solos.

## Artigo 28º Usos complementares e compatíveis – espaços florestais

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais, em qualquer das suas subcategorias:
  - a) As atividades agrícolas, pecuárias e silvopastoris;
  - b) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
  - c) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz;
  - d) Áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística para fruição da natureza e do património cultural, de dimensão não superior a 1 ha, cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico.
2. Nos espaços florestais de conservação são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
  - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII, conjugando as condições aí estabelecidas com as restrições abaixo indicadas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
    - i) A exploração de recursos geológicos, em casos legalmente previstos de interesse público reconhecido pelas entidades de tutela competentes para o efeito;
    - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelas mesmas;
    - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.
  - b) As áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre que não cumpram os requisitos do disposto na alínea d) do número anterior, desde que previstas em unidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas pelo presente plano nos termos do artigo 80º.
3. Nos espaços florestais de proteção e nos espaços florestais de produção são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
  - a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VIII do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas;
  - b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
  - c) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural quando construído de raiz, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo;
  - d) As áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre que não cumpram os requisitos do disposto na alínea d) do número anterior, desde que previstas em unidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas pelo presente plano nos termos do artigo 80º.
  - e) A construção de edifícios destinados a habitação admissível em solo rústico, conforme definição constante do anexo I, desde que se localizem em prédio com uma área mínima de 5 hectares ou fiquem integralmente implantados dentro da faixa de solo rústico com uma largura de 200 m adjacente ao perímetro do solo urbano.

4. Sem prejuízo do disposto no número 7, quando aplicável, nos espaços mistos de uso silvícola e agrícola são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
  - a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VIII do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis;
  - b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, acessoriamente, à comercialização dos mesmos produtos;
  - c) Os campos de golfe;
  - d) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico ou parque de campismo e de caravanismo;
  - e) As áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre que não cumpram os requisitos do disposto na alínea d) do número anterior e as instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico;
  - f) Os equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características, para além de não implicarem a classificação do solo como urbano, sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico;
  - g) A construção de edifícios destinados a habitação admissível em solo rústico, conforme definição constante do anexo I.
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, nos espaços florestais são admissíveis como atividades acessórias do uso principal, desde que inseridas nos edifícios ou estabelecimentos afetos a este e cumpram o disposto no número seguinte:
  - a) A comercialização de artigos desportivos, de artesanato ou de produtos locais, nos casos referidos na alínea b) do número 2, na alínea d) do número 3, nas alíneas c) e e) do número anterior, e nos postos de abastecimento público de combustíveis admissíveis ao abrigo do disposto na alínea a) do número 3 ou na alínea a) do número anterior;
  - b) A prestação de serviços de restauração, nos casos referidos na alínea b) do número 2, nas alíneas b) e d) do número 3, nas alíneas b), c) e e) do número anterior, e nos postos de abastecimento público de combustíveis admissíveis ao abrigo do disposto na alínea a) do número 3 ou na alínea a) do número anterior;
  - c) A venda ao consumidor final dos produtos resultantes das atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável compatíveis com o estatuto do solo rústico, quando estas forem admitidas nos edifícios de habitação referidos na alínea e) do número 3 e na alínea g) do número anterior.
6. A área de construção afeta ou a afetar à comercialização de produtos referida na alínea b) do número 4 ou ao conjunto dos usos referidos nas alíneas a) a c) do número anterior, não pode exceder 25% da área de construção total dos edifícios em que tais atividades e usos se instalam.
7. Nos espaços mistos de uso silvícola e agrícola integrados na Rede Natura 2000 apenas são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes, os referidos na alínea a) do número 2, nos termos aí estabelecidos.
8. A viabilização, no âmbito da aplicação do presente plano, das ações e atividades referidas nos números 1 e 2 quando respeitarem a locais inseridos em espaços florestais de conservação incluídos na Rede Natura 2000, e as referidas no número anterior, apenas é possível se elas se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 transcritas no anexo III.
9. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção V do presente capítulo, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto no número 2 do artigo 24º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando mais restritivas, as determinações e orientações de gestão referidas no número anterior.

## Secção IV Espaços agrícolas

### Artigo 29º Caracterização

1. Os espaços agrícolas correspondem a grandes manchas contínuas que apresentam maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem os seus usos dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, nelas se integrando a totalidade das áreas afetadas à Reserva Agrícola Nacional e aos aproveitamentos hidroagrícolas.
2. Algumas áreas dos espaços agrícolas integram também a Rede Natura 2000, com presença dos habitats 9330 - Florestas de *Quercus suber* (Sobreiro, Sobro) e 9340 - Florestas de *Quercus ilex* (Azinheira) e *Quercus rotundifolia* (Azinheira-de-bolota-doce, Sardoeira).

### Artigo 30º Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas

1. Sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis, constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas:
  - a) Os usos silvopastoris e florestais;
  - b) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
  - c) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.
2. Sem prejuízo do disposto no número 5, quando aplicável, nos espaços agrícolas são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
  - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
    - i) A exploração de recursos geológicos;
    - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas;
    - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
  - b) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural quando construído de raiz, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico ou parque de campismo e de caravanismo.
  - c) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, acessoriamente, à comercialização dos mesmos produtos;
  - d) Os campos de golfe;
  - e) As áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre e as instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico;
  - f) A construção de edifícios destinados a habitação admissível em solo rústico, conforme definição constante do anexo I.
3. Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, nos espaços agrícolas são admissíveis como atividades acessórias do uso principal, desde que inseridas nos edifícios ou estabelecimentos afetos a este e cumpram o disposto no número seguinte:
  - a) A comercialização de artigos desportivos, de artesanato ou de produtos locais, nos casos referidos nas alíneas d) e e) do número anterior;
  - b) A prestação de serviços de restauração, nos casos referidos nas alíneas c) a e) do número anterior;
  - c) A venda ao consumidor final dos produtos resultantes das atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável compatíveis com o estatuto do solo rústico, quando estas forem admitidas nos edifícios de habitação referidos na alínea f) do número anterior.

4. A área de construção afeta ou a afetar à comercialização de produtos referida na alínea c) do número 2 ou ao conjunto dos usos referidos nas alíneas a) a c) do número anterior, não pode exceder 25% da área de construção total dos edifícios em que tais atividades e usos se instalam.
5. Nos espaços agrícolas integrados na Rede Natura 2000 apenas são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII, nas condições aí estabelecidas e no cumprimento do disposto nos números seguintes:
  - a) Implantação ou instalação de infraestruturas;
  - b) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis.
6. A viabilização, no âmbito da aplicação do presente plano, das ações e atividades referidas no número anterior, e das referidas no número 1 quando respeitarem a locais incluídos na Rede Natura 2000, apenas é possível se elas se conformarem com o regime legal desta e desde que sejam consideradas compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados, no cumprimento das determinações e orientações de gestão do PSRN2000, transcritas no anexo III.
7. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção V do presente capítulo, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto no número 2 do artigo 24º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando mais restritivas, as determinações e orientações de gestão referidas no número anterior.

## Secção V Parâmetros da edificabilidade para os espaços naturais e paisagísticos, espaços florestais e espaços agrícolas

### Artigo 31º Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais

1. Os edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais cumprem as seguintes regras:
  - a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;
  - b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
  - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 7 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.
2. As instalações agropecuárias – estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação ou alojamento de animais – devem cumprir ainda os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras estabelecidas no número anterior:
  - a) Os condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;
  - b) Na ausência de disposições legais relativas a afastamentos às linhas limites do solo urbano e/ou a edifícios pré-existentes, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria, podendo este dispor no sentido de tais afastamentos não serem exigidos relativamente a:
    - i) Outras instalações agropecuárias;
    - ii) Habitação do detentor da exploração pecuária quando ambos os edifícios se situarem na mesma parcela;
    - iii) Instalações industriais.

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

As edificações destinadas a instalações de transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários devem cumprir as seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, totalmente desafogados;

- c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas e às situações em que a natureza da atividade e/ou os requisitos técnicos da laboração exijam uma dimensão superior.

### Artigo 33° Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural

A ampliação dos edifícios existentes e as novas componentes edificadas afetas a empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, devem cumprir as seguintes regras:

- a) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
- b) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

### Artigo 34° Outros empreendimentos turísticos

1. Os empreendimentos das tipologias de aldeamento turístico ou conjunto turístico devem cumprir as seguintes regras:

- a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 20 unidades de alojamento por hectare à área total do terreno afeto ao empreendimento;
- b) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do empreendimento, correspondente ao índice de utilização de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área de terreno afeta àquele;
- c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
- d) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa;
- e) Não integrar a tipologia de apartamentos turísticos.

2. Os estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais construídos de raiz devem cumprir as seguintes regras:

- a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 60 unidades de alojamento por hectare, sendo também este o parâmetro a utilizar no caso de estabelecimento hoteleiro ou de hotel rural integrado em conjunto turístico, aplicado à parcela que lhe esteja exclusivamente destinada;
- b) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do estabelecimento hoteleiro ou hotel rural, correspondente ao índice de utilização de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área de terreno adstrita àquele;
- c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- d) Terem associadas uma ou mais temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do solo rústico, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais ou outras consideradas relevantes.

3. A edificação associada aos parques de campismo e de caravanismo deve cumprir as seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
- c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

### Artigo 35° Equipamentos públicos ou de interesse público

As componentes edificadas dos equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza, características e inserção territorial, para além de não implicarem a classificação do solo como urbano, sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico devem cumprir as seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela;
- b) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.

#### Artigo 36° Áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre e instalações de campos de férias

As componentes edificadas associadas às áreas de suporte a atividades de recreio e lazer ou de animação turística ao ar livre e às instalações de campos de férias, cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico, cumprem os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela;
- b) Um só piso acima da cota de soleira, exceto nas instalações de campos de férias, em que se admite um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

#### Artigo 37° Edifícios destinados a habitação admissível em solo rústico

1. Os edifícios destinados a habitação admissível em solo rústico, conforme definida nos termos constantes do anexo I, devem cumprir as seguintes regras:
  - a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à soma das áreas dos prédios rústicos integrados na exploração agrícola de que o agricultor seja proprietário, e que cumpram as condições de disponibilização de edificabilidade estabelecidas no número 3;
  - b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
  - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.
2. Para a verificação do cumprimento do índice referido na alínea a) do número anterior, releva a área de construção do edifício principal destinado a habitação e a de todas as edificações anexas e complementares da mesma.
3. Os prédios rústicos referidos na alínea a) do número 1 podem contribuir para o cálculo de edificabilidade aí regulado se cumprirem as seguintes condições:
  - a) Nunca lhes ter sido aplicado, em benefício do atual ou de anteriores proprietários, aquele mecanismo de disponibilização de edificabilidade;
  - b) Neles não existirem edifícios destinados a habitação ou com componente habitacional;
  - c) No caso de nalgum deles existirem edifícios não abrangidos na restrição estabelecida na alínea anterior, a área total de construção dos mesmos ser inferior à capacidade construtiva que resulta do produto da área do prédio pelo IU de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sendo que nesta situação a edificabilidade disponibilizada pelo prédio não pode exceder o diferencial entre aqueles dois valores.
4. Para operacionalizar o cumprimento da condição referida na alínea a) do número anterior, a Câmara Municipal promove a criação e atualização permanente de um registo de identificação dos prédios cuja edificabilidade tenha sido utilizada para efeitos de aplicação do disposto no número 1, garantindo a possibilidade de permanente consulta pública do mesmo.
5. A comprovação do cumprimento da condição referida na alínea a) do número 3 é feita através de certificação emitida pela Câmara Municipal, para cada prédio envolvido numa aplicação do mecanismo de disponibilização de edificabilidade regulado na alínea a) do número 1, de que o mesmo nunca foi objeto de aplicação daquele mecanismo por não constar do registo referido no número anterior.
6. Nos prédios que constam do registo referido no número 4, o valor numérico da edificabilidade disponibilizada ao abrigo do mecanismo referido na alínea a) do número 1 é abatido à capacidade construtiva máxima admissível para as novas edificações que neles ainda possam eventualmente ser erigidas nos termos do presente plano e das disposições legais aplicáveis.

#### Artigo 38° Edifícios destinados a outros usos

Em qualquer outra situação, para além das referidas nos anteriores artigos da presente secção, em que à luz da legislação e regulamentação aplicáveis seja admissível a construção de edifícios em solo rústico, esta tem de acatar as seguintes regras, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso, e tendo sempre em conta o disposto no número 2 do artigo 24º:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde o edifício se localiza, relevando para a verificação do seu cumprimento a área de construção dos edifícios previstos e a de todas as componentes edificadas pré-existentes a manter;
- b) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
- c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

#### Artigo 39º Campos de golfe

As componentes edificadas associadas aos campos de golfe cumprem os parâmetros estabelecidos no artigo anterior.

### Secção VI Espaços de ocupação turística

#### Artigo 40º Caracterização

Esta categoria integra, de acordo com a identificação e delimitação constantes da planta de ordenamento, o polígono onde se localiza um estabelecimento hoteleiro existente e que engloba áreas destinadas à eventual expansão deste e/ou à instalação de outros empreendimentos turísticos, nos termos referidos no artigo seguinte.

#### Artigo 41º Estatuto de ocupação e utilização

1. Nas parcelas integradas nesta categoria são admissíveis empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico e respetivos usos complementares, englobando quer os considerados como tal no referido quadro legal, quer instalações com fins culturais, de recreio e lazer ou desportivas que se considere que concorrem para a valorização dos empreendimentos.
2. Nos novos edifícios e na ampliação dos existentes devem cumprir-se os seguintes parâmetros:
  - a) Nas parcelas que estejam afetas a estabelecimentos hoteleiros:
    - i) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do estabelecimento hoteleiro, correspondente ao índice de utilização de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela adstrita àquele;
    - ii) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
  - b) Nas parcelas que estejam afetas a aldeamentos turísticos:
    - i) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas, correspondente ao índice de utilização de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela adstrita ao empreendimento;
    - ii) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
  - c) Nas parcelas que estejam afetas a conjuntos turísticos:
    - i) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas, correspondente ao índice de utilização de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela adstrita ao empreendimento;
    - ii) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.

### Secção VII Espaços de equipamentos

#### Artigo 42º Caracterização

Integra-se nesta categoria a área de solo rústico, delimitada na planta de ordenamento, correspondente à nova localização do Santuário de Santo Antão da Barca, e no qual se podem instalar outros equipamentos de interesse público complementares da sua função principal.

#### Artigo 43º Estatuto de ocupação e utilização

1. Neste espaço só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta.
2. Nesta área não são permitidas transformações dos atuais usos do solo que prejudiquem ou dificultem a futura instalação ou expansão dos equipamentos a instalar.
3. A edificabilidade a adotar para esta área será a exigida pela própria natureza dos equipamentos que nelas venham a ser criados nos termos dos números anteriores, incluindo as instalações de apoio necessárias aos mesmos, devendo as novas edificações e a ampliação das existentes cumprir, no seu conjunto, os limites de contenção estabelecidos no artigo 35º.

## CAPÍTULO V USOS DO SOLO URBANO

### Secção I Disposições comuns ao solo urbano

#### Artigo 44º Requisitos de infraestruturacção

1. A construçção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada:
  - a) Nos lotes ou parcelas integrantes de operaçções de loteamento com licençça válida ao abrigo da qual fique garantida a sua dotaçção com as infraestruturas urbanísticas legalmente exigidas: quando cumpridos os requisitos para edificar estabelecidos nas disposiçções legais aplicáveis e na disciplina urbanística da própria operaçção de loteamento;
  - b) Nas parcelas ou lotes de solo urbano, exteriores às áreas abrangidas pelas operaçções de loteamento possuidoras dos requisitos referidos na alínea anterior: quando sejam servidas pelos sistemas de infraestruturas urbanísticas legalmente exigidos ou admitidos para cada caso e confinem com via pública habilitante pré-existente ou que venha a adquirir as caraterísticas desta através de operaçção urbanística, viabilizada de acordo com as disposiçções do presente regulamento, que seja executada prévia ou concomitantemente com a construçção do edifício pretendido.
2. O cumprimento da condiçção de a parcela ser servida por via pública habilitante, estabelecida na alínea b) do número anterior, pode ser dispensada para edificaçções situadas em áreas urbanas consolidadas, desde que a construçção a viabilizar esteja ou fique dotada das condiçções de acessibilidade legalmente exigíveis.

#### Artigo 45º Critérios gerais de conformaçção do edificado

1. Na conformaçção da edificaçção admissível em prédios ou suas partes que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo anterior têm de ser acatadas as seguintes orientaçções gerais:
  - a) Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma correta articulaçção entre as novas edificaçções e as existentes em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes de arquitetura da envolvençcia;
  - b) A implantaçção dos edifícios tem de respeitar o recuo e/ou alinhamento dominantes na frente urbana em que se situam os prédios ou outro que o Município estabeleça especificamente para o local através de instrumento vólido para o efeito;

- c) Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, têm de ser respeitados articuladamente os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso em função da categoria ou subcategoria de espaço em que os prédios se localizam.
2. Salvo disposição expressa em contrário, a capacidade edificatória máxima admissível numa dada parcela é a que resulta da aplicação conjugada de todos os critérios e parâmetros urbanísticos relevantes para o caso concreto, mesmo quando tal conduza a um valor de capacidade edificatória inferior ao que corresponde à mera aplicação do índice de utilização estabelecido no presente regulamento para o local.
  3. Em situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada ou nas áreas consolidadas ou em consolidação delimitadas na planta de ordenamento e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o valor do índice de utilização referido no número anterior aplicável a cada caso constitui o referencial de princípio para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificadas 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 edificadas através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, cérceas e alinhamentos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:
    - a) O recuo e/ou alinhamento da fachada principal é o dominante, exceto quando o Município tenha estabelecido, através de instrumento adequado, novos recuos e/ou alinhamentos tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;
    - b) O alinhamento da fachada de tardoz do corpo dominante do edifício é o definido pelo alinhamento dos edifícios confinantes a manter, não sendo possível a criação de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas;
    - c) A cércea a adotar é a correspondente à moda das cérceas da frente urbana, exceto quando se tenha estabelecido uma nova cércea através de instrumento adequado;
    - d) Nas situações de colmatação:
      - i) Quando as cérceas dos edifícios confinantes forem de manter, a cércea a adotar é a destes;
      - ii) No caso de cérceas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação de cércea que realizem a articulação entre ambas.
  5. O cumprimento do disposto na alínea b) do número anterior pode ser dispensado no caso de estabelecimentos hoteleiros, desde que as soluções arquitetónicas a adotar resolvam adequadamente a articulação com as empenas pré-existentis.
  6. No caso de intervenções nos valores patrimoniais referidos na secção III do capítulo IX ou no interior das respetivas áreas de salvaguarda, podem ser impostas cérceas diferentes das 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 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.

#### Artigo 46º Edificabilidade média, edificabilidade abstrata e edificabilidade concreta

1. No âmbito de aplicação direta do presente Plano ao solo urbano, a edificabilidade média a considerar nas diferentes situações define-se nos seguintes termos:
  - a) Nas áreas de solo urbano integradas nas UOPG 6 a UOPG 12 identificadas no anexo VI: a edificabilidade média corresponde à edificabilidade global resultante da aplicação, à área total da UOPG ou à área de cada prédio que a integre, do índice médio de utilização estipulado para a mesma nos respetivos termos de referência constantes do mesmo anexo;
  - b) Nas áreas de solo urbano não abrangidas por qualquer das UOPG referidas na alínea anterior: a edificabilidade média corresponde à edificabilidade global resultante da aplicação, às áreas relevantes para cada caso, do índice ou índices de utilização estabelecidos para as diferentes categorias de espaços nas secções seguintes do presente capítulo, nos termos constantes das respetivas disposições.

- 2 - No âmbito da aplicação direta do presente Plano quer a uma parcela objeto de operação urbanística isolada, quer a uma unidade de execução, quer ainda a cada uma das parcelas que integram esta, designa-se por:
- a) Edificabilidade abstrata, ou direito abstrato de construir: valor numérico da área de construção correspondente à edificabilidade média, tal como definida no número 1;
  - b) Edificabilidade concreta ou edificabilidade efetiva: valor numérico da área de construção prevista de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente viabilizada para a respetiva área de solo.
- 3 - A edificabilidade concreta máxima viabilizável não pode ser superior à edificabilidade abstrata, salvo nos seguintes casos:
- a) Situações em que a edificabilidade concreta resulta da aplicação de mecanismos perequativos da edificabilidade nos termos do disposto nos artigos 88º e 89º;
  - b) Obras de construção de novos edifícios ou de ampliação dos existentes, nas situações de colmatação ou de inserção em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do artigo anterior;
  - c) Restantes casos para além dos referidos nas alíneas anteriores, em que, no respeito pelas regras e parâmetros do Plano aplicáveis à situação, seja viabilizável uma edificabilidade concreta superior à edificabilidade abstrata, desde que a Câmara Municipal considere que:
    - i) A viabilização do correspondente acréscimo de edificabilidade se traduz numa melhoria relevante da integração urbanística e visual do edificado;
    - ii) Esse acréscimo de edificabilidade não é suscetível de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas.

## Secção II Espaços centrais

### Artigo 47º Caracterização e usos – espaços centrais

1. Os espaços centrais correspondem a grande parte da área da Vila de Alfandega da Fé e destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, incluindo empreendimentos turísticos, 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 o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com a função habitacional.
3. Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante de acordo com o disposto no artigo 14º e cumpram os restantes requisitos exigidos no capítulo III.
4. A instalação de armazéns, oficinas ou unidades industriais só pode ser viabilizada se, cumulativamente com o disposto no número anterior, as áreas que lhes ficarem afetas se situarem em piso térreo ou em cave, e neste último caso na condição de que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada.

### Artigo 48º Edificabilidade – espaços centrais

1. Nas áreas desta categoria de espaços não abrangidas por UOPG, a edificabilidade abstrata corresponde ao valor resultante da soma das seguintes parcelas:
  - a) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parte do prédio compreendida numa faixa com 30 m de profundidade adjacente às suas extremas confinantes com vias públicas habilitantes;
  - b) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> à área da parte remanescente do prédio que se situa para além da faixa referida na alínea anterior, caso exista.
2. No caso geral, a edificabilidade concreta máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nas áreas referidas no número 1 é a que resulta, nos termos do disposto no número 2 do artigo 45º, da

aplicação conjunta do parâmetro de edificabilidade estabelecido no número anterior e das regras de implantação e ocupação constantes do artigo seguinte.

3. Nas situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do artigo 45º, a edificabilidade concreta viabilizável é a que resulta da aplicação dos critérios e regras constantes desse número 3 e seguintes do referido artigo.
4. A aplicação dos parâmetros urbanísticos conforme estabelecidos nos números anteriores é extensiva às operações de loteamento e às unidades de execução que se concretizarem em aplicação direta do presente Plano às áreas referidas no número 1.

#### Artigo 49º Regras de implantação e ocupação

1. As novas edificações e a ampliação das existentes cumprem o máximo de 4 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, com eventual acréscimo de um piso recuado, apenas admissível se ficar assegurado um correto enquadramento visual e urbanístico.
2. Os novos edifícios 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) Edificação destinada a equipamentos;
  - b) Edificação em áreas abrangidas por plano de pormenor ou por operação de loteamento eficazes que estabeleçam regras de implantação próprias;
  - c) Edificação respeitante a operações urbanísticas viabilizadas no âmbito dos procedimentos de delimitação e concretização de unidades de execução;
  - d) Implantação de alpendres, pérgulas e edificações congéneres anexas da edificação principal, desde que se considere que tal não põe em causa a imagem urbana nem o correto aproveitamento urbanístico das áreas confinantes.
3. 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 ou parcela, e situações de gaveto;
  - c) Ampliação de edifícios existentes, desde que para satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais pré-existentes, 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.
4. 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);
  - b) 17,5 m nos pisos acima do piso 1.
5. A área máxima de impermeabilização do solo de qualquer prédio que seja objeto de ocupação com um ou mais edifícios tem de cumprir, salvo nas situações de exceção referidas no número seguinte, as seguintes condições cumulativas:
  - a) Não ultrapassar o dobro da área de implantação total dos referidos edifícios;
  - b) Não ultrapassar 85% da área do prédio.
6. Os limites estabelecidos no número anterior não se aplicam a qualquer das seguintes situações:
  - a) Quando a área impermeabilizada pré-existente ultrapasse, 85% da área do prédio, casos em que a referida área impermeabilizada não pode ser objeto de ampliação;

- b) Quando a área do prédio for inferior a 300 m<sup>2</sup>;
- c) Quando da aplicação das regras e parâmetros urbanísticos constantes do artigo anterior e dos números 1 a 3 do presente artigo resulte inevitavelmente uma área de implantação superior a 85% da área do prédio, caso 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.

### Secção III Espaços urbanos de baixa densidade

#### Artigo 50º Caracterização e usos – espaços urbanos de baixa densidade

1. Integram os espaços urbanos de baixa densidade as áreas de solo urbano correspondentes a algumas áreas periféricas da Vila de Alfândega da Fé e aos restantes aglomerados urbanos do concelho, caracterizando-se por um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar miscigenada com usos não habitacionais, num contexto de baixa densidade de ocupação.
2. Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no artigo 14º e cumpram os restantes requisitos exigidos no capítulo III.
3. É admissível, como uso compatível com o uso dominante destes espaços, a instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais, desde que, para além do cumprimento do disposto no número anterior, as soluções arquitetónicas a adotar:
  - a) Garantam a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante;
  - b) Nos casos pertinentes, cumpram as condições estabelecidas no número seguinte.
4. Em parcelas onde já exista edifício com uso habitacional só poderão ser autorizadas novas instalações ou ampliações das já existentes nessa situação, se, cumulativamente com as exigências estabelecidas no número anterior, se cumprirem as seguintes condições:
  - a) As instalações não afetam as funções administrativas ou sociais 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 51º Edificabilidade – espaços urbanos de baixa densidade

1. Nas áreas desta categoria de espaços não abrangidas por UOPG, a edificabilidade abstrata corresponde ao valor resultante da soma das seguintes parcelas:
  - a) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parte do prédio compreendida numa faixa com 30 m de profundidade adjacente às suas extremas confinantes com vias públicas habilitantes;
  - b) Valor obtido através da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> à área da parte remanescente do prédio que se situa para além da faixa referida na subálnea anterior, caso exista.
2. No caso geral, a edificabilidade concreta máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar em prédios situados nas áreas referidas no número 1 é a que resulta, nos termos do disposto no número 2 do artigo 45º, da aplicação conjunta do parâmetro de edificabilidade estabelecido no número anterior e das regras de implantação e ocupação constantes do artigo seguinte.
3. Nas situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada a que se refere o número 3 do artigo 45º, a edificabilidade concreta viabilizável é a que resulta da aplicação dos critérios e regras constantes desse número 3 e seguintes do referido artigo.
4. A aplicação dos parâmetros urbanísticos conforme estabelecidos nos números anteriores é extensiva às operações de loteamento e às unidades de execução que se concretizarem em aplicação direta do presente Plano às áreas referidas no número 1.

## Artigo 52º Regras de implantação e ocupação

Nos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se as seguintes regras de implantação e ocupação das parcelas:

- a) As novas edificações e a ampliação das existentes cumprem o máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados;
- b) Na edificação nova, o comprimento de cada corpo edificado, medido na direção paralela à via pública confinante, não pode exceder 20 metros, quer esse corpo edificado corresponda a um só edifício, quer corresponda a um conjunto de edifícios contíguos previsto em operação de loteamento;
- c) As regras constantes dos números 2 a 6 do artigo 49º.

## Secção IV Espaços de atividades económicas

### Artigo 53º Caracterização

1. Os espaços de atividades económicas, constituídos pela Zona Industrial de Alfândega da Fé, destinam-se à instalação de unidades industriais, de armazenagem e 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 se considere que tal é compatível com o meio envolvente.

### Artigo 54º Enquadramento urbanístico

1. A Zona Industrial de Alfândega da Fé deve ser objeto de plano de urbanização ou plano de pormenor que abranja a totalidade do seu perímetro e integre o loteamento existente, sem prejuízo de poder ser viabilizada a instalação avulsa de unidades industriais ou a realização de operações de loteamento na ausência de qualquer daqueles instrumentos, em casos que se considerem justificados e em que a operação urbanística pretendida cumpra as condições previstas no número 2 do artigo 83º, que permitem dispensar a exigência de a mesma operação se realizar apenas ao abrigo de unidade de execução previamente delimitada.
2. Na ausência do plano ou das operações de loteamento a que se refere o número anterior, é interdita, nas áreas integradas nos espaços que constituem esta categoria, a construção de quaisquer edifícios que não sejam unidades empresariais que cumpram os requisitos estipulados no artigo seguinte.
3. A disciplina de ocupação a instituir nos planos ou a cumprir nas operações de loteamento a que se refere o número 1 deve cumprir as seguintes determinações:
  - a) Adotar como edificabilidade média o valor obtido da aplicação do índice de utilização de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> à área integrada nesta categoria de espaço que esteja abrangida pelo plano ou pela operação de loteamento;
  - b) Cumprir os parâmetros de dimensionamento estabelecidos na secção IV do capítulo X do presente regulamento, aplicáveis à situação;
  - c) Integrar as edificações existentes;
  - d) Impedir a serventia direta das parcelas a partir de vias integrantes das redes principal ou secundária;
  - e) Incorporar como regras próprias as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo 56º.

### Artigo 55º Instalação avulsa de unidades empresariais

1. Na área abrangida pelo loteamento em vigor na Zona Industrial de Alfândega da Fé, a instalação de novas unidades empresariais e a alteração ou ampliação das existentes regem-se pela disciplina nele estabelecida, passando a aplicar-se o disposto no número seguinte no caso de o referido loteamento deixar de vigorar.

2. Nos espaços integrantes desta categoria exteriores à área referida no número anterior, podem ser autorizadas transformações do uso do solo conformes ao seu uso dominante, através da instalação avulsa de unidades empresariais que cumpram as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo seguinte e ainda as seguintes regras:
  - a) As parcelas destinadas às referidas instalações têm de dispor de acesso automóvel a via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados e que não se integre nas redes principal ou secundária;
  - b) A implantação e a volumetria das edificações 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 recuo e/ou alinhamento da fachada virada à via com que confronta a parcela, o afastamento que vier a ser estabelecido para o local;
    - iii) Manter afastamentos mínimos de 5 m às restantes extremas da parcela;
    - iv) Cumprir, como máximos, os seguintes índices urbanísticos, aplicados à área da parcela integrada no espaço industrial:
      - Área coberta total = 80%;
      - IU = 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
      - Área de impermeabilização = 90%.
3. O loteamento em vigor na Zona Industrial de Alfândega da Fé está abrangido no conceito de pré-existência estabelecido no artigo 18º, aplicando-se o disposto nos seus números 3 e 4 em caso de eventual alteração das suas disposições.

#### Artigo 56º Condições de instalação e laboração

1. A viabilização urbanística de unidades empresariais ao abrigo das disposições integrantes da presente secção não dispensa o cumprimento cumulativo das disposições legais e regulamentares em vigor relativas à sua instalação e laboração aplicáveis a cada situação e atividade concreta, nomeadamente no que se refere à 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 V Espaços de uso especial de equipamentos

#### Artigo 57º Identificação 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 cuja natureza e/ou dimensão lhes conferem um papel estruturante do território à escala concelhia.
2. Nestes espaços o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos apenas quando estiverem funcionalmente associados àqueles ou constituam atividades complementares dos mesmos.
3. O destino de uso específico atual ou previsto para cada área integrada nesta categoria pode ser alterado pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação da área em questão com equipamentos públicos ou de interesse público.
4. Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente em local não abrangido por plano de

urbanização ou plano de pormenor, e a Câmara Municipal entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria de espaços de solo urbano com que ela confine em maior extensão.

#### Artigo 58º Edificabilidade

1. Nas áreas desta categoria de espaços não abrangidas por UOPG, a edificabilidade abstrata a considerar para efeitos de aplicação dos mecanismos perequativos é igual à edificabilidade abstrata definida no presente regulamento para a categoria de espaços de solo urbano com que confrontem em maior extensão.
2. A edificabilidade concreta nos polígonos pertencentes a esta categoria, tanto em novas edificações como na ampliação das existentes, deve respeitar critérios de estrita integração na envolvente edificada, quando esta possuir características estáveis, tomando como referência os seguintes parâmetros:
  - a) Índice de utilização não superior a 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
  - b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.
3. Os parâmetros estabelecidos no número anterior devem ser taxativamente adotados nos casos em que não exista envolvente edificada ou esta não apresente características de homogeneidade ou de estabilidade que permitam tomá-la como referencial para integração urbanística.

### Secção VI Espaços verdes

#### Artigo 59º Identificação e usos

1. Os espaços verdes de utilização coletiva integram jardins públicos e praças 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, turísticos, desportivos e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos, e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

#### Artigo 60º Usos complementares e edificabilidade

1. Nos espaços verdes de utilização coletiva são admitidos:
  - a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
  - b) Centros de educação ambiental;
  - c) Equipamentos culturais;
  - d) Estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.
2. O conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número anterior não pode ter uma área coberta total superior a 10 % do polígono de espaço verde de utilização coletiva em que se localizam.
3. Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população.
4. Nas áreas desta categoria de espaços não abrangidas por UOPG, a edificabilidade abstrata a considerar para efeitos de aplicação dos mecanismos perequativos é igual à edificabilidade abstrata definida no presente regulamento para a categoria de espaços de solo urbano com que confrontem em maior extensão.

## CAPÍTULO VI ESPAÇOS-CANAIS

### Artigo 61º Caracterização

1. Consideram-se espaços canais as áreas ou faixas de território de configuração essencialmente linear ocupadas pela implantação física de infraestruturas que possuam efeito de barreira física entre os espaços que as marginam.
2. Incluem-se ainda nos espaços canais as áreas adjacentes às referidas infraestruturas imprescindíveis à sua implantação e funcionamento, tais como obras de arte, viadutos, bermas, taludes, trincheiras, valetas, aquedutos e elementos similares.
3. Quando as áreas ou faixas adstritas às infraestruturas acima mencionadas forem vedadas lateralmente, considera-se como espaço canal toda a área compreendida no interior das mesmas vedações.

### Artigo 62º Identificação e estatuto

1. Constitui-se em espaço canal a área ocupada pelo Itinerário Complementar nº 5 (IC 5) e pelos nós viários de acesso ao mesmo.
2. As áreas integradas em espaço canal só podem ser utilizadas para os fins consignados no respetivo estatuto, sendo interditas todas as ações ou ocupações que impeçam ou prejudiquem o seu normal funcionamento.

## CAPÍTULO VII ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### Artigo 63º Caracterização

1. A estrutura ecológica municipal integra as seguintes componentes:
  - a) Cursos de água e galerias ripícolas;
  - b) Albufeiras;
  - c) A totalidade das áreas integradas na Rede Natura 2000;
  - d) Áreas de proteção e recarga dos aquíferos;
  - e) O corredor ecológico identificado no PROF TMAD;
  - f) Áreas afetas ou a afetar à estrutura ecológica urbana, definida no número seguinte;
  - g) As áreas de RAN e de REN exteriores às áreas referidas nas alíneas anteriores.
2. Integram a estrutura ecológica urbana:
  - a) As áreas de solo urbano expressamente indicadas como tal na planta de ordenamento, correspondentes aos espaços verdes;
  - b) Os leitos dos cursos de água situados no interior dos perímetros urbanos e ainda os seus troços que constituam limite dos referidos perímetros.
3. Ainda que não identificados na planta de ordenamento, constituem elementos que complementam a estrutura ecológica urbana os jardins públicos, as áreas verdes de utilização pública resultantes de operações de loteamento, ou de operações urbanísticas de impacte relevante, e os maciços arborizados e alinhamentos arbóreos relevantes situados em espaço público no interior dos perímetros urbanos.
4. Passam a integrar a estrutura ecológica urbana as áreas, públicas ou privadas, que como tal vierem a ser estabelecidas em plano de urbanização ou plano de pormenor.

### Artigo 64º Estatuto de uso e ocupação

1. Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a cumprir nas áreas incluídas na estrutura ecológica municipal resultam da aplicação da disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços em que se situam, articulada com o disposto nos números seguintes e ainda, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.
2. Nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal referidas nas alíneas a) a c) do número 1, a permissão de usos complementares ou compatíveis com o uso dominante da categoria de espaço a que pertençam reveste carácter excecional, mesmo nos casos em que não sejam inviabilizados ou condicionados pelos regimes legais eventualmente aplicáveis à situação, pelo que só pode ocorrer com fundamento em avaliação que conclua pela ausência ou pela escassa relevância dos eventuais prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística dela decorrentes.
3. Em pleno respeito dos condicionamentos legais a que possam estar sujeitas, as áreas integrantes da estrutura ecológica urbana não podem ser objeto de obras de urbanização ou de edificação, salvo as que se destinem à manutenção ou reforço desse seu estatuto.

## CAPÍTULO VIII USOS ESPECIAIS DO SOLO

### Artigo 65º Disposições gerais

1. As disposições que integram o presente capítulo estabelecem os critérios orientadores da intervenção do Município no exercício das suas competências legais no âmbito da viabilização de atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não integrável na classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes.
2. A disciplina instituída pelas disposições do presente capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação aplicável.
3. No processo de decisão sobre a sua eventual viabilização, os atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo devem ser considerados, nos termos e para os efeitos previstos no número 4 do artigo 12º e no número 4 do artigo 13º, como usos potencialmente compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços em que se pretendem localizar.
4. Os edifícios afetos aos atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo, quando localizados em solo rústico, têm de cumprir, sem prejuízo da restante normativa aplicável a cada situação, os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, em conformidade com o disposto no número 2 do artigo 24º.
5. Caso os referidos atos, usos ou atividades se localizem em áreas integradas na estrutura ecológica municipal, no processo de decisão tem ainda de ser acatado o que estabelece o artigo 64º, nomeadamente no seu número 2.
6. Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste capítulo, deve ser sempre exigido aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das restantes disposições que integram o capítulo III.

### Artigo 66º 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 recursos geológicos em qualquer área do território concelhio exterior aos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, só deve ser de sentido favorável se:
  - a) Tratando-se da exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos, admissível em todo o território concelhio, for considerado que cumpre os requisitos de compatibilização constantes do artigo 14º;

- b) Tratando-se da exploração de massas minerais ou depósitos minerais, esta se localize em espaços naturais e paisagísticos, espaços florestais ou em espaços agrícolas, se enquadre nos casos e condições constantes das disposições relevantes das secções II a IV do capítulo IV e for considerado que cumpre os requisitos de compatibilização constantes do artigo 14º;
  - c) For demonstrado que a sua concretização acautelará a não ocorrência de prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza, e desde que sejam respeitadas as restrições estabelecidas nos números seguintes.
2. O procedimento previsto no número anterior não prejudica nem dispensa:
- a) O cumprimento dos regimes legais aplicáveis a cada caso e condicionamentos daí decorrentes, incluindo os relativos às servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, quando aplicáveis;
  - b) A prevalência da viabilização da exploração face a posição desfavorável do município, nos casos em que o regime legal aplicável o possibilite ou preveja.
3. Dentro dos polígonos em que venha a ser permitida a exploração de recursos geológicos podem ser viabilizadas, como usos complementares, instalações e construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação e/ou atividades de acondicionamento dos próprios produtos da exploração.
4. 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) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, totalmente desafogados;
  - b) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.
5. Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, serão encargos das entidades proprietárias das explorações a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

## Artigo 67º Infraestruturas

1. A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de abastecimento de água, de saneamento básico, de rega, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, em qualquer área ou local do território municipal, só pode ser objeto de deliberação favorável por parte do Município, no domínio da sua intervenção procedimental, quando:
- a) For reconhecido, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que a intervenção não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, para a conservação da natureza ou para os usos, ocupações e atividades pré-existentes na sua área envolvente;
  - b) Tratando-se de espaços centrais ou em espaços urbanos de baixa densidade, a intervenção for compatível com o uso habitacional.
2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.
3. Os edifícios associados a estas infraestruturas, quando localizados em solo rústico, têm de cumprir as seguintes regras:
- a) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
  - b) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.

#### Artigo 68º Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

À localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números 1 e 2 do artigo anterior.

#### Artigo 69º Instalação de depósitos a céu aberto

1. Em solo urbano, a instalação de depósitos a céu aberto para contentores, inertes, materiais de construção civil ou qualquer outro tipo de materiais, produtos e subprodutos pode verificar-se:
  - a) Em espaços de atividades económicas;
  - b) Em espaços centrais ou espaços urbanos de baixa densidade, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou de pormenor.
2. Em solo rústico, apenas são admissíveis depósitos a céu aberto se destinados a materiais decorrentes de atividades admitidas para o solo rústico.
3. As componentes edificadas destas instalações devem limitar-se estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades, garantindo ainda, quando localizadas em solo rústico, o cumprimento das regras de edificabilidade estabelecidas no artigo 38º.

#### Artigo 70º Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rústico, em espaços florestais de produção exteriores à REN ou em espaços mistos de uso silvícola e agrícola exteriores à REN, desde que, para além de poderem cumprir as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, se reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.
2. As componentes edificadas destas instalações devem cumprir as condições de edificabilidade estabelecidas no artigo 32º.
3. A localização e instalação concretas dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos dos números anteriores obedece às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.
4. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica, nos casos legalmente previstos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 71º Postos de abastecimento público de combustíveis

1. A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis, qualquer que seja a sua localização, só pode ser autorizada se, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis quando mais exigentes, forem cumpridos os seguintes requisitos:
  - a) Os postos de abastecimento só podem instalar-se em recintos que fiquem exclusivamente adstritos a posto de abastecimento, estação de serviço, garagem de recolha de veículos ou área de serviço, não podendo nos referidos recintos existir edifícios com uso residencial;
  - b) A localização dos recintos e a sua articulação funcional com a via pública têm de garantir plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego;
  - c) Os recintos acima referidos têm de possuir dimensões e uma configuração que garantam que as operações de enchimento dos reservatórios próprios do posto a partir de autotanques se realizem sem ocupação da via pública, e que possam ser cumpridos os requisitos de instalação e as distâncias de segurança previstas na legislação geral e na regulamentação municipal aplicáveis.
2. Em solo rústico, a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis, integrados ou não em áreas de serviço, pode ser viabilizada em parcelas marginais a atuais ou futuras vias, servindo estas, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

3. As componentes edificadas destas instalações, quando localizadas em solo rústico, devem cumprir as condições de edificabilidade estabelecidas no artigo 32º.

# CAPÍTULO IX   CONDICIONAMENTOS DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO

## Secção I    Valores e recursos naturais

### Artigo 72º    Captações de água subterrânea para abastecimento público

1. Nas zonas de proteção imediatas compreendidas num círculo com 60 metros de raio centrado nas captações de água subterrânea utilizada para abastecimento público que não estejam abrangidas por disciplina de proteção legalmente estabelecida são interditas a criação ou a manutenção de focos de potencial poluição bacteriana, nomeadamente coletores de saneamento ou fossas sépticas, e o despejo de resíduos ou entulhos.
2. A entrada em vigor dos diplomas legais que estabeleçam perímetros de proteção para captações de água identificadas no número anterior, determina a automática cessação da aplicação da disciplina dele constante às captações abrangidas por cada um dos referidos diplomas.

### Artigo 73º    Zonas de infiltração máxima

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

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

## Secção II    Infraestruturas hidroagrícolas

### Artigo 74º    Infraestruturas hidroagrícolas em solo urbano

De modo a assegurar a integridade e funcionalidade das infraestruturas dos aproveitamentos hidroagrícolas que se localizem em solo urbano, é interdita a edificação e a plantação de árvores dentro das faixas de proteção de 5 metros a contar do eixo das condutas ou das bermas dos canais.

## Secção III Valores patrimoniais

### Artigo 75º Património arqueológico

1. Os elementos do património arqueológico conhecido são enumerados no anexo V, com a sua localização e/ou delimitação bem como, quando for o caso, as suas áreas de salvaguarda assinaladas na Planta de Ordenamento II - Salvaguardas.
2. Nos locais identificados como património arqueológico devem manter-se os atuais usos e utilizações do solo.
3. No caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem o revolvimento ou movimento de terras nos elementos de património arqueológico inventariado, classificado ou em vias de classificação, ou no interior das respetivas áreas de proteção, aquelas intervenções ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

### Artigo 76º Património arquitetónico

1. As disposições relativas à salvaguarda e proteção do património arquitetónico constantes do presente artigo aplicam-se aos imóveis e outros elementos patrimoniais enumerados no anexo V, e devidamente assinalados como tal na Planta de Ordenamento II - Salvaguardas.
2. Os imóveis classificados ou em vias de classificação integram a inventariação referida no número anterior e estão também identificados na Planta de Condicionantes I – Condicionantes Gerais, dispondo de áreas de proteção estabelecidas e delimitadas de acordo com o respetivo quadro legal.
3. Os seguintes elementos patrimoniais beneficiam de áreas de salvaguarda, constituídas do modo indicado:
  - a) Os imóveis classificados ou em vias de classificação, cujas áreas de salvaguarda coincidem com as áreas de proteção legalmente previstas para o património nessa situação, ajustando-se automaticamente aos limites das Zonas Especiais de Proteção que estiverem ou vierem a ser estabelecidas pela entidade de tutela;
  - b) A Torre do Relógio de Alfândega da Fé, cuja área de salvaguarda abrange o território como tal delimitado na Planta de Ordenamento II - Salvaguardas.
4. Sem prejuízo do acatamento das disposições legais aplicáveis quando se tratar de património classificado ou em vias de classificação, e do respeito pelos poderes de intervenção das respetivas entidades de tutela, a Câmara Municipal:
  - a) Só deve permitir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos ou conjuntos descritos no número 1, bem como quaisquer intervenções que neles se pretendam efetuar, quando expressamente considere que tais ações não diminuem nem prejudicam o seu interesse e valor histórico-cultural;
  - b) Deve sujeitar quaisquer obras ou intervenções dentro das áreas de salvaguarda referidas no número anterior a condicionamentos especiais relativamente às atividades a instalar e/ou à configuração volumétrica e aspeto exterior das edificações, sempre que entenda que tal é necessário para garantir a compatibilização funcional e formal da intervenção com os elementos patrimoniais que as referidas áreas enquadram.

## Secção IV Infraestruturas viárias

### Artigo 77º Rede rodoviária

1. Sem prejuízo das disposições que integram o capítulo VI, quando mais restritivas, 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, da rede desclassificada sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal e da rede municipal são os estabelecidos na legislação em vigor.
2. Os condicionamentos referidos no número anterior relativos às estradas municipais aplicam-se às estradas nacionais desclassificadas a partir do momento em que passem para a jurisdição efetiva do Município.
3. Não é permitida a criação de acessos viários ou pedonais entre as vias integradas em espaços-canais,

identificadas no artigo 62º, e os terrenos com que confinam.

#### Artigo 78º Zonamento acústico

1. A Planta de Ordenamento identifica o zonamento acústico, em conformidade com os critérios definidos na legislação aplicável, identificando como zonas mistas todas as áreas integrantes do solo urbano, com exceção dos espaços de atividades económicas.
2. As operações urbanísticas suscetíveis de provocar ruído nas zonas mistas devem respeitar os valores limites de exposição prescritos nos termos da lei.
3. Para efeito do disposto no Regulamento Geral do Ruído, integram o conceito de “Zona Urbana Consolidada” todas as áreas de solo urbano com exceção das afetas à categoria de espaços de atividades económicas.
4. Aos recetores sensíveis que venham a ser detetados fora das zonas mistas é atribuído estatuto equiparado ao destas zonas, passando a aplicar-se-lhes a disciplina referida no número 2.
5. Todas as áreas identificadas na planta de ordenamento 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, nas áreas de sobre-exposição ao ruído a edificação e a instalação de recetores sensíveis ficam condicionadas às restrições legais.

# CAPÍTULO X PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

## Secção I Orgânica

### Artigo 79º Programação

1. A Câmara Municipal concretiza operativamente a programação da execução do Plano através da inscrição nos planos de atividades municipais e, quando aplicável, nos orçamentos municipais, dos projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.
2. Dentro do quadro de prioridades de concretização do Plano estabelecido no Programa de Execução, devem ser privilegiadas intervenções dos seguintes tipos:
  - 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, nos termos dos artigos seguintes, sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução, 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 80º Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) identificadas na planta de ordenamento estabelecem áreas territoriais, identificadas na planta de ordenamento, que requerem níveis de planeamento ou de conformação urbanística mais detalhados, decorrentes da dinâmica de evolução territorial e urbanística ou da necessidade de qualificação do meio urbano através da densificação de orientações urbanísticas, e/ou a adoção de quadros procedimentais específicos colocados pela estratégia de valorização dos recursos territoriais.
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 utilização dos instrumentos de execução aí previstos.
3. Nos estudos e procedimentos conducentes ao desenvolvimento das UOPG devem ser avaliados previamente os impactes sobre os recursos hídricos e sobre os sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias à adequada resposta aos referidos impactes.
4. Até à entrada em vigor dos instrumentos referidos no número anterior, a ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas UOPG regem-se, sem prejuízo das situações que possam ser consideradas pré-existências nos termos do artigo 18º, pelas disposições especificamente estabelecidas para esse efeito nos respetivos termos de referência constantes do anexo VI.
5. A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização de cada UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do presente Plano.
6. Os planos de urbanização, os planos de pormenor ou as unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na planta de ordenamento, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos para cada uma delas.

## Artigo 81º Áreas com execução programada no Plano

1. As áreas com execução programada no Plano correspondem às seguintes situações:
  - a) As Áreas a Infraestruturar identificadas e delimitadas na planta de ordenamento;
  - b) As UOPG 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 estabelecidos para cada uma delas no Programa de Execução do Plano.
3. Enquanto as Áreas a Infraestruturar não forem dotadas dos sistemas de infraestruturas em falta, a viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes fica condicionada à adoção, para as infraestruturas em falta, de soluções técnicas autónomas legalmente admissíveis que a câmara municipal considere que garantem a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais, e para as quais, quando legalmente previsto, tenha sido emitida decisão prévia favorável e/ou licença por parte da entidade ambiental competente.
4. A indisponibilidade das obras ou sistemas de infraestruturização em falta nas Áreas a Infraestruturar, às datas em que se esgotem os prazos referidos no número 2, determina a suspensão total da viabilização de novos edifícios ou da ampliação dos existentes, a perdurar até ao momento em que cesse tal indisponibilidade ou, se for o caso, em que ocorra a reclassificação da área em causa para solo rústico.
5. As UOPG devem ser concretizadas através das formas e instrumentos de execução estabelecidos para cada uma nos respetivos termos de referência constantes do anexo VI até ao final dos prazos aí estabelecidos e reproduzidos no Programa de Execução do Plano.
6. A não concretização total ou parcial, até ao final dos prazos referidos no número anterior, das UOPG enumeradas no Anexo VI que se localizam em solo urbano até ao final dos prazos a que se refere o número 5, determina automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano da área ou áreas de território nelas incluídas que, à data de esgotamento dos referidos prazos, não cumpram os requisitos materiais legalmente exigidos para a sua classificação como solo urbano.
7. A situação de caducidade da classificação como solo urbano a que se refere o número anterior tem como efeitos:
  - a) O imediato impedimento de realização, na área ou áreas em causa, de quaisquer operações urbanísticas ou transformações do uso do solo que apenas seriam admissíveis à luz daquela classificação;
  - b) A abertura de procedimento de alteração do presente plano tendo em vista a reclassificação como solo rústico da área ou áreas em causa, com a sua integração na categoria ou subcategoria de solo rústico com que confinem em maior extensão.
8. Determina também automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano das áreas identificadas na planta de ordenamento como "Áreas a Consolidar com Prazo Associado" em que, decorridos 5 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano, não tenha ocorrido edificação suficiente para garantir o cumprimento dos critérios de densificação e distribuição do edificado que sejam exigidos para a manutenção da sua classificação como solo urbano.

## Artigo 82º Planos de urbanização e planos de pormenor

Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os que tiverem por objeto as UOPG a que se refere o artigo 80º, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente Plano, no que respeita a:

- a) Valores numéricos dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada situação, que não sejam índices de utilização do solo máximos ou outros parâmetros imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
- b) Parâmetros de conformação física do edificado nas situações em que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
- c) Definição de outros elementos integrantes da estrutura ecológica urbana para além dos enumerados no número 2 do artigo 63º.
- d) Mecanismos de redistribuição de outras mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições dos próprios planos, que não aquelas a que se referem os números 1 a 3 do artigo 87º;
- e) Valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média e da área de cedência média e formas

de repartição equitativa dos custos de urbanização relativos aos mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos gerados pela execução dos próprios planos;

- f) Parâmetros de dimensionamento das áreas para dotações coletivas e respectivas condições de cedência, constantes dos artigos 95º e 96º;
- g) Características geométricas dos arruamentos constantes do artigo 99º;
- h) Valores numéricos dos parâmetros relativos às dotações de estacionamento e respectivas condições de exceção, constantes dos artigos 100º a 103º;

### Artigo 83º Execução sistemática e não sistemática

1. O Plano é executado pelas seguintes formas:

- a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução;
- b) De forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, sem prejuízo do disposto no número 4.

2. Nas UOPG, a aplicação do Plano processa-se por execução sistemática, exceto nos seguintes casos:

- a) Quando se verificarem as condições cumulativas a seguir enunciadas e a Câmara Municipal considere que, face às mesmas, se torna desnecessária, para a execução do Plano à luz dos seus objetivos, a delimitação de unidade de execução, podendo nesse caso a execução concretizar-se através de operação urbanística isolada:
  - i) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no número 1 do artigo seguinte para a delimitação de uma unidade de execução;
  - ii) Seja dispensável a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem;
- b) Operações urbanísticas relativas a prédios que se encontrem em qualquer das seguintes situações, e desde que estejam servidos das infraestruturas urbanísticas legalmente exigíveis e seja considerado que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente ou sobranter:
  - i) Prédios na situação de colmatação;
  - ii) Prédios confinantes com via pública habilitante que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal;
  - iii) Prédios confinantes com via pública habilitante que se situem em contiguidade com o solo urbano consolidado.

3. As propostas das operações urbanísticas a que se refere a alínea a) do número anterior são submetidas a um procedimento de discussão pública a realizar em moldes análogos aos previstos no RJIGT para a concretização de unidades de execução na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

4. A Câmara Municipal pode a todo o tempo promover por sua iniciativa, nos termos da lei, a delimitação de unidades de execução a cujas disposições ficarão subordinadas as operações urbanísticas a levar a cabo nos prédios por elas abrangidos, 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.

5. A forma de execução não sistemática é adotada:

- a) Em aplicação direta do presente Plano:
  - i) Nas áreas de solo urbano não integradas em UOPG, que na sua totalidade constituem áreas urbanas consolidadas, salvo quando forem abrangidas por unidades de execução que venham a ser delimitadas nos termos do disposto no número anterior;
  - ii) Nas áreas de solo urbano inseridas em UOPG, quando se verificarem as situações de exceção estabelecidas no número 2;

- b) Em aplicação de planos de urbanização ou planos de pormenor: nas áreas e situações que tais planos identificarem como suscetíveis de adotar a forma de execução não sistemática.

#### Artigo 84º Delimitação de unidades de execução

1. A delimitação das unidades de execução, seja da iniciativa do município, seja da iniciativa dos particulares interessados, deve, para além de cumprir os requisitos legais aplicáveis, contribuir para o reforço da coerência funcional e visual do espaço urbano, através de uma das seguintes formas:
  - a) A unidade de execução deve abranger preferentemente a totalidade da área do polígono autónomo de solo urbano em que se verifica a ocorrência dos fatores de ordem urbanística 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 consolidado 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 se considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no número seguinte.
2. No caso de se pretender delimitar unidades de execução que abrangem apenas parcialmente um polígono de solo insuficiente ou deficientemente estruturado do ponto de vista urbanístico, a aprovação dessa delimitação pode ser condicionada à apresentação de proposta de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono, que seja demonstrativa quer da existência de pelo menos uma configuração de estruturação urbanística que se reconheça como coerente e exequível, quer do cumprimento do requisito estabelecido na subalínea ii) da alínea b) do número anterior.
3. As propostas de estruturação urbanística referidas no número anterior devem ser objeto de aprovação e publicitação por parte do município, constituindo-se em instrumento de apoio à decisão no âmbito das ações conducentes à execução do Plano no polígono em causa, podendo também ser-lhes conferido caráter vinculativo através da sua integração na disciplina do presente Plano em sede de procedimento de alteração do mesmo nos termos legalmente estabelecidos.
4. Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número 1 e, quando pertinente, no número 2.
5. A circunstância de um edifício preexistente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica:
  - a) O direito e o dever legais a nele se realizarem obras de conservação;
  - b) A realização de obras de alteração no interior do mesmo ou suas frações, quando não sujeitas a controlo prévio;
  - c) A admissibilidade de obras de reconstrução que não provoquem aumentos de área de construção, desde que não ocorra alteração dos respetivos usos e tais obras não impliquem modificações na configuração e aspeto exterior das volumetrias edificadas preexistentes;
  - d) A admissibilidade de obras de ampliação que cumpram os requisitos estabelecidos nos números 5 a 7 do artigo 18º.
6. O disposto no número anterior, no que respeita às situações referidas nas suas alíneas b) a d), não se aplica aos edifícios destinados a demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

#### Artigo 85º 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. Sem prejuízo da dotação do polígono de solo objeto da reclassificação com as infraestruturas urbanísticas locais e gerais legalmente exigidas, a intervenção física que a materializa tem de assegurar o acesso rodoviário do referido polígono à rede rodoviária distribuidora ou à rede rodoviária estruturante, diretamente ou através de vias, existentes ou a construir no âmbito da operação, que possuam em toda a sua extensão características adequadas à plena circulação de veículos ligeiros e pesados.
  5. 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 confirmam força jurídica aos mesmos mecanismos.
  6. 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 IV do capítulo V.

## Secção II Regime económico-financeiro

### Artigo 86º Parametrização das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano

1. A repartição dos benefícios e encargos gerados pela execução do Plano entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico integra as seguintes componentes:
  - a) A afetação social de mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano;
  - b) A distribuição equitativa, entre os intervenientes diretos e indiretos em cada operação conducente à execução do Plano, dos benefícios e encargos inerentes à mesma, bem como, se for o caso, da parte das mais-valias fundiárias não objeto de afetação social à comunidade.
2. Os valores numéricos dos índices de utilização estabelecidos para as diferentes categorias de solo urbano, que traduzem o padrão dominante da sua atual ocupação com edificado, constituem, através das respetivas formas de aplicação, o elemento definidor da edificabilidade média para efeitos quer da aplicação dos mecanismos perequativos, quer da parametrização das mais-valias fundiárias decorrentes das disposições do Plano.
3. As disposições do presente Plano originam a formação de mais-valias fundiárias nas seguintes situações:
  - a) Realização de operações urbanísticas e concretização de unidades de execução em todo o solo urbano não abrangido por UOPG, nos casos em que a edificabilidade concreta viabilizada para a intervenção exceder a

edificabilidade abstrata que lhe foi atribuída pelo Plano, em função da categoria de uso do solo em que se localiza;

- b) Procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG localizadas em solo urbano;
  - c) Futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade.
4. A mais-valia fundiária a considerar em cada uma das intervenções que materializam os procedimentos referidos no número anterior é quantificada pelo aumento do valor do solo diretamente provocado pelo acréscimo líquido de edificabilidade viabilizado para a mesma intervenção, definido este nos seguintes termos:
- a) Nas situações referidas na alínea a) do número anterior: o acréscimo líquido de edificabilidade corresponde à diferença entre edificabilidade concreta viabilizada para a intervenção e a edificabilidade abstrata;
  - b) Nas situações referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número: o acréscimo líquido de edificabilidade corresponde ao total da edificabilidade concreta viabilizada em resultado do procedimento aí referido, descontada da edificabilidade eventualmente preexistente em situação legal.
5. O aumento do valor do solo que traduz a mais-valia fundiária, a que se refere o número anterior, passível de ser objeto de afetação social é quantificado do seguinte modo:
- a) Nas situações referidas na alínea a) do número 3: valor monetário da capacidade edificatória correspondente ao acréscimo de edificabilidade definido na alínea a) do número anterior;
  - b) Nas situações referidas nas restantes alíneas do número 3: valor monetário líquido resultante de subtrair um ou outro dos seguintes valores ao valor bruto do acréscimo de edificabilidade conforme definido na alínea b) do número anterior:
    - i) Valor declarado de aquisição da área de solo abrangida pela intervenção, quando o promotor não for o seu proprietário original e a aquisição tiver ocorrido antes da entrada em vigor do presente Plano; ou
    - ii) Valor resultante da avaliação como solo rústico da área de solo abrangida pela intervenção, em todas as restantes situações.
6. Sem prejuízo da possibilidade de virem a ser total ou parcialmente partilhadas com os promotores das intervenções que as geraram, nos termos do disposto no artigo seguinte, a afetação social *a priori* das mais-valias fundiárias identificadas no número anterior materializa-se do seguinte modo:
- a) Nas situações referidas na alínea a) do número 3: pela afetação à esfera patrimonial do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), a que se refere o artigo 92º, do acréscimo líquido de edificabilidade definido na alínea a) do número 4;
  - b) Nas situações referidas nas restantes alíneas do número 3: pela afetação à esfera patrimonial do FMSAU, de um conjunto de lotes e/ou parcelas com capacidade edificatória comercializável de valor equivalente ao valor monetário líquido da mais-valia fundiária, tal como definido na alínea b) do número anterior.
7. A afetação social das mais-valias fundiárias originadas pelas disposições do Plano não constitui motivo válido de isenção total ou parcial do pagamento de taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que sejam devidas.
8. Os planos de urbanização e os planos de pormenor procedem, relativamente às áreas por eles abrangidas, à adaptação da parametrização de mais-valias constante dos números anteriores, bem como à parametrização de outras mais-valias fundiárias que eventualmente decorram das disposições que neles vierem a ser adotadas.

#### Artigo 87º Redistribuição de mais-valias fundiárias

1. Com vista a incentivar as ações conducentes à prossecução dos objetivos estratégicos do Plano e das políticas territoriais e urbanísticas previamente adotadas, são estabelecidas as seguintes modalidades efetivas de redistribuição das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano:
- a) Quanto às intervenções em áreas de solo urbano não abrangidas por UOPG, a que se refere a alínea a) do número 3 do artigo anterior:
    - i) Nos casos de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes em situação de colmatação ou inseridos em frente urbana consolidada, o Município prescinde da afetação social da mais-valia fundiária, ficando o promotor desonerado de pagamento pela aquisição do acréscimo de edificabilidade a que se

refere a alínea a) do número 4 do artigo anterior;

- ii) Nas áreas remanescentes das referidas na subalínea anterior em que a edificabilidade concreta seja superior à edificabilidade abstrata, o promotor só pode dispor da capacidade edificatória excedentária mediante a sua aquisição ao Município através da aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo 89º, revertendo a respetiva receita para o FMSAU;
  - iii) Nas áreas remanescentes das referidas na subalínea i) em que, por aplicação das disposições do Plano, seja imposta a adoção de uma edificabilidade concreta inferior à edificabilidade abstrata, o promotor é ressarcido do défice de edificabilidade por parte do FMSAU, em termos de estrita equivalência com o estabelecido na subalínea anterior para a aquisição da mesma;
- b) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito dos procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG que se concretizem até ao final dos prazos para tal estabelecidos no Programa de Execução do Plano: o município prescinde da afetação social da mais-valia fundiária, ficando o promotor desonerado de consignar quaisquer lotes e/ou parcelas, ou o seu equivalente monetário, ao FMSAU;
  - c) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito de futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, não incidentes sobre as UOPG previstas no presente Plano: o promotor fica obrigado a reverter para o FMSAU o conjunto de lotes e/ou parcelas a que corresponda 10% da capacidade edificatória comercializável total viabilizada na operação.
2. No âmbito dos procedimentos a que se referem as alíneas b) e c) do número anterior, mantêm plena aplicabilidade os mecanismos perequativos a que se referem os artigos seguintes, nomeadamente o mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo 89º, incluindo as eventuais obrigações de aquisição onerosa de edificabilidade ao Município que daí possam decorrer.
  3. O disposto na alínea c) do número 1 é aplicável no âmbito de futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que incidam sobre áreas de solo que tenham sido objeto de reversão para solo rústico em cumprimento do previsto nos números 6 e 7 do artigo 81º.
  4. Os lotes ou parcelas que venham à propriedade do Município ao abrigo do disposto nos números anteriores constituem obrigatoriamente, enquanto ativos imobiliários, receita do FMSAU.

#### Artigo 88º Mecanismos perequativos a utilizar e âmbito de aplicação

1. 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”.
2. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, os mecanismos de perequação compensatória adotam as configurações operativas estabelecidas nos três artigos seguintes.
3. 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 82º, aplicando-se supletivamente as disposições da presente subsecção nas situações em que aqueles forem omissos.
4. 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 por aplicação dos 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 89º Mecanismo perequativo da edificabilidade

- 1 A edificabilidade média do plano é estabelecida à escala de cada categoria de uso do solo urbano, e define-se pelo respetivo índice de utilização, quando a unidade de execução se localiza integralmente numa só ou, caso se reparta por mais que uma categoria ou subcategoria de uso do solo, pela média ponderada dos índices de utilização para elas estabelecidos, designando-se por:
  - a) Edificabilidade abstrata 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 que determina a edificabilidade média relevante para o caso;
  - 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, o ou os respetivos proprietários procedem de acordo com qualquer das seguintes formas ou sua combinação:
  - 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 ao ou aos proprietários das parcelas a que foram atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade média, uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda a toda ou parte da capacidade construtiva deficitária;
  - d) Ceder 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 da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário ou os respetivos proprietários são compensados através de qualquer das seguintes formas ou sua combinação:
  - a) Vender, no todo ou em parte, a capacidade construtiva deficitária ao ou aos proprietários das parcelas a que foram atribuídas edificabilidades efetivas superiores à edificabilidade média;
  - b) Vender, no todo ou em parte, a capacidade construtiva deficitária ao Município.
4. Não há lugar à compensação referida no número anterior nos casos em que a adoção de uma edificabilidade efetiva inferior à edificabilidade média resultar da livre opção do promotor.

## Artigo 90º Mecanismo perequativo das áreas de cedência

1. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, de cedência média é determinada por aplicação de índices de cedência que assumem os seguintes valores:
  - a) 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção em espaços de atividades económicas;
  - b) 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção nas restantes categorias de solo urbano.
2. A área de cedência devida relativa a cada parcela é dada pelo produto do índice de cedência pela área de construção correspondente à edificabilidade efetiva que definitivamente poderá ser realizada pelo respetivo ou respetivos proprietários após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior.
3. Quando a área de cedência efetivamente proposta for diferente, para menos ou para mais, da área de cedência devida, a respetiva compensação realiza-se através das seguintes formas:
  - a) Quando o diferencial acima referido for negativo - área de cedência efetivamente proposta inferior à área de cedência devida - o proprietário paga ao Município o valor correspondente ao défice de cedência;
  - b) Quando o diferencial acima referido for positivo - área de cedência efetivamente proposta superior à área de cedência devida - o proprietário recebe do Município o valor correspondente ao excedente de cedência.

## Artigo 91º Repartição dos custos de urbanização

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

infraestruturas.

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

#### Artigo 92º 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 e respeitando as diretrizes constantes dos números seguintes.
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 ativos e receitas do FMSAU:
  - a) Os ativos decorrentes da detenção ou retenção das mais-valias fundiárias;
  - b) As receitas resultantes da partilha de mais valias fundiárias ou da alienação de capacidades edificatórias que integrem os seus ativos;
  - c) As receitas resultantes do recebimento de compensações pelos défices de cedência exigíveis no âmbito da aplicação da perequação intraplano às unidades de execução e da viabilização de operações de loteamento e de operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento;
  - d) As receitas inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público.
4. Podem também constituir receitas do FMSAU:
  - a) A totalidade ou uma parte das receitas de impostos municipais, nomeadamente o IMI e o IUC;
  - b) Outras receitas, de índole urbanísticas ou não.
5. Constituem encargos do FMSAU:
  - a) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo Município em resultado dos procedimentos de redistribuição das mais-valias fundiárias que venham a ser adotados de acordo com o disposto no artigo 87º;
  - b) Ressarcimento dos valores dos défices de edificabilidade decorrentes de situações em que a edificabilidade concreta viabilizável de acordo com as disposições do presente Plano resultar imperativamente inferior à edificabilidade abstrata, nomeadamente nos casos identificados na subalínea iii) da alínea a) do número 1 do artigo 87º;
  - c) Financiamento total ou parcial das ações programadas pelo Plano a que se refere a alínea a) do número 2;
  - d) Pagamento dos eventuais encargos financeiros relativos às componentes dos incentivos que venham a ser adotados com vista à prossecução de estratégias e orientações dirigidas à preservação e valorização da biodiversidade e do património natural, paisagístico e cultural, à mitigação das alterações climáticas e

adaptação e resiliência aos seus efeitos, à prevenção e minimização dos riscos naturais e tecnológicos e à utilização de modo sustentável dos recursos naturais, conforme o estabelecido no número 1 do artigo 6º;

- e) Pagamento das compensações que sejam devidas pelo Município no âmbito da aplicação dos mecanismos perequativos às unidades de execução e às operações urbanísticas;
- f) Outros encargos que o Município entenda que devam ser cometidos a este Fundo.

#### Artigo 93º Avaliação do solo

1. A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.
2. No solo urbano não abrangido por UOPG, a avaliação do solo referida no número anterior toma por base as seguintes componentes:
  - a) A edificabilidade abstrata associada ao índice médio de utilização estabelecido para cada categoria ou subcategoria de uso do solo;
  - b) Os encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade que relevem para este efeito tendo em conta as entidades que os assumiram e/ou vão assumir;
  - c) O valor das benfeitorias legais relativas a eventuais edificações existentes em situação legal, considerando o respetivo estado de conservação.
3. No âmbito da concretização das UOPG, o valor monetário das quotas a atribuir aos proprietários fundiários intervenientes, quando a sua participação se limitar à mera disponibilização de áreas de solo para aquele efeito, é calculado tomando por base o valor do solo resultante da sua avaliação como solo rústico.
4. O critério de valorização do solo referido no número anterior deve ser também o critério a utilizar em sede da execução do Plano que recorra ao sistema de imposição administrativa e em sede de procedimentos de expropriação por utilidade pública com vista à execução do Plano, quando tal for motivado por recusa de aproveitamento das faculdades urbanísticas por parte dos proprietários fundiários que delas poderiam fruir.

### Secção III Operações de loteamento e equiparadas

#### Artigo 94º Princípios gerais

1. Às operações de loteamento e às operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacto relevante ou de impacto semelhante a uma operação de loteamento aplicam-se as seguintes determinações:
  - a) A capacidade construtiva global admissível, a afetar ao conjunto formado pelos lotes destinados a edificação e, se for o caso, as parcelas destinadas a equipamento que se constituam em partes comuns de lotes resultantes da operação, deve distribuir-se pelos referidos lotes e parcelas proporcionalmente à respetiva área, sendo, porém, admissível que tal distribuição proporcional não tenha lugar quando for considerado que daí resultarão ganhos de qualidade formal e/ou funcional para a solução urbanística a adotar;
  - b) 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;
  - c) Os parâmetros a cumprir para o dimensionamento e configuração geométrica das infraestruturas viárias e do estacionamento são os estabelecidos na subsecção II da secção seguinte, mantendo-se válidas as exceções aí previstas tanto no que respeita aos casos de dispensa de cumprimento dos parâmetros mínimos como às situações de possibilidade de impor parâmetros mais exigentes.
  - d) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor eficazes regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições 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 assegurados:
  - a) A sua acessibilidade externa através de acesso rodoviário pavimentado que estabeleça, diretamente ou através da rede viária pavimentada existente, ligação em continuidade à rede viária principal ou secundária;

- 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 se considerar mais conveniente a criação de redes locais.
- 5. As parcelas destinadas a equipamentos e as destinadas a espaços verdes, decorrentes das operações urbanísticas referidas no número 1, regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes dos artigos que integram, respetivamente, a secção V e a secção VI do capítulo V.

#### Artigo 95º 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 m<sup>2</sup> por fogo, no caso de habitação em moradia unifamiliar;
  - b) 55 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de habitação coletiva, comércio e serviços;
  - c) 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de indústria e armazéns.
- 2. Quando se tratar de ampliação de edifícios pré-existentes ou de intervenções onde existam edificações 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;
  - b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento;
  - c) Se constituam em logradouros de obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento a levar a cabo em prédios com área superior a 1 500 m<sup>2</sup>.
- 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;
  - d) Em obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento em parcelas com uma área superior a 1 500 m<sup>2</sup>, o valor contabilizável é o da área do respetivo logradouro descontada do valor numérico da área total de construção prevista, e desde que o valor dessa diferença seja maior que zero.

#### Artigo 96º 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 seja expressamente considerado 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 caráter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística;
  - c) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de caráter público adequadas às funções a que seriam destinadas;
  - d) 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 caráter 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 Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento

### Subsecção I Obras de edificação

#### Artigo 97º Alinhamentos e planos de fachada

1. Sem prejuízo de serem acatados os afastamentos mínimos eventualmente exigidos pela legislação aplicável a cada situação, na implantação dos edifícios e dos muros de vedação confinantes com a via pública serão cumpridos os alinhamentos dominantes no local.
2. Na ausência de alinhamentos dominantes, são adotados como alinhamentos a cumprir os afastamentos mínimos legais referidos no número anterior.
3. Em construções isoladas, a fachada principal deve respeitar a linha que define o respetivo alinhamento em pelo menos dois terços do seu comprimento total.

#### Artigo 98º Implantação e conformação física das novas edificações

1. Salvo nos casos em que o presente regulamento expressamente disponha de modo diverso e nas situações de exceção constantes dos números seguintes, a capacidade edificatória a viabilizar na construção de novos edifícios ou na ampliação dos existentes deve concretizar-se de modo a que a área coberta total dos edifícios previstos,

incluindo anexos, não exceda o maior dos seguintes valores: 300 m<sup>2</sup> ou 75% da área total da parcela.

2. Na construção de novos edifícios ou ampliação de existentes, situados em frentes urbanas consolidadas, a condição estabelecida no número anterior apenas deve ser acatada na medida em que tal não se revele incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do local.
3. O limite estabelecido no número 1 não se aplica:
  - a) Nos casos em que o seu acatamento articulado com o das regras e parâmetros urbanísticos aplicáveis à situação tenha necessariamente como efeito uma diminuição da capacidade edificatória estabelecida genericamente para o local;
  - b) Em parcelas com área inferior a 300 m<sup>2</sup>.

## Subsecção II Rede viária e estacionamento

### Artigo 99º Características mínimas dos arruamentos públicos

1. Os arruamentos públicos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos existentes ou previstos nos prédios que servem, cumprindo as especificações a estabelecer em regulamento municipal no quadro das seguintes diretrizes mínimas:
  - a) Faixas de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,0 m, exceto quando o arruamento possua uma única via correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a exigida legalmente para a circulação de veículos de socorro e nunca inferior a 3,5 m;
  - b) Estacionamentos laterais, quando sejam de considerar: em locais expressamente demarcados para o efeito à margem das faixas de rodagem;
  - c) Passeios, quando sejam de considerar: largura nunca inferior a 1,6 m.
2. Sem prejuízo do disposto na lei, o cumprimento dos valores mínimos referidos no número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:
  - a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;
  - b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico.
3. O Município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam características 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;
  - c) As características geométricas dos troços não retilíneos dos arruamentos exijam ou aconselhem a adoção de sobrelarguras para as faixas de rodagem.
4. Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos números 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

### Artigo 100º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todos os novos edifícios terão de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.
2. Relevam para a aplicação dos parâmetros de dimensionamento das dotações de estacionamento estabelecidos

nos artigos seguintes que integram a presente subsecção:

- a) As áreas de construção no seu todo, quando se tratar de construção nova de edifícios;
  - b) Os acréscimos de áreas de construção na parte que excedam 50% da área de construção original, quando se tratar de operação urbanística que integre a ampliação de edifícios pré-existentes.
3. Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, deve proceder-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas regras.
  4. As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

#### Artigo 101º Estacionamento privativo das edificações

1. Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:
  - a) Um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
  - b) Um lugar por cada 80 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
  - c) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração;
  - d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
  - e) Um lugar por cada cinco unidades de alojamento em empreendimentos turísticos, podendo esta exigência, quando se tratar de empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural cuja capacidade de alojamento não exceda 25 unidades de alojamento, ser total ou parcialmente dispensada quando tal for permitido pela legislação aplicável e desde que sejam cumpridos os termos e a tramitação nela previstos para esse efeito;
  - f) Um lugar por cada 10 campistas em parques de campismo e de caravanismo;
  - g) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.
2. Para a instalação de outros equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, deve proceder-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento, tomando como referência a dotação mínima estabelecida na alínea g) do número anterior.
3. Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado nas alíneas f) ou g) do número 1 ou no número 2 podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas a integrar no domínio público.

#### Artigo 102º Estacionamento de utilização pública

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, nas operações de loteamento e nas obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, exceto quando digam respeito a empreendimentos turísticos localizados em solo rústico, devem prever-se espaços para estacionamento de utilização pública, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:
  - a) Um lugar por cada 4 fogos ou por cada 400 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
  - b) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada duas frações autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, excluindo estabelecimentos hoteleiros, quando instaladas em edifícios de

- ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
- c) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada fração autónoma destinada a atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração, mas excluindo estabelecimentos hoteleiros, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
  - d) Um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.
2. Nos aparcamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, devem prever-se lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar por cada 35, e garantindo ainda pelo menos um lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 35 lugares.

### Artigo 103º Situações especiais

1. Sem prejuízo do disposto no número 4 do artigo 95º, podem ser viabilizadas operações urbanísticas, incluindo a utilização de edificações, sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas no artigo 101º relativamente ao estacionamento privativo das edificações, 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 as 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 contíguas ou próximas, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
  - e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. Quando for reconhecida a impossibilidade ou inconveniência, por razões de interesse público, de cumprir a dotação de lugares de estacionamento de utilização pública exigida pelas disposições constantes do artigo anterior dentro dos limites da área objeto da operação urbanística, tal dotação pode ser total ou parcialmente materializada noutra ou noutras parcelas que o interessado disponibilize para o efeito através da sua cedência gratuita ao município, desde que as mesmas se situem até uma distância máxima de 100 metros das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso tornam necessários os referidos lugares, e podendo tal cedência constituir pagamento em espécie da compensação por ausência ou défice das áreas de cedência para dotações coletivas a que se refere o número 4 do artigo 96º, quando se estiver em presença das situações aí previstas.
3. A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos nos números anteriores deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores em causa.

## CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

### Artigo 104º Transição da disciplina urbanística

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

2. O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem os poderes legalmente estabelecidos de iniciativa municipal de alteração, por tal ser necessário à execução do plano, das condições de licenças emitidas ou comunicações prévias não rejeitadas.
3. Às eventuais pretensões de alteração, durante os respetivos períodos de vigência, das condições estipuladas nas informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações, licenças, aprovações de projetos de arquitetura e demais atos a que se referem os números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no número 4 do artigo 18º.

#### Artigo 105.º Procedimentos de exclusão de áreas beneficiadas por aproveitamentos hidroagrícolas

1. Os polígonos de solo urbano a que se refere o número 6 do artigo 4º, que se sobrepõem às áreas beneficiadas pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas de Alfândega da Fé e de Vale da Vilarça, devem ser objeto do procedimento de exclusão das referidas áreas, nos termos e condições legalmente previstos, no prazo máximo de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano.
2. Esgotado o prazo estabelecido no número anterior, cessam os efeitos da classificação como solo urbano dos polígonos de solo aí referidos que não tenham sido objeto de procedimento de exclusão da área beneficiada ou cujo procedimento de exclusão não esteja concluído, devendo o município desencadear um procedimento de alteração do presente Plano com vista a integrar tais polígonos em solo rústico, na categoria de espaços agrícolas.
3. Devem também ser objeto de procedimento de exclusão, em termos e prazos semelhantes aos referidos no número 1, os prédios inseridos nas áreas beneficiadas pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas localizados em solo urbano nos quais existam edificações.
4. Nas situações de exclusão referidas nos números anteriores em que haja conflito com infraestruturas, estas devem ser objeto, nos termos da lei, de intervenção a expensas do titular do prédio a excluir, tendo por objetivo a sua proteção adicional, a sua substituição ou a sua deslocalização conforme projeto a submeter á aprovação da DGADR.

#### Artigo 106º Revogação

Com a entrada em vigor da presente revisão, é revogado o Plano Diretor Municipal de Alfândega da Fé (primeira revisão) aprovado pela deliberação da Assembleia Municipal de 13 de dezembro de 2014 e publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 40, de 26 de fevereiro de 2015, ao abrigo do Aviso nº 2147/2015, e alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de 18 de novembro de 2017, publicada no Diário da República, 2ª Série, nº 16, de 23 de janeiro de 2018 ao abrigo do Aviso n.º 1079/2018.

#### Artigo 107º Entrada em vigor e vigência

1. A presente revisão do Plano Diretor Municipal de Alfândega da Fé entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.
2. O presente plano tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim o aconselhem.

## ANEXO I DEFINIÇÕES E CONCEITOS

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

- a) Área coberta (Acob) – Somatório, expresso em metros quadrados, das áreas resultantes da projeção dos volumes edificados no plano horizontal, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, mas excluindo:
  - i) Beirais de cobertura dos edifícios;
  - ii) Escadas exteriores descobertas de acesso aos pisos;
  - iii) Palas para sombreamento ou para proteção das entradas dos edifícios;
- b) b) Áreas para dotações coletivas de caráter local – conjunto das parcelas que, nas soluções urbanísticas a adotar nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, sejam destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, a infraestruturas viárias - arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral - e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, abrangendo quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer as parcelas de natureza privada que fiquem afetas àqueles fins;
- c) 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 confinantes com a referida via, e cuja distância entre si, medida ao longo da mesma, não seja superior a 30 metros;
  - ii) Situar-se entre um edifício em situação legal confinante com a referida via, e outra via pública transversal à primeira que não diste mais de 30 metros do referido edifício;
- d) Frente urbana – superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- e) Frente urbana consolidada – a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda das cérceas claramente definida;
- f) Habitação admissível em solo rústico – edifício de habitação de tipologia unifamiliar localizado ou a localizar em solo rústico e destinado 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;
- g) 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) Palas de proteção das entradas dos edifícios;
  - ii) Galerias exteriores de utilização pública permanente,e não contabilizando também, por não integrarem o conceito de área de construção legalmente definido, 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.
- h) Via pública habilitante – qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento das seguintes condições:

- i) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;
  - ii) A via possuir características técnicas de pavimento, geometria e dimensões que lhe confirmem capacidade de trânsito automóvel e garantam o cumprimento das exigências estabelecidas pela legislação relativa à segurança contra incêndio em edifícios.
- i) Viabilização – licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, 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.
2. São também adotadas as seguintes expressões com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais 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: agricultor e 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 Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade: habitat e valores naturais.

## ANEXO II                   SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

### 1. Recursos naturais

#### a) Recursos hídricos:

##### i) Domínio hídrico:

(1) Leito e margem das águas fluviais;

##### ii) Albufeiras, Lagos ou Lagoas de Águas Públicas:

(1) Albufeira Classificada (a saber: Salgueiro, Alfândega da Fé/Esteveíinha, Sambade, Burga, Baixo Sabor (Escalão de montante) e Vale Covo/Salgueiral);

(2) Zona terrestre de proteção;

(3) Zona reservada da zona terrestre de proteção;

(4) Zona de Proteção da Barragem (a saber: Salgueiro, Alfândega da Fé/Esteveíinha e Sambade);

(5) Zona de Respeito da Barragem (a saber: Salgueiro, Alfândega da Fé/Esteveíinha e Sambade);

#### b) Recursos geológicos:

##### i) Águas Minerais Naturais:

(1) Perímetro de Proteção de Águas Minerais Naturais:

(a) Zona alargada de proteção de água mineral natural HM0050000 - Águas de Bem Saúde.

#### c) Recursos agrícolas e florestais:

##### i) Reserva Agrícola Nacional;

##### ii) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:

(1) Perímetro Hidroagrícola de Alfândega da Fé, delimitação aprovada pelo Despacho n.º 10903/2013, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 162, de 23 de agosto de 2013;

(2) Perímetro Hidroagrícola do Vale da Vilarça, classificado pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 30/2013, de 9 de maio de 2013.

##### iii) Regime Florestal Parcial:

(1) Perímetro florestal da Serra de Bornes;

(2) Cursos de Água da Ribeira da Vilarça (Decreto n.º 41845, de 9 de setembro de 1958).

##### iv) Espécies florestais protegidas por regime legal: Sobreiro, Azinheira e Azevinho espontâneo

##### v) Árvores e arvoredo de interesse público:

(1) *Quercus Suber L.* - KNJ1/351.

##### vi) Proteção ao Risco de Incêndio:

(1) Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS);

(2) Servidões administrativas do SGIFR:

(a) Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;

(b) Rede primária de Faixas de Gestão de Combustível (FGC);

(c) Rede secundária de FGC;

(d) Rede de pontos de água;

(e) Rede Nacional de Postos de Vigia: Bornes - 15-01.

- d) Recursos ecológicos:
    - i) Reserva Ecológica Nacional:
      - (1) Reserva Ecológica Nacional;
      - (2) Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional.
    - ii) Rede Natura 2000:
      - (1) Zona Especial de Conservação (ZEC): Rios Sabor e Maçãs (PTCON0021);
      - (2) Zona de Proteção Especial (ZPE): Rios Sabor e Maçãs (PTZPE0037).
2. Património cultural - imóveis classificados e em vias de classificação
- a) Imóveis de interesse público:
    - i) Igreja de Nossa Senhora da Assunção, matriz de Sambade – Decreto n.º 25 336, DR 1ª Série n.º 110, de 15 de maio de 1935;
    - ii) Capela de São Bernardino (Gebelim) – Decreto 8/83, DR 1ª Série nº 19, de 24 de janeiro de 1983.
  - b) Imóveis em vias de classificação:
    - i) Capela de Nossa Senhora de Jerusalém (Sendim da Serra) – Despacho de homologação de 26-05-2003 do Ministro da Cultura;
    - ii) Casa dos Viscondes de Vale Pereiro, portal, terreiro e anexos agrícolas (Alfândega da Fé) – Despacho de homologação de 18-02-1997 do Ministro da Cultura;
    - iii) Torre do Relógio de Alfândega da Fé – Anúncio n.º 62/2014, DR, 2.ª série, n.º 49, de 11-03-2014;
    - iv) Casa do Adro – Anúncio n.º 197/2019, DR, 2.ª série, n.º 235, de 6-12-2019;
  - c) Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro – Património Mundial confor.me Portaria n.º 122/2024, DR, 2.ª Série, n.º 11, de 16 de janeiro de 2024
3. Infraestruturas
- a) Abastecimento de água:
    - i) Conduta Adutora
      - (1) Despacho n.º 8383/2010, de 18 de maio de 2010;
      - (2) Despacho n.º 237/2014, de 09 de dezembro de 2014.
  - b) Drenagem de águas residuais:
    - i) Coletor de Águas Residuais
      - (1) Despacho n.º 14039/2010, de 31 de agosto;
      - (2) Despacho n.º 19507/2007, de 20 de julho.
  - c) Rede Elétrica:
    - i) Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica;
  - d) Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas:
    - i) Rede nacional complementar: IC5;
    - ii) Estrada regional - ER 315;
  - e) Estradas nacionais desclassificadas:
    - i) EN 215 e EN 315.
  - f) Estradas e Caminhos Municipais
  - g) Telecomunicações:
    - i) Ligações radioelétricas:

(1) Zona de Servidão Radioelétrica Bornes – Mogadouro (Despacho Conjunto publicado no D.R. n.º 57 (II série) de 9/3/93);

(2) Zona de Servidão Radioelétrica Bornes – Torre de Moncorvo (Despacho Conjunto publicado no D.R. n.º 57 (II série) de 9/3/93).

h) Rede geodésica:

i) Marco Geodésico de Ladaino, Bornes, Cabeço Branco, Gouveia, Marco, Picoto, Rebolais, Sampaio, Senhora das Angústias, Borda, Castanheira, Esclavados, Fontes, Freixo, Legoinha, Moura, Pereiro, Picoto 2, São Bernardino de Sena, Soeima, Vale de Madeiros, Vrea, Juncal, Cabreira e Inculcas;

# ANEXO III

## ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS ÀS ÁREAS INCLUIDAS NA REDE NATURA 2000

A Rede Natura 2000, no território de Alfândega da Fé integra a ZEC Rios Sabor e Maçãs (PTCON0021) e a ZPE Rio Sabor e Maçãs (PTZPE0037) e o conjunto de habitats, espécies da Fauna e da Flora classificados ao abrigo da Diretiva Aves e Habitats, transposta para a legislação nacional pelo DL n.º 140/99, de 24 de Abril, revisto pelo DL n.º 49/2005, de 14 de fevereiro

### 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 florestação e a reflorestação com espécies de crescimento rápido;
- b) 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;
- c) A instalação de indústrias poluentes;
- d) A exploração de recursos geológicos fora das áreas de exploração já licenciadas ou concessionadas, identificadas na planta de ordenamento e/ou na planta de condicionantes, 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;
- e) 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

#### **Agricultura, silvicultura e aquicultura:**

- a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
- b) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;
- c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturização de rega e drenagem;
- d) Florestação e reflorestação, desde que implique a substituição de espécies pré-existentes, em áreas isoladas ou contínuas, com espécies de rápido crescimento e desflorestação destinada à conversão para outro tipo de utilização das terras, bem como as florestações para recuperação do coberto vegetal;
- e) Instalações de pecuária intensiva;
- f) Instalações de piscicultura intensiva;
- g) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.

#### **Indústria:**

- a) Todas.

#### **Projetos e infraestruturas:**

- a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas;
- b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de conjunto comercial e de parques de estacionamento (>1 ha);
- c) Construção de vias férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais;

- d) Construção de aeroportos e aeródromos;
- e) Construção de estradas;
- f) Construção de vias navegáveis, obras de canalização e regularização de cursos de água;
- g) Barragens e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
- h) Linhas de elétrico, linhas de metropolitano aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros
- i) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
- j) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;

**Outros projetos:**

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

**Turismo:**

- a) Empreendimentos turísticos (estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turístico, hotéis rurais e projetos associados, parques de campismo e de caravanismo, parques temáticos, campos de golfe);
- b) Espaços e/ou infraestruturas destinadas ao recreio, lazer e atividades desportivas;
- c) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora das áreas edificadas (perímetros urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa);
- d) Ancoradouros e praias fluviais.

**3. Orientações de gestão para o Sítio Rios Sabor e Maçãs**

**3.1. Orientações gerais**

- Manutenção do extenso contínuo de ecossistemas ribeirinhos que aqui ocorre e que o torna singular, permitindo albergar uma tão elevada variedade de valores naturais;
- Manutenção do bom estado de conservação das galerias ripícolas e da vegetação natural adjacente, da manutenção do caudal e da sua variação sazonal, assegurando que não existem quebras no contínuo ecológico;
- Assegurar o relativo sossego de que esta área atualmente goza;
- Necessidade de desenvolver esforços ao nível do seu ordenamento, em especial dentro das áreas de maior sensibilidade ecológica (afloramentos rochosos, cursos de água, azinhais e zimbrais).

**4. Orientações de gestão para a ZPE Rios Sabor e Maçãs**

**4.1. Orientações gerais**

- Conservação das aves que utilizam os habitats rupícolas para nidificação e para um conjunto de passeriformes para os quais esta área é fundamental para a sua conservação em território nacional;
- Garantir a aplicação de medidas que garantam a ausência de perturbação das zonas rupícolas e assegurar que sejam aplicadas medidas que salvaguardem os habitats de alimentação destas espécies;
- Manutenção de um conjunto de atividades agropecuárias tradicionais, nomeadamente a cerealicultura e a criação de gado em regime extensivo (ex. silvopastorícia, montados e lameiros);

- Assegurar a recuperação natural dos maciços florestais autóctones e fomentar uma maior compatibilização com o aproveitamento pecuário dessas áreas, promovendo as práticas silvopastoris, mas também garantindo os sistemas de vigilância adequados e as campanhas de silvicultura preventiva;
- Em termos de atividades turísticas e recreativas, torna-se necessário desenvolver esforços ao nível do seu ordenamento, em especial dentro das áreas de maior sensibilidade ecológica (margens escarpadas dos rios) que evitem que o espetável crescimento das mesmas não venha a ter um impacto negativo sobre esse património natural e que possa, inclusive, contribuir para melhorar a situação de algumas espécies;
- Assegurar que a caça caminhe para uma maior sustentabilidade ecológica e que seja conseguida uma redução ao nível da perseguição aos predadores;
- Sensibilizar e trabalhar em parceria com as coletividades ligadas à cinegética em termos de gestão das populações de espécies cinegéticas.

## ANEXO IV

# ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE TRÁS-OS-MONTES E ALTO DOURO

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

“As subseqüentes referências aos Anexos I a IV ao Regulamento do PROF-TMAD remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 57/2019, publicada no Diário da República n.º 29, Série I, de 11 de fevereiro, e retificada ao abrigo da Declaração de Retificação n.º 15/2019, publicada no Diário da República n.º 73, Série I, de 12 de abril e a alteração dada pela Portaria n.º 18/2022, de 05 de janeiro, e com a Declaração de Retificação n.º 7A/2022, de 4 de março, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

### A. Disposições Gerais

#### 1. Corredores ecológicos

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

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

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

#### 3. Áreas florestais sensíveis

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

#### 4. Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

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

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

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

4.4 O disposto no n.º 2 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

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

4.6 Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (\*), como

sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

## B. Sub-Regiões Homogéneas

O território do concelho de Alfândega da Fé integra-se nas Sub-regiões homogéneas “Azibo-Sabor”, “Bornes” e “Douro Superior”.

### B1. Sub-Região Homogénea Azibo-Sabor

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

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

- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-TMAD;

- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

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

## B2. Sub-Região Homogénea Bornes

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

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

- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-TMAD;

- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Videeiro ( <i>Betula celtiberica</i> ); ii) Castanheiro ( <i>Castanea sativa</i> ); iii) Cedro -do -atlas ( <i>Cedrus atlantica</i> ); iv) Cedro -branco ( <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> ); v) Cedro -do -buçaco ( <i>Cupressus lusitanica</i> ); vi) Freixo -comum ( <i>Fraxinus angustifolia</i> *); vii) Nogueira -negra ( <i>Juglans nigra</i> ); viii) Pinheiro -larício ( <i>Pinus nigra</i> ); ix) Pinheiro -bravo ( <i>Pinus pinaster</i> ); x) Pinheiro -silvestre ( <i>Pinus sylvestris</i> ); xi) Cerejeira -brava ( <i>Prunus avium</i> ); xii) Pseudotsuga ( <i>Pseudotsuga menziesii</i> ); xiii) Carvalho -negral ( <i>Quercus pyrenaica</i> ); xiv) Azinheira ( <i>Quercus rotundifolia</i> ); xv) Sobreiro ( <i>Quercus suber</i> );	i) Amieiro ( <i>Alnus glutinosa</i> ); ii) Medronheiro ( <i>Arbutus unedo</i> ); iii) Aveleira ( <i>Corylus avellana</i> ); iv) Pilriteiro ( <i>Crataegus monogyna</i> *); v) Faia ( <i>Fagus sylvatica</i> ); vi) Freixo -europeu ( <i>Fraxinus excelsior</i> ); vii) Azevinho ( <i>Ilex aquifolium</i> ); viii) Nogueira -comum ( <i>Juglans regia</i> ); ix) Larício -híbrido -de -dunkeld ( <i>Larix x eurolepis</i> ); x) Choupo -negro ( <i>Populus nigra</i> ); xi) Azereiro ( <i>Prunus lusitanica</i> ); xii) Borrazeira -preta ( <i>Salix atrocinerea</i> *); xiii) Borrazeira -branca ( <i>Salix salviifolia</i> *).

## B3. Sub-Região Homogénea Douro Superior

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

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

- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-TMAD;

- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

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

### C. Planos de Gestão Florestal (PGF)

#### 1. Explorações sujeitas a PGF

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

#### 2. Explorações não sujeitas a PGF

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

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

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

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-TMAD, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-TMAD e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões

homogéneas que se encontram definidas no Anexo III do Regulamento do PROF-TMAD.

#### **E. Limite máximo de área a ocupar por eucalipto**

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, 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-TMAD - Portaria n.º 57/2019 de 11 de fevereiro, com a Declaração de Retificação n.º 15/2019, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 73, em 12 de abril de 2019 e a alteração dada pela Portaria n.º 18/2022 de 05 de janeiro e com a Declaração de Retificação n.º 7A/2022, de 4 de março - o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho da Alfândega da Fé é de 150 hectares.

## ANEXO V

## PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E ARQUITETÓNICO

**Património Mundial - UNESCO**

Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, conforme Portaria n.º 122/2024, DR, 2.ª Série, n.º 11, de 16 de janeiro de 2024.

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO				
Nº	DESIGNAÇÃO	CATEGORIA DE PROTEÇÃO	DIPLOMA LEGAL	PROTEÇÃO
1	Igreja de Nossa Senhora da Assunção, matriz de Sambade	IIP - Imóvel de Interesse Público	Decreto n.º 25 336, DR, I Série, n.º 110, de 15-05-1935	Zona Geral de Proteção
2	Capela de São Bernardino	IIP - Imóvel de Interesse Público	Decreto n.º 8/83, DR, I Série, n.º 19, de 24-01-1983	Zona Geral de Proteção
3	Capela de Nossa Senhora de Jerusalém	Em Vias de Classificação (Homologado como IIP - Imóvel de Interesse Público)	Despacho de homologação de 26-05-2003 do Ministro da Cultura	Zona Geral de Proteção
4	Casa dos Viscondes de Vale Pereiro, portal, terreiro e anexos agrícolas	Em Vias de Classificação (Homologado como IM - Interesse Municipal)	Despacho de homologação de 18-02-1997 do Ministro da Cultura	-
5	Torre do Relógio de Alfândega da Fé	Em Vias de Classificação para MIM - Monumento de Interesse Municipal	Anúncio n.º 62/2014, DR, 2.ª série, n.º 49, de 11-03-2014	Zona Especial de Proteção Provisória
9	Casa do Adro	Em Vias de Classificação para MIM - Monumento de Interesse Municipal	Anúncio n.º 197/2019, DR, 2.ª série, n.º 235, de 6-12-2019	-

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO INVENTARIADO					
Nº	DESIGNAÇÃO	LOCALIDADE	TIPOLOGIA	GRUPO	GRAU
6	Capela de Santo Amaro	Legoinha	Edifício Religioso	1	1
7	Capela de S. Geraldo	Valpereiro	Edifício Religioso	1	1
8	Solar do Morgado de Vilarelhos	Vilarelhos	Edifício Civil	2	1
9	Entrada da antiga capela dos Távora	Alfândega da Fé	Edifício Religioso	2	1
10	Casa Grande (Edifício da C. M. de Alf. da Fé)	Alfândega da Fé	Edifício Público	2	1
11	Edifício dos antigos Paços do Concelho	Alfândega da Fé	Edifício Público	2	1
12	Casa da Cultura de Alfândega da Fé	Alfândega da Fé	Edifício Público	2	1
13	Lagar D'el Rei	Alfândega da Fé	Edifício Civil	2	1
14	Escola primária (tipologia Adães Bermudes)	Alfândega da Fé	Edifício Público	2	1
15	Escola primária (tipologia Adães Bermudes)	Vilarelhos	Edifício Público	2	1
16	Solar de Santa Justa/Capela de S. Francisco	Santa Justa	Edifício Civil e religioso	2	1
17	Casa Solarenga (CB-VV-1)	Vilares da Vilarça	Edifício Civil	2	1
18	Casa Brasonada em Vilarchão	Vilarchão	Edifício Civil	2	1
19	Casa (Colmeais)	Colmeais	Edifício Civil	2	1
20	Quinta do Barracão	Vilarelhos	Edifício Civil	2	1
21	Igreja Matriz da Nossa Senhora da Encarnação	Valverde	Edifício Religioso	2	1
22	Igreja Matriz da Nossa Senhora da Conceição	Agrobom	Edifício Religioso	2	1
23	Igreja Matriz de S. Pedro	Alfândega da Fé	Edifício Religioso	2	1
24	Igreja Matriz de S. Paio	Eucísia	Edifício Religioso	2	1
25	Igreja Matriz de Santo Amaro	Ferradosa	Edifício Religioso	2	1
26	Igreja Matriz de S. Bartolomeu	Gouveia	Edifício Religioso	2	1
27	Igreja Matriz de Pombal	Pombal	Edifício Religioso	2	1
28	Igreja Matriz de S. Martinho	Saldonha	Edifício Religioso	2	1
29	Igreja Matriz de Sendim da Ribeira	Sendim da Ribeira	Edifício Religioso	2	1
30	Igreja Matriz de S. Lourenço	Sendim da Serra	Edifício Religioso	2	1
31	Igreja Matriz de S. Pelágio	Soeima	Edifício Religioso	2	1
32	Igreja Matriz de Santa Cruz	Vales	Edifício Religioso	2	1
33	Igreja Matriz da Nossa Senhora da Assunção	Vilarchão	Edifício Religioso	2	1
34	Igreja Matriz de S. Tomé	Vilarelhos	Edifício Religioso	2	1
35	Igreja Matriz de Santa Catarina	Vilares da Vilarça	Edifício Religioso	2	1
36	Capela da Nossa Senhora do Rosário	Sendim da Ribeira	Edifício Religioso	2	1
37	Capela da N. S. da Conceição (Casa Ferreira)	Alfândega da Fé	Edifício Religioso	2	1
38	Capela da Misericórdia	Alfândega da Fé	Edifício Religioso	2	1
39	Capela de S. Sebastião	Alfândega da Fé	Edifício Religioso	2	1
40	Capela de Santa Bárbara	Castelo	Edifício Religioso	2	1
41	Capela de S. Sebastião	Eucísia	Edifício Religioso	2	1
42	Capela da Nossa Senhora das Dores	Ferradosa	Edifício Religioso	2	1
43	Capela da Nossa Senhora do Rosário	Gouveia	Edifício Religioso	2	1
44	Capela de Santo Antão da Barca	Parada	Edifício Religioso	2	1
45	Capela da Nossa Senhora do Rosário	Sambade	Edifício Religioso	2	1

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO INVENTARIADO					
Nº	DESIGNAÇÃO	LOCALIDADE	TIPOLOGIA	GRUPO	GRAU
46	Capela de Santo António	Sambade	Edifício Religioso	2	1
47	Capela da Nossa Senhora do Rosário	Soeima	Edifício Religioso	2	1
48	Capela da Nossa Senhora dos Anúncios	Vilarelhos	Edifício Religioso	2	1
50	Ponte de Zacarias	Castelo	Infraestrutura	2	1
51	Fonte Nova/Fonte Limpa	Vilarchão	Infraestrutura	2	1
52	Eira do Castelo	Alfândega da Fé	Espaço Público	3	2
53	Casa com portal brasonado	Vilares da Vilariça	Edifício Civil	3	2
54	Casa Agrícola Ochôa	Santa Justa	Edifício Civil	3	2
55	Santuário do Imaculado Coração de Maria	Cerejais	Edifício Religioso	3	2
56	Loca	Cerejais	Edifício Religioso	3	2
57	Calvário	Cerejais	Edifício Religioso	3	2
58	Igreja Matriz de S. Paulo	Cerejais	Edifício Religioso	3	2
59	Igreja Matriz de S. Martinho	Gebelim	Edifício Religioso	3	2
60	Igreja Matriz de S. Tiago	Parada	Edifício Religioso	3	2
61	Igreja Matriz de Nossa Senhora de Fátima	Picões	Edifício Religioso	3	2
62	Igreja Matriz de Santo Apolinário	Valpereiro	Edifício Religioso	3	2
63	Capela de S. Sebastião	Agrobom	Edifício Religioso	3	2
64	Capela do Espírito Santo	Alfândega da Fé	Edifício Religioso	3	2
65	Capela de S. Gonçalo	Cabreira	Edifício Religioso	3	2
66	Capela de S. Sebastião	Cerejais	Edifício Religioso	3	2
67	Capela de S. Lourenço	Colmeais	Edifício Religioso	3	2
68	Capela da Nossa Senhora das Neves	Covelas	Edifício Religioso	3	2
69	Capela de S. Lourenço	Felgueiras	Edifício Religioso	3	2
70	Capela de Santa Marinha	Gouveia	Edifício Religioso	3	2
71	Capela do Divino Espírito Santo	Picões	Edifício Religioso	3	2
72	Capela de Santa Bárbara	Picões	Edifício Religioso	3	2
73	Capela de Santa Marinha	Pombal	Edifício Religioso	3	2
74	Capela de Santa Justa	Santa Justa	Edifício Religioso	3	2
75	Capela da Nossa Senhora do Rosário	Saldonha	Edifício Religioso	3	2
76	Capela de S. Sebastião	Sambade	Edifício Religioso	3	2
77	Capela de Santa Bárbara	Sardão	Edifício Religioso	3	2
78	Capela de Santa Eufémia	Sendim da Serra	Edifício Religioso	3	2
79	Capela de Santo António	Sendim da Serra	Edifício Religioso	3	2
80	Capela de S. Sebastião	Valverde	Edifício Religioso	3	2
81	Capela de S. Bernardino de Sena	Valverde	Edifício Religioso	3	2
82	Capela de S. Roque	Vila Nova	Edifício Religioso	3	2
83	Capela de S. Sebastião	Vilarchão	Edifício Religioso	3	2
84	Capela do Senhor da Salvação	Vilarchão	Edifício Religioso	3	2
85	Capela da Nossa Senhora do Socorro	Vilares da Vilariça	Edifício Religioso	3	2
86	Capela de Santa Marta	Vilares da Vilariça	Edifício Religioso	3	2
87	Capela de S. João	Vilares da Vilariça	Edifício Religioso	3	2
88	Capela de Nossa Senhora do Rosário	Gebelim	Edifício Religioso	3	2
89	Ponte da ribeira dos Canelhos	Castelo	Infraestrutura	3	2
90	Ponte na N215	Valpereiro	Infraestrutura	3	2
91	Ponte do Arquinho	Castelo	Infraestrutura	2	2
92	Fonte do Bairro	Gebelim	Infraestrutura	3	2
93	Fonte da Lamela	Gebelim	Infraestrutura	3	2
94	Fonte da Toutela	Sambade	Infraestrutura	3	2
95	Fonte da Laje	Sendim da Ribeira	Infraestrutura	3	2
96	Fonte de Souto	Soeima	Infraestrutura	3	2
97	Fonte da Fontareja	Vilares da Vilariça	Infraestrutura	3	2
98	Cruzeiro	Gouveia	Arquitetura religiosa	3	2
100	Eira da Fonte	Colmeais	Espaço Público	3	2
101	Capela/Cruzeiro	Castelo	Edifício Religioso	3	3

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO						
CNS	Nº	DESIGNAÇÃO	LOCALIDADE	TIPOLOGIA	GRUPO	GRAU
CNS1857	A.1	Castelo dos Picões	Picões	Povoado fortificado	4	2
-	A.2	Pinhal Grande	Cabreira	Povoado fortificado	4	2
-	A.3	Curral da Cerca	Gouveia	Povoado fortificado	4	2
CNS6869	A.4	Castelo	Gouveia	Povoado fortificado	4	2
CNS15388	A.5	Castelinho	Castelo	Habitat	4	2
CNS8485	A.6	Cabeço do Aguilhão	Cerejais	Povoado fortificado	4	2
CNS1319	A.7	Nossa Senhora dos Anúncios	Vilarelhos	Povoado fortificado/Habitat	4	2
CNS11434	A.8	Castro de Santa Justa	Santa Justa	Povoado fortificado	4	2
CNS15392	A.9	Fraga das Ferraduras	Eucísia	Arte rupestre	4	2
CNS1006	A.10	Pedra Escrita de Ridevides	Santa Justa	Arte rupestre	4	2
CNS1967	A.11	Necrópole de Santa Eufémia	Sendim da Serra	Necrópole	4	2
CNS15413	A.12	Casas dos Mouros	Vilares da Vilarça	Habitat	4	2
CNS1992	A.13	Castelo da Marruça	Parada	Povoado fortificado	4	2
CNS2000	A.14	Castelo/Castilhão	Saldonha	Habitat	4	2
CNS15405	A.15	Vale das Cordas	Pombal	Habitat	4	2
CNS1856	A.16	Crasto	Valpereiro	Povoado fortificado	4	2
CNS15407	A.17	Castelo	Legoinha	Habitat	4	2
-	A.18	Abrigo 1	Colmeais	Habitat	4	2
CNS6871	A.19	Castelo de Alfândega da Fé	Alfândega da Fé	Castelo	4	2
-	A.20	Regadas	Cabreira	Arte rupestre	4	2
-	A.21	Chãs	Cabreira	Habitat	4	2
-	A.22	Quebrada	Cabreira	Achado isolado	4	2
CNS15394	A.23	Rebentão	Cabreira	Povoado fortificado	4	2
CNS2052	A.24	Castelo	Gebelim	Povoado fortificado	4	2
CNS15389	A.25	Atalaia das Inculcas	Cerejais	Atalaia	4	2
CNS16498	A.26	Barragem de Sambade	Sambade	-	4	2
CNS1975	A.27	Cabeço do Murado	Vilares da Vilarça	Povoado fortificado	4	2
CNS27934	A.28	Cabeço do Murado 2	Vilares da Vilarça	Monumento megalítico	4	2
CNS15403	A.29	Casinhas Brancas	Castelo	Habitat	4	2
CNS6870	A.30	Castelo Branco	Sendim da Ribeira	-	4	2
CNS11433	A.31	Chã	Cerejais	Habitat	4	2
CNS6651	A.32	Cova da Moura	Sendim da Ribeira	-	4	2
CNS15386	A.33	Fraga do Tabias	Castelo	Habitat	4	2
CNS15326	A.34	Necrópole da igreja de Sendim da Serra	Sendim da Serra	Necrópole	4	2
CNS15408	A.35	Larinho	Vilarelhos	Necrópole	4	2
CNS33138	A.36	Marco/Sampaio	Alfândega da Fé	Habitat	4	2
CNS18669	A.37	Monte das Chousinhas	Alfândega da Fé	Monumento megalítico	4	2
CNS15406	A.38	Monte do Castelo	Valverde	Habitat	4	2
CNS15399	A.39	Monte do Concelho	Sendim da Ribeira	Edifício Religioso	4	2
CNS15400	A.40	Nossa Senhora de Jerusalém	Sendim da Serra	Edifício Religioso	4	2
CNS15393	A.41	Olival da Santa	Ferradosa	Habitat	4	2
CNS11436	A.42	Olival do Pitogaio	Ferradosa	Habitat	4	2
CNS33147	A.43	Papeira	Alfândega da Fé	Habitat	4	2
CNS11417	A.44	Parada	Vilarchão	Arte rupestre	4	2
CNS15395	A.45	Penas Ruivas	Cerejais	Arte rupestre	4	2
CNS11435	A.46	Quinta de Zacarias	Castelo	Habitat	4	2
CNS11425	A.47	Cabeço do Aguilhão 1	Parada	Arte rupestre	4	2
CNS11426	A.48	Cabeço do Aguilhão 2	Parada	Arte rupestre	4	2
CNS11430	A.49	Cabeço do Aguilhão 3	Parada	Arte rupestre	4	2
CNS11418	A.50	Miragaia/Santo Antão da Barca	Parada	Habitat	4	2
CNS25140	A.51	Quinta de Santo Antão	Parada	Achado isolado	4	2
CNS15410	A.52	Capela de Santa Marinha	Vilarelhos	Edifício Religioso	4	2
CNS23350	A.53	Fragas da Moura	Covelas	Monumento megalítico	4	2
CNS15409	A.54	Capela de Santo Antão	Vilarelhos	Edifício Religioso	4	2
CNS23349	A.55	Bornes	Covelas	Monumento megalítico	4	2
-	A.56	Plataforma 1	Colmeais	Habitat	4	2
-	A.57	Plataforma 2	Colmeais	Habitat	4	2
-	A.58	Calvário 02	Ferradosa	Arte rupestre	4	2
-	A.59	Habitat romano (Santa Marinha)	Gouveia	Habitat	4	2
CNS2274	A.60	Poço da Moura	Vilarelhos	Arte rupestre	4	2
-	A.61	Habitat romano de S. Geraldo	Valpereiro	Habitat	4	2
CNS1899	A.62	Castelo/Monte da Pala	Castelo	Povoado fortificado	4	2
CNS15397	A.63	Fonte Velha	Saldonha	Sarcófago	4	2
CNS34686	A.64	EP 621 Santo Antão da Barca	Parada	Arte rupestre	4	2
CNS34699	A.65	EP 954 Cabeço do Aguilhão	Parada	Arte rupestre	4	2

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO VERNACULAR					
Nº	DESIGNAÇÃO	LOCALIDADE	TIPOLOGIA	GRUPO	GRAU
102	Pombal 1	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
103	Pombal 2	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
104	Pombal 3	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
105	Pombal 4	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
106	Pombal 5	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
107	Pombal 6	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
108	Pombal 7	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
109	Pombal 8	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
110	Pombal 9	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
111	Pombal 10	Alfândega da Fé	Pombal	3	3
112	Pombal 11	Cabreira	Pombal	3	3
113	Pombal 12	Cerejais	Pombal	3	3
114	Pombal 13	Cerejais	Pombal	3	3
115	Pombal 14	Cerejais	Pombal	3	3
116	Pombal 15	Cerejais	Pombal	3	3
117	Pombal 16	Colmeais	Pombal	3	3
118	Pombal 17	Colmeais	Pombal	3	3
119	Pombal 18	Eucísia	Pombal	3	3
120	Pombal 19	Eucísia	Pombal	3	3
121	Pombal 20	Eucísia	Pombal	3	3
122	Pombal 21	Eucísia	Pombal	3	3
123	Pombal 22	Eucísia	Pombal	3	3
124	Pombal 23	Eucísia	Pombal	3	3
125	Pombal 24	Ferradosa	Pombal	3	3
126	Pombal 25	Ferradosa	Pombal	3	3
127	Pombal 26	Ferradosa	Pombal	3	3
128	Pombal 27	Ferradosa	Pombal	3	3
129	Pombal 28	Ferradosa	Pombal	3	3
130	Pombal 29	Ferradosa	Pombal	3	3
131	Pombal 30	Ferradosa	Pombal	3	3
132	Pombal 31	Gebelim	Pombal	3	3
133	Pombal 32	Gebelim	Pombal	3	3
134	Pombal 33	Gebelim	Pombal	3	3
135	Pombal 34	Gebelim	Pombal	3	3
136	Pombal 35	Gebelim	Pombal	3	3
137	Pombal 36	Gouveia	Pombal	3	3
138	Pombal 37	Gouveia	Pombal	3	3
139	Pombal 38	Gouveia	Pombal	3	3
140	Pombal 39	Gouveia	Pombal	3	3
141	Pombal 40	Parada	Pombal	3	3
142	Pombal 41	Parada	Pombal	3	3
143	Pombal 42	Parada	Pombal	3	3
144	Pombal 43	Parada	Pombal	3	3
145	Pombal 44	Parada	Pombal	3	3
146	Pombal 45	Parada	Pombal	3	3
147	Pombal 46	Parada	Pombal	3	3
148	Pombal 47	Parada	Pombal	3	3
149	Pombal 48	Parada	Pombal	3	3
150	Pombal 49	Parada	Pombal	3	3
151	Pombal 50	Parada	Pombal	3	3
152	Pombal 51	Parada	Pombal	3	3
153	Pombal 52	Parada	Pombal	3	3
154	Pombal 53	Parada	Pombal	3	3
155	Pombal 54	Parada	Pombal	3	3
156	Pombal 55	Parada	Pombal	3	3
157	Pombal 56	Parada	Pombal	3	3
158	Pombal 57	Picões	Pombal	3	3
159	Pombal 58	Picões	Pombal	3	3
160	Pombal 59	Picões	Pombal	3	3
161	Pombal 60	Picões	Pombal	3	3
162	Pombal 61	Picões	Pombal	3	3
163	Pombal 62	Picões	Pombal	3	3
164	Pombal 63	Pombal	Pombal	3	3
165	Pombal 64	Pombal	Pombal	3	3
166	Pombal 65	Pombal	Pombal	3	3
167	Pombal 66	Saldonha	Pombal	3	3
168	Pombal 67	Saldonha	Pombal	3	3
169	Pombal 68	Sambade	Pombal	3	3

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO VERNACULAR					
Nº	DESIGNAÇÃO	LOCALIDADE	TIPOLOGIA	GRUPO	GRAU
170	Pombal 69	Sambade	Pombal	3	3
171	Pombal 70	Sambade	Pombal	3	3
172	Pombal 71	Sambade	Pombal	3	3
173	Pombal 72	Sambade	Pombal	3	3
174	Pombal 73	Sambade	Pombal	3	3
175	Pombal 74	Sambade	Pombal	3	3
176	Pombal 75	Sambade	Pombal	3	3
177	Pombal 76	Sambade	Pombal	3	3
178	Pombal 77	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
179	Pombal 78	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
180	Pombal 79	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
181	Pombal 80	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
182	Pombal 81	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
183	Pombal 82	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
184	Pombal 83	Sendim da Ribeira	Pombal	3	3
185	Pombal 84	Sendim da Serra	Pombal	3	3
186	Pombal 85	Sendim da Serra	Pombal	3	3
187	Pombal 86	Sendim da Serra	Pombal	3	3
188	Pombal 87	Sendim da Serra	Pombal	3	3
189	Pombal 88	Sendim da Serra	Pombal	3	3
190	Pombal 89	Sendim da Serra	Pombal	3	3
191	Pombal 90	Sendim da Serra	Pombal	3	3
192	Pombal 91	Soeima	Pombal	3	3
193	Pombal 92	Soeima	Pombal	3	3
194	Pombal 93	Soeima	Pombal	3	3
195	Pombal 94	Vales	Pombal	3	3
196	Pombal 95	Vales	Pombal	3	3
197	Pombal 96	Vales	Pombal	3	3
198	Pombal 97	Vales	Pombal	3	3
199	Pombal 98	Valpereiro	Pombal	3	3
200	Pombal 99	Valpereiro	Pombal	3	3
201	Pombal 100	Valpereiro	Pombal	3	3
202	Pombal 101	Valverde	Pombal	3	3
203	Pombal 102	Valverde	Pombal	3	3
204	Pombal 103	Valverde	Pombal	3	3
205	Pombal 104	Valverde	Pombal	3	3
206	Pombal 105	Valverde	Pombal	3	3
207	Pombal 106	Valverde	Pombal	3	3
208	Pombal 107	Valverde	Pombal	3	3
209	Pombal 108	Vilarchão	Pombal	3	3
210	Pombal 109	Vilarchão	Pombal	3	3
211	Pombal 110	Vilarchão	Pombal	3	3
212	Pombal 111	Vilarchão	Pombal	3	3
213	Pombal 112	Vilarchão	Pombal	3	3
214	Pombal 113	Vilarchão	Pombal	3	3
215	Pombal 114	Vilarchão	Pombal	3	3
216	Pombal 115	Vilarchão	Pombal	3	3
217	Pombal 116	Vilarchão	Pombal	3	3
218	Pombal 117	Vilarchão	Pombal	3	3
219	Pombal 118	Vilarchão	Pombal	3	3
220	Pombal 119	Vilarelhos	Pombal	3	3
221	Pombal 120	Vilarelhos	Pombal	3	3
222	Pombal 121	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
223	Pombal 122	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
224	Pombal 123	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
225	Pombal 124	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
226	Pombal 125	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
227	Pombal 126	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
228	Pombal 127	Vilares da Vilarça	Pombal	3	3
229	Moinho do Vale Carvalhoso	Agrobom	Moinho hidráulico	3	3
230	Moinho da ribeira dos Canelhos	Castelo	Moinho hidráulico	3	3
231	Moinho da Pala	Castelo	Moinho hidráulico	3	3
232	Moinho das Regadas	Cabreira	Moinho hidráulico	3	3
233	Moinho da ribeira das Relvas	Cabreira	Moinho hidráulico	3	3
234	Moinho do ribeiro do Calvário	Ferradosa	Moinho hidráulico	3	3
235	Moinho da ribeira do Vasco	Ferradosa	Moinho hidráulico	3	3
236	Moinho da ribeira do Calvário 2	Ferradosa	Moinho hidráulico	3	3
237	Moinho da ribeira dos Moinhos 1	Gouveia	Moinho hidráulico	3	3

<b>PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO VERNACULAR</b>					
<b>Nº</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>LOCALIDADE</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>GRUPO</b>	<b>GRAU</b>
238	Moinho da ribeira dos Moinhos 2	Gouveia	Moinho hidráulico	3	3
239	Moinho do Muro	Sambade	Moinho hidráulico	3	3
240	Moinho do Alto da Junça	Sambade	Moinho hidráulico	3	3
241	Azenha	Sambade	Moinho hidráulico	3	3
242	Moinho da ribeira de Santa Justa 2	Santa Justa	Moinho hidráulico	3	3
243	Moinho da ribeira de Santa Justa 1	Santa Justa	Moinho hidráulico	3	3
244	Moinho da ribeira do Poio	Santa Justa	Moinho hidráulico	3	3
245	Moinho da ribeira de Santa Justa 3	Santa Justa	Moinho hidráulico	3	3
246	Moinho de Santa Eufémia	Sendim da Serra	Moinho hidráulico	3	3
247	Moinho da Quinta do Abreu 1	Vales	Moinho hidráulico	3	3
248	Moinho da Quinta do Barracão	Vilarelhos	Moinho hidráulico	3	3
249	Moinho do Pioco	Vilarelhos	Moinho hidráulico	3	3
250	Moinho da Quinta do Madureira	Vilares da Vilarça	Moinho de vento	3	3

<b>OUTROS ELEMENTOS PATRIMONIAIS</b>					
<b>Nº</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>LOCALIDADE</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>GRUPO</b>	<b>GRAU</b>
251	Fonte da Laje	Colmeais	Fonte de Mergulho	3	3
252	Fonte do Prado	Valverde	Fonte de Mergulho	3	3
253	Fonte de S. João	Vilarelhos	Fonte de Mergulho	3	3
254	Fonte de S. Roque	Vilares da Vilarça	Fonte de Mergulho	3	3
255	CR-AF-1	Alfândega da Fé	Cruz	3	3
256	CR-VV-1	Vilares da Vilarça	Cruz	3	3
257	CZ-CO-1	Covelas	Cruzeiro	3	3
258	Cruzeiro 2	Gouveia	Cruzeiro	3	3
259	Cruzeiro	Soeima	Cruzeiro	3	3
260	Cruzeiro 1	Valpereiro	Cruzeiro	3	3
261	Cruzeiro 2	Valpereiro	Cruzeiro	3	3
262	Cruzeiro	Vilarelhos	Cruzeiro	3	3
263	Cruzeiro 1	Vilares da Vilarça	Cruzeiro	3	3
264	Cruzeiro 2	Vilares da Vilarça	Cruzeiro	3	3
265	Forno de Cal (Gebelim)	Gebelim	Forno da Cal	3	3
266	Forno de Cal (Casa Meneses Cordeiro)	Saldonha	Forno da Cal	3	3
267	Forno da telha da ribeira da Vilarça	Santa Justa	Forno da Telha	3	3
268	Forno da telha	Colmeais	Forno da Telha	3	3
269	Forno de secar figos	Pombal	Forno de Secar Figos	3	3
270	Forno de secar figos	Valverde	Forno de Secar Figos	3	3

## ANEXO VI            TERMOS DE REFERÊNCIA DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

### **UOPG 1    Área de Recreio e Lazer da Estevaínha - Sambade / Alfândega da Fé**

- a) Identificação: esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover a estruturação espacial, e a infraestruturação que se revelar necessária, da área abrangida pela UOPG enquanto zona balnear de recreio e lazer, incluindo as valências de praia, ancoradouro, restauração, empreendimentos turísticos (como é o caso do parque de campismo e de caravanismo), e usos de apoio ou complementares das referidas valências;
- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições para se enquadrarem no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação:
  - i) Índice de utilização máximo de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área total da UOPG subtraída da área ocupada pelo plano de água da albufeira correspondente ao nível de pleno armazenamento (NPA), a cumprir pelo conjunto de todas as componentes edificadas afetas às valências funcionais a instalar;
  - ii) Edifícios com um número máximo de 1 piso acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 4,5 metros;
  - iii) Índice de impermeabilização máximo de 25% aplicado à área total da UOPG;
- 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: salvo no que respeita à concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar até ao final do prazo ou prazos a que se refere a alínea anterior é a das categorias de solo rústico presentes na sua área de intervenção, com exceção das respetivas determinações relativas à edificação, que fica interdita;
- h) Disciplina superveniente: após o esgotamento do prazo ou prazos a que se refere a alínea f), a área abrangida pela UOPG passa a reger-se pela disciplina de uso e ocupação do solo das categorias de solo rústico nela presentes, sendo atribuído aos usos, atividades, ocupações e edificações que se tenham instalado no âmbito da concretização da UOPG o estatuto de pré-existência conforme está estabelecido no artigo 18º.

### **UOPG 2    Área de Recreio e Lazer do Salgueiro - Vilarelhos**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover a estruturação espacial, e a infraestruturação que se revelar necessária, da área abrangida pela UOPG enquanto zona balnear de recreio e lazer, incluindo as valências de ancoradouro, parque de merendas, bar, e instalações de apoio à fruição da margem da albufeira;
- c) Entidades responsáveis: Município e Junta de Freguesia;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições para se enquadrarem no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os

requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;

- e) Condições de ocupação:
- i) Índice de utilização máximo de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área total da UOPG subtraída da área ocupada pelo plano de água da albufeira correspondente ao nível de pleno armazenamento (NPA), a cumprir pelo conjunto de todas as componentes edificadas afetas às valências funcionais a instalar;
  - ii) Edifícios com um número máximo de 1 piso acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 4,5 metros;
  - iii) Índice de impermeabilização máximo de 25% aplicado à área total da UOPG;
  - iv) Soluções de projeto e condições de funcionamento que garantam que as ações, construções e atividades a levar a cabo não colidem ou interferem com as infraestruturas do aproveitamento hidroagrícola nem com as respetivas faixas de proteção;
  - v) Construções e instalações fixadas estruturalmente ao solo implantadas a cota superior ao Nível de Máxima Cheia (NMC = 222,5 m);
  - vi) Soluções técnicas para os sistemas de drenagem de águas residuais que impeçam garantidamente a ocorrência de descargas dos efluentes no meio líquido ou no solo;
  - vii) Delimitação e sinalização, no plano de água, das zonas de uso balnear de recreio e lazer, incluindo as destinadas ao uso de embarcações a remos, com localizações suficientemente afastadas dos órgãos e equipamentos de funcionamento da barragem e da conduta de entrega de água da albufeira de Santa Justa na albufeira do Salgueiro;
- f) Condições de fruição e funcionamento da Área de Recreio e Lazer:
- i) A utilização do plano de água da albufeira para a zona balnear ou para quaisquer outras atividades lúdicas, fica sempre condicionada aos volumes de água autorizados a captar para rega e às exigências decorrentes de situações de seca ou de escassez hídrica;
  - ii) Só pode ser autorizada a utilização de embarcações de recreio a remos, sendo interdito o uso de barcos a motor ou de outras formas motorizadas de navegação;
- g) 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;
- h) Disciplina intercalar: salvo no que respeita à concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar até ao final do prazo ou prazos a que se refere a alínea anterior é a das categorias de solo rústico presentes na sua área de intervenção, com exceção das respetivas determinações relativas à edificação, que fica interdita;
- i) Disciplina superveniente: após o esgotamento do prazo ou prazos a que se refere a alínea f), a área abrangida pela UOPG passa a reger-se pela disciplina de uso e ocupação do solo das categorias de solo rústico nela presentes, sendo atribuído aos usos, atividades, ocupações e edificações que se tenham instalado no âmbito da concretização da UOPG o estatuto de pré-existência conforme está estabelecido no artigo 18º.

### **UOPG 3 Área de Recreio e Lazer do Santo Antão da Barca - Cerejais**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover a estruturação espacial, e a infraestruturação que se revelar necessária, da área abrangida pela UOPG enquanto zona balnear de recreio e lazer, incluindo as valências de ancoradouro, praia, bar, empreendimentos turísticos, e instalações de apoio às atividades náuticas e à fruição da margem da albufeira, e adotando dispositivos de minimização do risco de incêndio;
- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições para se

enquadrarem nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;

e) Condições de ocupação:

- i) Índice de utilização máximo de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área total da UOPG subtraída da área ocupada pelo plano de água da albufeira correspondente ao nível de pleno armazenamento (NPA), a cumprir pelo conjunto de todas as componentes edificadas afetas às valências funcionais a instalar;
  - ii) Edifícios com um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 9,0 metros, no caso de serem afetos a empreendimentos turísticos;
  - iii) Edifícios com um número máximo de 1 piso acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 4,5 metros, nos restantes casos;
  - iv) Índice de impermeabilização máximo de 25% aplicado à área total da UOPG;
- 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: salvo no que respeita à concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar até ao final do prazo ou prazos a que se refere a alínea anterior é a das categorias de solo rústico presentes na sua área de intervenção, com exceção das respetivas determinações relativas à edificação, que fica interdita;
- h) Disciplina superveniente: após o esgotamento do prazo ou prazos a que se refere a alínea f), a área abrangida pela UOPG passa a reger-se pela disciplina de uso e ocupação do solo das categorias de solo rústico nela presentes, sendo atribuído aos usos, atividades, ocupações e edificações que se tenham instalado no âmbito da concretização da UOPG o estatuto de pré-existência conforme está estabelecido no artigo 18º.

#### **UOPG 4 Área de Recreio e Lazer da Quinta do Corço - Cerejais**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover a estruturação espacial, e a infraestruturação que se revelar necessária, da área abrangida pela UOPG enquanto zona balnear de recreio e lazer, incluindo as valências de ancoradouro, praia, bar, instalações de apoio às atividades náuticas e à fruição da margem da albufeira, empreendimento turístico, habitação do promotor e exploração agrícola ambientalmente sustentável, e adotando dispositivos de minimização do risco de incêndio;
- c) Entidades responsáveis: Privados;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições para se enquadrarem no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação:
- i) Índice de utilização máximo de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área total da UOPG subtraída da área ocupada pelo plano de água da albufeira correspondente ao nível de pleno armazenamento (NPA), a cumprir pelo conjunto de todas as componentes edificadas afetas às valências funcionais a instalar;
  - ii) Edifícios com um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 9,0 metros, no caso das edificações afetas ao empreendimento turístico e à habitação do promotor;
  - iii) Edifícios com um número máximo de 1 piso acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 4,5 metros, nas restantes edificações;
  - iv) Índice de impermeabilização máximo de 25% aplicado à área total da UOPG;

- 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: salvo no que respeita à concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar até ao final do prazo ou prazos a que se refere a alínea anterior é a das categorias de solo rústico presentes na sua área de intervenção, com exceção das respetivas determinações relativas à edificação, que fica interdita;
- h) Disciplina superveniente: após o esgotamento do prazo ou prazos a que se refere a alínea f), a área abrangida pela UOPG passa a reger-se pela disciplina de uso e ocupação do solo das categorias de solo rústico nela presentes, sendo atribuído aos usos, atividades, ocupações e edificações que se tenham instalado no âmbito da concretização da UOPG o estatuto de pré-existência conforme está estabelecido no artigo 18º.

#### **UOPG 5 Área de Recreio e Lazer do Parque de Alvazinhos - Alfândega da Fé**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover a estruturação espacial, e a infraestruturização que se revelar necessária, da área abrangida pela UOPG enquanto zona de recreio e lazer assente numa gestão florestal sustentável e no fomento da multifuncionalidade e da biodiversidade, incluindo Parque Micológico com centro interpretativo, mobiliário urbano, sinalética e instalações de apoio ao desporto/aventura na natureza, e adotando dispositivos de minimização do risco de incêndio;
- c) Entidades responsáveis: Município;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições para se enquadrarem nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação:
  - i) Índice de utilização máximo de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área total da UOPG, a cumprir pelo conjunto de todas as componentes edificadas afetas às valências funcionais a instalar;
  - ii) Edifícios com um número máximo de 1 piso acima da cota de soleira e dimensão vertical de fachada não superior a 4,5 metros;
  - iii) Índice de impermeabilização máximo de 25% aplicado à área total da UOPG;
- 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: salvo no que respeita à concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar até ao final do prazo ou prazos a que se refere a alínea anterior é a das categorias de solo rústico presentes na sua área de intervenção, com exceção das respetivas determinações relativas à edificação, que fica interdita;
- h) Disciplina superveniente: após o esgotamento do prazo ou prazos a que se refere a alínea f), a área abrangida pela UOPG passa a reger-se pela disciplina de uso e ocupação do solo das categorias de solo rústico nela presentes, sendo atribuído aos usos, atividades, ocupações e edificações que se tenham instalado no âmbito da concretização da UOPG o estatuto de pré-existência conforme está estabelecido no artigo 18º.

#### **UOPG 6 Área Industrial e Empresarial - Alfândega da Fé**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturização, tendo em vista o reforço de funções de apoio à área empresarial de vocação industrial existente (central de compras com interposto frigorífico, centro de investigação agroalimentar, unidade de embalamento e

expedição; unidade de apoio com restauração, posto de abastecimento de combustíveis e estacionamento; lotes para empresas/indústrias de índole diversificada);

- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção VI do capítulo V para a 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;
- g) Disciplina intercalar: enquanto não se verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;
- h) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

#### **UOPG 7 Área de Urbanização da Quinta Nova - Alfândega da Fé**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação;
- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção III do capítulo V para a 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 verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;

h) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

#### **UOPG 8 Área de Urbanização - Picões**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação;
- a) Entidades responsáveis: Privados;
- c) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- d) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção III do capítulo V para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade;
- e) 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;
- f) Disciplina intercalar: enquanto não se verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;
- g) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

#### **UOPG 9 Área de Urbanização – Vilarchão**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação;
- b) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;
- c) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- d) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção III do capítulo V para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade;

- e) 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;
- f) Disciplina intercalar: enquanto não se verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;
- g) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

#### **UOPG 10 Área de Urbanização - Legóinha**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial da área abrangida pela UOPG que conjugue 3 componentes:
  - a. valorização do espaço público (zona de lazer associada à envolvente da capela de Santo Amaro, de apoio à visitação das pinturas murais neste imóvel a propor para classificação patrimonial como "Interesse Público");
  - b. reabilitação da maioria dos imóveis da aldeia, através da iniciativa privada, destinando-os a empreendimento de turismo em espaço rural, particularmente casas de campo (que são a tipologia adequada para o espaço urbano);
  - c. infraestruturação global.
- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários de solo abrangidos;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção III do capítulo V para a 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 verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;
- h) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

#### **UOPG 11 Área de Urbanização 1 - Alfândega da Fé**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação;
- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;

- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção III do capítulo V para a 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 verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;
- h) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

#### **UOPG 12 Área de Urbanização 2 - Alfândega da Fé**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: promover uma estruturação espacial consistente da área abrangida pela UOPG e a respetiva infraestruturação;
- c) Entidades responsáveis: Município em articulação com os proprietários do solo;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada, e em articulação com os proprietários de solo abrangidos, através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
  - i) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à sua área total;
  - ii) Cedência média da UOPG: resultante da aplicação do índice de cedência de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção;
  - iii) Restantes parâmetros: os estabelecidos na secção III do capítulo V para a 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 verificar a concretização da UOPG através das formas previstas na alínea d), só é permitida a edificação nas situações de exceção estabelecidas no número 5 do artigo 84º em conjugação com o disposto no seu número 6;
- h) Consequências da inexecução: a não concretização da UOPG no prazo ou prazos a que se refere a alínea f) dá lugar à aplicação do disposto nos números 6 e 7 do artigo 81º.

### **UOPG 13 Área de Turismo do "Hotel-SPA Alfândega da Fé" - Sambade**

- a) Identificação: Esta UOPG abrange a área de solo rústico identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;
- b) Objetivos: possibilitar a estruturação urbanística da área abrangida pela UOPG, nomeadamente ao nível da infraestruturação de apoio ao turismo, sendo admissíveis as tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico, e devendo garantir a adoção de meios de minimização do risco de incêndio;
- c) Entidades responsáveis: Privados;
- d) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas isoladas que cumpram as condições de exceção previstas no disposto nas alíneas a) ou b) do número 2 do artigo 83º, a desenvolver de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação espacial da totalidade da sua área previamente estabelecidas pelo Município nos termos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 84º;
- e) Condições de ocupação: as estabelecidas na secção VI do capítulo IV para a categoria de espaços de ocupação turística do solo rústico, em articulação com o cumprimento de todos os condicionamentos e requisitos legalmente exigidos no que respeita à prevenção e proteção contra incêndios rurais;
- 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.