



## MUNICÍPIO DE MÊDA

### Aviso n.º 14449/2022

*Sumário:* Revisão do Plano Diretor Municipal de Mêda.

Dr. João Germano Mourato Leal Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Mêda, torna público, nos termos e para os efeitos, do disposto da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Assembleia Municipal de Mêda, na sua reunião ordinária, realizada em 21 de fevereiro de 2022, no seguimento de proposta da Câmara Municipal de Mêda, tomada em reunião ordinária, realizada em 12 de janeiro de 2022, deliberou, aprovar a revisão do Plano Diretor Municipal de Mêda.

27 de abril de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *João Germano Mourato Leal Pinto*, Dr.

#### Sessão ordinária de 21 de fevereiro de 2022

##### Aprovação por minuta

Nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do estipulado nos n.ºs 4 e 6 do artigo 34.º do Código do Procedimento Administrativo e, ainda, do disposto no n.º 4 do artigo 70.º do Regimento da Assembleia, deliberou a Assembleia Municipal de Mêda aprovar em minuta a ata e o texto das deliberações tomadas na sessão de 21 de fevereiro de 2022, e a seguir discriminadas, constituindo o presente documento, bem como os originais da ata, a ata em minuta:

Ponto 1 — Informação do Presidente da Câmara sobre a atividade municipal e situação financeira:

A Assembleia Municipal, tomou conhecimento da informação prestada pelo Presidente da Câmara Municipal sobre a atividade municipal.

Ponto 3 — Proposta n.º 05/2022 — Plano Diretor Municipal (PDM) — Aprovar a proposta final da revisão do Plano Diretor Municipal de Mêda, com todos os elementos que a integram e acompanham, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJGIT:

A Assembleia Municipal, sob Proposta da Câmara Municipal, deliberou por unanimidade, aprovar a Proposta Final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Mêda.

Ponto 4 — Proposta n.º 14/2022 — Pacto dos autarcas:

A Assembleia Municipal, sob Proposta da Câmara Municipal, deliberou por unanimidade, aprovar a Proposta n.º 14/2022 — Pacto dos Autarcas.

Ponto 5 — Situação económica e financeira reportada de 01.01.2021 a 30.06.2021, nos termos do artigo 77.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro:

A Assembleia Municipal tomou conhecimento da Situação Económica e Financeira reportada de 01.01.2021 a 30.06.2021, nos termos do artigo 77.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Ponto 6 — Relatório anual de atividades — Ano dE 2021 da Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Mêda (CPCJ):

A Assembleia Municipal tomou conhecimento do relatório Anual de Atividades da CPCJ relativamente ao ano de 2021.



Nos termos do artigo 57.º da supra citada Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do n.º 4 do artigo 40.º do Regimento da Assembleia Municipal de Mêda, eu Susana Maria Borrego Silva, Assistente Técnica do Gabinete de Apoio aos Órgãos Autárquicos, a elaborei e subscrevi.

Cine-Auditório da Casa da Cultura, em vinte e um de fevereiro de dois mil e vinte e dois. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Luís Manuel Pêgo Todo Bom*.

## CAPÍTULO I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto e âmbito

1 — O presente regulamento, de que são parte integrante os seus anexos numerados de I a VI, estabelece, em conjunto com a planta de ordenamento e a planta de condicionantes, as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Mêda, constituindo o regime do seu plano diretor municipal decorrente da segunda revisão concluída em 2020, adiante designado por “PDM Mêda 2020”.

2 — No presente regulamento, as expressões “plano diretor municipal em vigor” e “presente plano” referem-se ao PDM Mêda 2020.

3 — Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as disposições deste devem ser respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização.

#### Artigo 2.º

##### Definições

No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo legalmente estabelecidos em diploma próprio e, complementarmente, os que constam do anexo I.

#### Artigo 3.º

##### Composição do plano

1 — O PDM Mêda 2020 é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de ordenamento, desdobrada nas seguintes cartas:

i) Planta de Ordenamento I — Qualificação do Solo;

ii) Planta de Ordenamento II — Salvaguardas;

c) Planta de condicionantes, desdobrada nas seguintes cartas:

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

ii) Planta de Condicionantes II — Recursos Florestais, integrando as condicionantes relativas aos recursos florestais;

iii) Planta de Condicionantes III — Reserva Ecológica Nacional;

2 — Acompanham o plano os seguintes elementos:

- a) Relatório da Proposta do Plano;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Programa de Execução e Plano de Financiamento, integrando a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira do Plano;
- d) Planta de Enquadramento Regional;
- e) Planta da Situação Existente;
- f) Relatório/Planta de Compromissos Urbanísticos;
- g) Mapa de Ruído;
- h) Planta de Património Cultural;
- i) Relatório de Ponderação da Discussão Pública, incluindo as participações recebidas em sede da mesma;
- j) Ficha de Dados Estatísticos;
- k) Documentos Autónomos:
  - i) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
  - ii) Relatório e Planta da Reserva Ecológica Nacional;
  - iii) Relatório e Planta da Reserva Agrícola Nacional;
  - iv) Carta Educativa.

#### Artigo 4.º

##### **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

1 — Na área do Plano são aplicáveis os regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor com incidência espacial no território por ele abrangido, nomeadamente as identificadas no anexo II e representadas graficamente na planta de condicionantes.

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

3 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, 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.

#### Artigo 5.º

##### **Articulação com outros instrumentos de gestão territorial**

As disposições do presente plano acolhem, nos termos e com os efeitos previstos na lei aplicável, os conteúdos relevantes dos instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município, e especificamente:

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



CAPÍTULO II

**Opções estruturantes**

SECÇÃO I

**Estruturação territorial**

Artigo 6.º

**Orientações estratégicas**

1 — A aplicação do presente plano prossegue os interesses públicos com expressão no território municipal materializados em:

a) Prioridades essenciais, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho;

b) Objetivos estratégicos e opções de base territorial configurados na estratégia e modelo de desenvolvimento local estabelecidos no presente plano, que traduzem a visão estratégica de “Construir o futuro, explorando a multiplicidade de oportunidades” com base nos seguintes objetivos operacionais e nas linhas de ação que os materializam:

i) Objetivo 1 — Afirmar uma estratégia de proteção e gestão do ambiente em áreas prioritárias

ii) Objetivo 2 — Valorizar os recursos humanos e mobilizar as identidades

iii) Objetivo 3 — Dinamizar as atividades económicas

iv) Objetivo 4 — Apostar na multiplicidade de segmentos turísticos

c) Elementos estruturadores do modelo de organização espacial do concelho: estruturação urbana, estruturação viária, estrutura ecológica municipal e classificação e qualificação do uso do solo.

2 — As linhas de orientação explicitadas nos números anteriores constituem o quadro de referência para a apreciação do grau de pertinência e da aceitabilidade das iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo:

a) Cujas viabilização dependa de um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, a realizar nos termos e nas condições estabelecidas no artigo 11.º;

b) Que pretendam ser reconhecidas como de interesse estratégico para o município no âmbito e nos termos do disposto na secção III do capítulo VI;

c) Que, não se incluindo nas referidas nas alíneas anteriores, a câmara municipal considere como suscetíveis de gerarem impactos positivos relevantes no desenvolvimento sustentável do concelho.

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

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

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

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

d) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;

e) A instalação de empresas com certificação ambiental.



## Artigo 7.º

**Estrutura urbana**

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

- a) Nível 1 — Cidade de Mêda;
- b) Nível 2 — Restantes aglomerados urbanos;
- c) Nível 3 — Aglomerados rurais.

## Artigo 8.º

**Estrutura viária**

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

a) Rede principal, constituída pelas vias que asseguram as principais articulações viárias do território concelhio, e em particular da sua sede, com o exterior, e na qual se integram as seguintes vias de carácter supramunicipal: IP 2, EN 324, ER 331 e ER 324 e a via que faz a ligação IP2 — Longroiva — Mêda;

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: EN(d)102, EN(d)324, antiga EN 324, antiga EN 331-1, EM 600, EM600-1, EM 601, EM602, EM603, EM609, EM620;

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

2 — Os traçados, existentes e propostos, das vias que integram as redes principal e secundária são os que figuram como tal na planta de ordenamento.

3 — As especificações relativas às vias rodoviárias são estabelecidas na secção III do capítulo VII e na subsecção III da secção II do capítulo VIII.

## Artigo 9.º

**Estrutura ecológica municipal**

A estrutura ecológica municipal (EEM) tem por objetivos a proteção e a valorização da qualidade ambiental do território do concelho e constitui um sistema transversal à classificação e qualificação do solo, compreendendo diversas componentes de acordo com o que dispõe o articulado do capítulo V, onde se estabelecem também as especificidades do regime de uso e ocupação das áreas que a integram.

## Artigo 10.º

**Classificação e qualificação do solo**

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

2 — O solo rústico é qualificado 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 exploração de recursos energéticos e geológicos;
- e) Espaços culturais;
- f) Aglomerados rurais.

3 — O solo urbano qualifica-se de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços habitacionais, integrando as subcategorias:
  - i) Espaços habitacionais de nível I;
  - ii) Espaços habitacionais de nível II;
- c) Espaços de atividades económicas, integrando as subcategorias:
  - i) Áreas mistas de atividades económicas;
  - ii) Áreas de comércio e serviços;
  - iii) Núcleos industriais.
- d) Espaços de uso especial de equipamentos;
- e) Espaços verdes.

#### Artigo 11.º

##### Reclassificação de solo rústico em solo urbano

1 — A reclassificação de solo rústico em solo urbano realiza-se de acordo com os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e só pode ocorrer se, verificadas as razões de necessidade, oportunidade e viabilidade e demais requisitos 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 6.º, por via de apreciação do seu grau de pertinência e aceitabilidade em que se atenda conjugadamente à natureza, dimensão, localização e inserção territorial da intervenção, no enquadramento do disposto no n.º 3 do mesmo artigo:

b) Cumprir as condições estabelecidas nos números seguintes.

2 — As áreas integrantes da estrutura ecológica municipal fundamental, tal como definida no n.º 2 do artigo 59.º, são passíveis de reclassificação para solo urbano apenas se forem destinadas a integrar a categoria de espaços verdes, podendo, porém, integrar outras categorias de solo urbano por razões de interesse público reconhecido pelo Município e por todas as entidades governamentais de tutela intervenientes em cada situação.

3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os polígonos de solo objeto da reclassificação têm de ser contíguos a solo urbano preexistente e possuir características que assegurem a coerência territorial, em termos funcionais e físicos, da nova configuração do perímetro urbano daí resultante.

4 — A condição de contiguidade estabelecida no número anterior pode não ser exigida quando o polígono a reclassificar for destinado exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais, e ainda nos casos em que se admita uso habitacional desde que a área de construção afeta a este uso não exceda 20 % da área de construção total.

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

6 — Sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos legais ou regulamentares aplicáveis, as ligações às redes gerais a exigir nos termos do estabelecido número anterior abrangem, como mínimo, o acesso rodoviário à rede viária estruturante, o provimento de água potável e de energia elétrica, o tratamento de efluentes domésticos e a condução das águas pluviais à rede hídrica.

7 — Quando, por opção de planeamento ou por imposição legal decorrente da natureza da intervenção que suscita a reclassificação do solo, forem estabelecidas faixas de solo envolventes da área a reclassificar que fiquem impedidas de serem elas próprias objeto de reclassificação para solo urbano, ou para as quais fiquem condicionados os usos dominantes previstos no respetivo regime de uso do solo, tais faixas têm de ser envolvidas na intervenção com vista à adoção e aplicação de mecanismos perequativos de compensação dos ónus assim criados e ao estabelecimento de disposições que confirmam força jurídica aos mesmos mecanismos.

8 — Os parâmetros de edificabilidade a cumprir nos polígonos de solo a reclassificar são:

a) No caso geral: os da categoria de solo urbano com capacidade edificatória que ocorre no perímetro urbano a que os referidos polígonos forem contíguos ou no perímetro urbano mais próximo, quando não se verifique tal contiguidade, e sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

b) Nos polígonos ou partes destes a destinar exclusivamente à instalação de atividades económicas ou outros usos não habitacionais: os estabelecidos para a categoria de espaços de atividades económicas na secção IV do capítulo IV.

## Artigo 12.º

### Tipificação dos usos

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

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

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

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

5 — Os usos dominantes e os usos complementares de cada uma das categorias e subcategorias de espaços referidas nos números 2 e 3 do artigo 10.º, são os explicitamente identificados como tal no presente regulamento.

6 — Constituem usos compatíveis com os usos dominantes de cada categoria e subcategoria de espaço, os usos específicos expressamente identificados como tal e ainda, para além destes, outros usos que cumpram as condições gerais e específicas de compatibilidade estabelecidas no presente regulamento.

7 — Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no capítulo VI, atividades ou instalações que, pela sua natureza, por exigências de localização e/ou pela reduzida dimensão das áreas de solo que cativam, não são enquadráveis numa lógica de classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

## SECÇÃO II

### Condições gerais do uso do solo

## Artigo 13.º

### Critérios gerais de viabilização dos usos do solo

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

a) Da condição de o prédio objeto da intervenção permitir, pela sua dimensão, configuração e características topográficas, o aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade e economia, condição a ter especialmente em conta quando se tratar de uso ou ocupação que implique a construção de edifícios;

- b) Dos requisitos de compatibilização, de inserção territorial e de infraestruturização genericamente estabelecidos nos artigos 15.º a 17.º;
- 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 — A viabilização das atividades ou ocupações de solo que se integram no uso dominante de cada categoria ou subcategoria de espaços ocorre sempre que se verifique o cumprimento do conjunto dos requisitos estabelecidos no número anterior aplicáveis à situação.

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

4 — Mesmo quando se verificarem cumpridos todos os requisitos exigíveis para cada caso nos termos do n.º 1, a viabilização de quaisquer atividades ou ocupações do solo abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço, deve ser recusada sempre que, em sede dos procedimentos de apreciação urbanística da pretensão, se conclua que de tal viabilização decorreriam prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

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

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 14.º

##### Aplicação dos índices de utilização do solo

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

a) Componente I: O conjunto das áreas de construção afetas às seguintes utilizações:

- i) Galerias exteriores de utilização pública;
- ii) Palas e pequenos telheiros de proteção das entradas dos edifícios;
- iii) Instalações técnicas localizadas em cave ou na cobertura dos edifícios;
- iv) Arrecadações em cave quando afetas às diversas unidades de utilização do edifício;
- v) Áreas de estacionamento em cave;
- vi) Áreas de construção de edificações destinadas a estacionamento necessárias para cumprir as dotações mínimas legal ou regulamentarmente exigíveis que, por razões de ordem técnica reconhecidas como válidas pelo município, não possam ser construídas em cave.

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

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

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

3 — Os índices de utilização expressamente estabelecidos no presente plano aplicam-se à componente II da área de construção, conforme definida na alínea b) do n.º 1, relativa ao conjunto dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou área em que aqueles índices se aplicam.

4 — Ao conjunto das áreas que integram a componente I da área de construção, conforme definida na alínea a) do n.º 1, aplica-se um índice de utilização máximo de valor igual a metade do valor do índice referido no número anterior aplicável em cada caso.

5 — Quando se tratar de moradias unifamiliares, as áreas referidas nas subalíneas iv) a vi) da alínea a) do n.º 1 são contabilizadas na componente II da área de construção para efeitos de verificação do cumprimento dos índices de utilização.

6 — Salvo disposição expressa em contrário, relevam para a verificação do cumprimento dos índices de utilização referidos nos números 3 e 4, as áreas de construção dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou área de solo a que aqueles índices se aplicarem.

## Artigo 15.º

### Compatibilização de usos

1 — Qualquer que seja a sua localização, devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades que, nas condições em que se pretendem instalar, forem consideradas suscetíveis de provocar prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística, nomeadamente através da criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes nos seguintes domínios:

- a) Geração de riscos de toxicidade, incêndio e explosão;
- b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
- c) Perturbação grave das condições de trânsito ou de estacionamento ou criação de movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local.

2 — No caso de utilizações, ocupações ou atividades cuja localização e condições de instalação sejam enquadradas por normas legais ou regulamentares que acautelem efeitos nocivos nos domínios referidos no número anterior, o cumprimento das mesmas constitui garantia de compatibilidade de usos no que respeita aos domínios abrangidos pela normativa em questão.

3 — O disposto no n.º 1 deve ser tido particularmente em conta no que se refere à instalação de estações de serviço e oficinas de reparação de veículos ou aparelhos dotados de motores de combustão.

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

## Artigo 16.º

### Inserção territorial

1 — Tendo em vista garantir, concretizando o que estabelece o RJUE, a correta inserção urbanística e paisagística das operações urbanísticas a localizar em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou por operação de loteamento, a Câmara Municipal pode estabelecer, sem prejuízo

das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, orientações relativas à modelação do terreno e à implantação ou à configuração volumétrica dos edifícios e demais edificações, nomeadamente no que se refere a recuos, afastamentos, área coberta, número de pisos e localização no interior da parcela, a cumprir como condição da respetiva viabilização.

2 — A conformação das operações urbanísticas objeto de procedimento de controlo administrativo deve, na medida do necessário em cada caso, incorporar medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas, ao longo das suas estremas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou não agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

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

a) Em situações justificativas da sua inevitabilidade, nos termos das disposições legais aplicáveis, podendo neste caso constituir operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local;

b) Fora das situações de inevitabilidade referidas na alínea anterior, apenas quando tal demolição for condição necessária para a construção de um novo edifício no local ou para uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo, desde que se trate de operações previamente viabilizadas em sede de apreciação urbanística.

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

5 — Sempre que tal se justifique, a Câmara Municipal deve aprovar, dando-lhes a devida publicação, disposições que concretizem e estabilizem os critérios de decisão a adotar na aplicação do disposto no n.º 1 a áreas do território municipal delimitadas para o efeito.

## Artigo 17.º

### Exigência de infraestruturização

1 — Mesmo quando admissível à luz da legislação e demais regulamentação aplicáveis, a construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo só pode ser viabilizada se:

a) O prédio onde se pretenda implantar for servido por via pública com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis ou sempre que se tratar de edifícios que permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, corresponder no mínimo às de via pública habitante, conforme definido no anexo I;



b) Ou, quando tal via não existir, esta for construída concomitantemente com a própria operação urbanística.

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

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

4 — Nos casos em que lei condiciona a construção de novo edifício ao cumprimento de requisitos de proximidade a via utilizável por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros, e se pretenda implantá-lo a uma distância a via pública habilitante superior ao máximo legalmente estabelecido, tal só pode ser viabilizado se existir uma via particular de acesso com extensão e características que garantam o cumprimento das exigências legais ou, caso esta não exista, a sua construção integrar a operação urbanística pretendida.

#### Artigo 18.º

##### **Integração e transformação de preexistências**

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

a) Não carecerem, nos termos da lei, de qualquer licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;

b) Estarem licenciados, aprovados, autorizados ou viabilizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações, autorizações ou títulos de viabilização sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituírem atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada por certidão municipal emitida nos termos da lei.

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

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

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





5 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações ou comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes situações cumulativas:

a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação;

b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente plano aplicáveis ao local;

c) Pretendendo-se alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou

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

6 — No caso de usos ou atividades não habitacionais legalmente instaladas, mesmo quando não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam e/ou se encontrem em desconformidade com os parâmetros aí aplicáveis, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, desde que cumulativamente:

a) A ampliação tenha em vista a manutenção das referidas atividades;

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

c) O aumento de área de construção total não exceda 15 % da área de construção preexistente.

7 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, no caso de edifícios de habitação que possam ser considerados preexistências nos termos do disposto no n.º 1, situados em solo rústico não afeto à categoria de espaços naturais e paisagísticos, a ampliação dos mesmos pode ser viabilizada, ainda que em desconformidade com os parâmetros aplicáveis à situação na categoria ou subcategoria de espaços em que se localizem, desde que se cumpram as seguintes condições:

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

b) A área de construção total resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área de construção preexistente com o limite máximo de 300 m<sup>2</sup>

8 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, a área de construção preexistente a considerar, no âmbito do procedimento de controlo prévio das correspondentes operações urbanísticas, para efeitos de verificação do cumprimento dos limites estabelecidos na alínea c) do n.º 6 ou na alínea b) do n.º 7, é a área de construção do edifício ou edifícios na sua configuração antes de terem sido objeto de qualquer ampliação na vigência do presente plano.

## Artigo 19.º

### Empreendimentos turísticos, campos de golfe e instalações afins

1 — A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir requisitos conducentes à otimização da eficiência ambiental, nomeadamente:

a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno e preservação das vistas;

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património cultural e natural do local e sua envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte internos “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da orientação e exposição solar dos edifícios, e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

2 — A instalação de campos de golfe deve cumprir requisitos de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente:

a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico existente ou a criar;

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;

d) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;

e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, em particular o relevo e morfologia natural e a rede hidrográfica;

f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

3 — A instalação de áreas de serviço para autocaravanas não integradas em parques de campismo e de caravanismo (ASA), admissível sempre que nos termos do presente regulamento for considerada compatível com o uso ou usos dominantes da categoria de espaços da área onde se pretenda localizar, cumpre os seguintes requisitos:

a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;

b) Determinações de plano de integração paisagística elaborado para o efeito, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

4 — A concretização de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) só pode ocorrer ao abrigo do seu prévio reconhecimento como empreendimentos de interesse estratégico para o Município de acordo com as condições e tramitação previstas na secção III do capítulo VI, devendo em tal caso cumprir as seguintes determinações:

a) Ser disciplinada por plano de urbanização ou plano de pormenor, que obrigatoriamente identifica o ou os respetivos sistemas de execução;

b) Integrar apenas empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo;

c) Prever medidas compensatórias a favor do interesse público, nos termos legais, pela afeição de valores naturais e de recursos territoriais;

d) Cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- i) Área mínima de 15 hectares;
- ii) Atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre;
- iii) Categoria mínima de 4 estrelas;
- iv) Estrutura ecológica contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- v) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural e cultural do local e da envolvente;
- vi) Soluções de ocupação do solo que promovam a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas, não devendo a área de concentração ser superior a 35 % da área total do NDT, e devendo a restante área compreender as áreas de equipamentos, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- vii) Densidade de ocupação bruta para a área de concentração da edificação não superior a 60 camas por hectare, ou de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis.

### CAPÍTULO III

#### Solo rústico

##### SECÇÃO I

###### Disposições comuns ao solo rústico

###### Artigo 20.º

###### Estatuto geral de ocupação do solo rústico

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

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

3 — A condição estabelecida no número anterior deve ser expressamente comunicada por escrito ao interessado na resposta a pedido de informação prévia, se for o caso, ou na primeira informação que lhe for prestada no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística.

4 — Os conjuntos de edifícios localizados em solo rústico não podem constituir-se em regime de propriedade horizontal, com exceção:

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

###### Artigo 21.º

###### Ocupação e gestão das áreas afetas à RN2000 ou à exploração dos recursos florestais

1 — Nos termos do estabelecido pelo regime jurídico da Rede Natura 2000 e pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), as formas de utilização, ocupação e transformação do solo, e sua gestão, nas áreas abrangidas por aquele regime, que se encontram identificadas e delimitadas na

planta de condicionantes, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com o referido plano setorial, através do cumprimento:

a) Das disposições materiais e procedimentais decorrentes dos respetivos diplomas legais, articuladamente com as restantes disposições legais aplicáveis a cada situação e o disposto no presente regulamento quanto à disciplina municipal de ocupação e transformação do solo, em função da categoria ou subcategoria de espaços em que tais áreas se situem;

b) Das orientações de gestão constantes do referido plano (PSRN2000) para a Zona de Proteção Especial Vale do Côa (PTZPE0039), bem como das suas determinações transpostas no anexo III.

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

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

b) Nos termos e para os efeitos estabelecido no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI), nomeadamente no n.º 4 do artigo 1.º do seu regulamento, as disposições constantes do anexo IV, as quais transpõem as orientações estratégicas florestais daquele programa com incidência no território do concelho de Mêda.

#### Artigo 22.º

##### Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização

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

#### Artigo 23.º

##### Edificabilidade em solo rústico

1 — Quando admissível, a edificabilidade em solo rústico rege-se pelas seguintes determinações, sempre cumulativamente com todas as exigências decorrentes do quadro legal em vigor, incluindo os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios 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 daquelas categorias nas respetivas secções do presente capítulo;

c) Os edifícios associados aos usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo vi cumprem os parâmetros de edificabilidade aí estabelecidos, aplicáveis à situação.

2 — Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico com exceção dos aglomerados rurais, quando admissível nos termos do presente plano e das demais normas legais e regulamentares, têm de respeitar os condicionamentos legais estabelecidos no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, nomeadamente nos seus artigos 60.º e 61.º Incêndios.



SECÇÃO II

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 24.º

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 que não tenham sido integradas, em função do seu uso dominante, nas categorias de espaços florestais ou de espaços agrícolas, compreendendo nomeadamente:

- a) Os cursos de água integrantes da Reserva Ecológica Nacional, identificados na planta de ordenamento, exceto nas extensões que atravessem solo urbano;
- b) As galerias ripícolas de expressão mais relevante, identificadas e delimitadas na planta de ordenamento;
- c) As albufeiras da Teja e de Ranhados.

Artigo 25.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Sem prejuízo da prevalência, quando for o caso, das regras de integração e transformação de preexistências constantes do artigo 18.º, as formas de ocupação e utilização do solo dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua proteção e da manutenção global das suas potencialidades naturais.

2 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis a cada caso, nestes espaços são admissíveis:

- a) Ações permitidas a título excecional no regime da Reserva Ecológica Nacional e de acordo com as condições aí estabelecidas, quando se tratar de áreas incluídas naquela reserva;
- b) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística;
- c) Áreas verdes de proteção e enquadramento, a manter em estado natural, localizadas no interior de polígonos de solo afetos a:
  - i) Empreendimentos turísticos;
  - ii) Empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI.
- d) Ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 22.º;
- e) Exploração de recursos geológicos, em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito.

SECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 26.º

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 atual-

mente submetidas ao regime florestal, e destinam-se, para além da sua função de preservação do equilíbrio ecológico e de valorização paisagística, a promover a produção florestal e as atividades associadas a esta, no enquadramento das orientações estabelecidas no PROF CI 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 integradas nas áreas da Rede Natura 2000.

4 — Os espaços florestais de proteção correspondem a áreas de uso ou vocação florestal sensíveis à ocorrência de fatores de risco de degradação ecológica, abrangendo nomeadamente as áreas de risco de erosão, nas quais se torna prioritária a proteção do solo através das boas práticas contidas nas normas de silvicultura por função de proteção definidas no PROF CI.

5 — Os espaços florestais de produção correspondem às áreas de uso ou vocação florestal destinadas ao aproveitamento do potencial produtivo nos termos autorizados pelas entidades de tutela.

6 — Os espaços mistos de uso silvícola e agrícola correspondem às áreas agroflorestais, em que os usos silvícolas, silvopastoris e agrícolas, que constituem os seus usos dominantes, ocorrem de forma alternada e são funcionalmente complementares.

## Artigo 27.º

### Usos complementares e compatíveis — espaços florestais

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

a) Nas subcategorias de espaços florestais de conservação, espaços florestais de proteção e espaços florestais de produção, as atividades agrícolas, pecuárias e silvopastoris;

b) Na subcategoria de espaços mistos de uso silvícola e agrícola, as atividades pecuárias;

c) Em qualquer das subcategorias de espaços florestais, as ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 22.º

d) Em qualquer das subcategorias de espaços florestais, os empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz.

2 — Nos espaços florestais de conservação são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes, os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VI, conjugando as condições aí estabelecidas com as restrições abaixo indicadas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

a) Exploração de recursos geológicos em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades de tutela competentes para o efeito;

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

c) Instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.

3 — As ações e atividades referidas nas alíneas c) e d) do n.º 1, quando respeitarem a locais inseridos em espaços florestais de conservação, e as abrangidas pelo disposto no n.º 2, apenas são admissíveis se se conformarem com o seu regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 21.º



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

a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas, com exceção da instalação de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, e de postos de abastecimento de combustíveis;

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

c) Empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz ou estabelecimento hoteleiro, desde que, sem prejuízo de outros condicionamentos legais e regulamentares, se implantem em prédio ou conjunto de prédios contíguos cuja configuração geométrica permita a inscrição de um círculo com 150 m de diâmetro.

5 — 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 da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas, com exceção dos postos de abastecimento de combustíveis;

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

c) Empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz ou estabelecimento hoteleiro, desde que, sem prejuízo de outros condicionamentos legais e regulamentares, se implantem em prédio ou conjunto de prédios contíguos cuja configuração geométrica permita a inscrição de um círculo com 150 m de diâmetro;

d) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico e como compatíveis com a sua implantação em espaço florestal de produção e com as condições de segurança exigidas por este;

e) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico e como compatíveis com a sua implantação em espaço florestal de produção e com as condições de segurança exigidas por este;

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

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

a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas;

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

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

d) Empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro e parque de campismo e de caravanismo;

e) Instalação de campos de férias;

f) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;

g) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico;

h) Campos de golfe;

i) Equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;





j) Construção e utilização de edifícios destinados a habitação de tipologia unifamiliar em prédios com uma área mínima de 35 000 m<sup>2</sup> (3,5 hectares), para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, e faça comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização:

k) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido caráter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI;

l) Outros usos, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:

i) Que sejam legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;

ii) Que não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o artigo 15.º ou que cumpram o disposto no seu n.º 2, quando aplicável;

iii) Aos quais tenha sido reconhecido, com base na ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

7 — 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, é admissível:

a) Destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas na alínea f) do n.º 5 e nas alíneas h), j) e k) do número anterior;

b) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, e respetiva comercialização, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas na alínea e) do n.º 5 e nas alíneas i) e k) do número anterior;

c) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, e respetiva comercialização, parte da área de construção dos edifícios afetos à utilização referida na alínea j) do número anterior;

d) Destinar a estabelecimentos de restauração e bebidas, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas na alínea f) do n.º 5 e nas alíneas e), h), i) e k) do número anterior.

8 — No seu conjunto, a área de construção afeta ou a afetar aos usos acessórios referidos no número anterior — comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, restauração e bebidas, e atividades industriais constantes das Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável e respetiva comercialização — não pode exceder 40 % da área de construção total dos edifícios em que tais usos se instalam.

9 — As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção V do presente capítulo ou nas secções I ou II do capítulo VI relevantes para cada caso, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 21.º

#### SECÇÃO IV

#### Espaços agrícolas

#### Artigo 28.º

#### Caracterização

1 — Os espaços agrícolas são constituídos pelas áreas de solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem os seus usos dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

2 — As áreas afetadas à Reserva Agrícola Nacional integram-se, na sua totalidade, na presente categoria de espaços agrícolas.

#### Artigo 29.º

##### Usos complementares e compatíveis — espaços agrícolas

1 — Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas:

- a) Os usos florestais e silvopastoris;
- b) Construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) Empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz;
- d) Ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 22.º

2 — Nos espaços agrícolas integrados nas áreas da Rede Natura 2000 são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes, os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VI, conjugando as condições aí estabelecidas com as restrições abaixo indicadas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

- a) Exploração de recursos geológicos em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito;
- b) Implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelas mesmas;
- c) Instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.

3 — As ações e atividades abrangidas pelo disposto no número anterior, bem como as referidas nas alíneas b) e c) do n.º 1 quando respeitarem a espaços agrícolas integrados nas áreas da Rede Natura 2000, apenas são admissíveis se se conformarem com o seu regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 21.º

4 — Nos restantes espaços agrícolas são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

- a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado da secção II do capítulo VI, nas condições aí estabelecidas, com exceção de depósitos a céu aberto e de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos que não sejam unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;
- b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, acessoriamente, à comercialização dos mesmos produtos;
- c) Empreendimentos turísticos isolados das tipologias de hotel rural construído de raiz, estabelecimento hoteleiro ou parque de campismo e de caravanismo;
- d) Instalação de campos de férias;
- e) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- f) Instalação, por iniciativa pública, de áreas ou recintos adaptados a fins de fruição coletiva cuja natureza e características sejam reconhecidas como justificativas da sua localização em solo rústico;
- g) Campos de golfe;
- h) Equipamentos públicos ou de interesse público, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;
- i) Construção e utilização de edifícios destinados a habitação de tipologia unifamiliar em prédios com uma área mínima de 35 000 m<sup>2</sup> (3,5 hectares), para residência de quem exerça atividade agrícola

ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, e faça comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização:

j) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido caráter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI;

k) Outros usos, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:

i) Que sejam legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;

ii) Que não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o artigo 15.º ou que cumpram o disposto no seu n.º 2, quando aplicável;

iii) Aos quais tenha sido reconhecido, com base na ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

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, é admissível:

a) Destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas g), i) e j) do número anterior;

b) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, e respetiva comercialização, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas h) e j) do número anterior;

c) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, e respetiva comercialização, parte da área de construção dos edifícios afetos à utilização referida na alínea i) do número anterior;

d) Destinar a estabelecimentos de restauração e bebidas, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas d), g), h) e j) do número anterior.

6 — No seu conjunto, a área de construção afeta ou a afetar aos usos acessórios referidos no número anterior — comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, restauração e bebidas, e atividades industriais constantes das Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável e respetiva comercialização — não pode exceder 40 % da área de construção total dos edifícios em que tais usos se instalam.

7 — As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições que integram a secção V do presente capítulo ou nas secções II ou III do capítulo VI relevantes para cada caso, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 a aplicar nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 21.º

## SECÇÃO V

### Edificabilidade em espaços naturais e paisagísticos, espaços florestais e espaços agrícolas

#### Artigo 30.º

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

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

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;

b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a silos, depósitos de água e a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

2 — Quando admissíveis, as instalações agropecuárias — estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação ou alojamento de animais — cumprem as seguintes regras:

a) Condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;

b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;

c) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

d) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

e) Na ausência de disposições legais relativas à exigência de afastamentos mínimos a outros usos, atividades ou ocupações do solo, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria ou, enquanto tal regulamento não estiver em vigor, um afastamento mínimo de 200 m a:

i) Edifícios preexistentes em solo rústico com uso habitacional, turístico ou de equipamento;

ii) Limites do solo urbano, exceto quando estes correspondam à categoria de espaços de atividades económicas.

#### Artigo 31.º

##### **Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural**

Quando admissíveis, as novas componentes edificadas afetas a empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, cumprem as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no artigo 19.º:

a) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

c) Quando a capacidade de alojamento for superior a 25 camas: área de construção total máxima do conjunto edificado correspondente à aplicação do índice de utilização (IU) de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> à área do prédio ou do conjunto de prédios afetos ao empreendimento.

#### Artigo 32.º

##### **Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários**

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

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;

b) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

## Artigo 33.º

**Outros empreendimentos turísticos isolados**

1 — Quando admissíveis, os empreendimentos turísticos isolados da tipologia de estabelecimento hoteleiro, incluindo os hotéis rurais construídos de raiz, devem associar-se a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e cumprir as seguintes regras, cumulativamente com a parte aplicável do disposto no artigo 19.º:

- a) Categoria mínima de 3 estrelas;
- b) Capacidade máxima correspondente à aplicação do índice de 40 camas por hectare e um limite absoluto de 200 camas por empreendimento;
- c) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do estabelecimento hoteleiro, correspondente ao índice de utilização de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área de terreno adstrita àquele;
- d) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
- e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

2 — Quando admissíveis, os parques de campismo e de caravanismo cumprem, no que respeita às suas componentes edificadas, as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área adstrita ao parque;
- b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.
- c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

## Artigo 34.º

**Campos de golfe**

Quando admissíveis, os campos de golfe cumprem, no que respeita às suas componentes edificadas, os parâmetros estabelecidos no n.º 2 do artigo 38.º

## Artigo 35.º

**Edifícios integrados em áreas de recreio e lazer ou em recintos destinados a fruição coletiva**

Quando admissíveis, os edifícios integrantes de áreas de recreio e lazer ou de recintos destinados a fruição coletiva criados por iniciativa pública, cumprem as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento;
- b) Altura de fachada máxima de 4,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
- c) Um só piso acima da cota de soleira.

## Artigo 36.º

**Equipamentos públicos ou de interesse público e campos de férias**

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

- a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;

b) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

#### Artigo 37.º

##### Edifícios destinados a habitação

1 — Quando admissíveis, os edifícios destinados a habitação para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, cumprem as seguintes regras:

a) Área mínima de parcela de 35 000 m<sup>2</sup>;

b) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;

c) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

d) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

2 — À construção ou ampliação de edifício com vista a possibilitar a residência própria e permanente do seu proprietário e respetivo agregado familiar, quando estejam em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam possuidores de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais, e sem prejuízo do cumprimento de outras disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relativas à proteção do risco de incêndio e, se for o caso, as constantes do regime da Reserva Agrícola Nacional, aplicam-se as regras estabelecidas no número anterior com as seguintes adaptações no que respeita ao teor das suas alíneas a) e b):

a) Não é exigível área mínima de parcela;

b) A área de construção máxima e a tipologia habitacional admissível são as correspondentes aos limites de área e tipologia estabelecidos no regime da habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado.

#### Artigo 38.º

##### Outros edifícios

1 — Quando admissíveis, os edifícios associados aos usos especiais do solo a que se refere o articulado da secção I do capítulo VI cumprem os parâmetros de edificabilidade aí estabelecidos, aplicáveis à situação.

2 — Quando admissíveis, os edifícios associados a qualquer outra atividade ou situação para além das identificadas no número anterior e nos restantes artigos da presente secção, cumprem as seguintes regras e parâmetros de edificabilidade, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso e com os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios estabelecidos no n.º 2 do artigo 23.º:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área de terreno afeta à atividade ou situação em causa;

b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.



## SECÇÃO VI

## Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

## Artigo 39.º

## Caracterização

Esta categoria integra o conjunto de espaços, delimitados na planta de ordenamento, especificamente destinados à exploração de recursos geológicos e atividades complementares, a desenvolver em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração juridicamente válida nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 40.º

## Estatuto de ocupação e utilização

1 — Nos espaços integrados nesta categoria não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.

2 — As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de relevante sensibilidade ambiental ou paisagística.

3 — Nestes espaços só são permitidas, como usos complementares, instalações e construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos produtos da exploração.

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) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

## SECÇÃO VII

## Espaços culturais

## Artigo 41.º

## Caracterização

Esta categoria de espaços integra os polígonos de solo rústico onde se localizam os valores arqueológicos e arquitetónicos mais relevantes do património concelhio, conforme identificação e delimitação constantes da planta de ordenamento.

## Artigo 42.º

## Estatuto de ocupação e utilização

1 — As intervenções nestes espaços têm de subordinar-se às necessidades da sua preservação e valorização enquanto bens culturais de alto valor histórico, pelo que quaisquer intervenções ou alterações dos atuais usos que impliquem revolvimento do solo ficam condicionadas à prévia realização de trabalhos arqueológicos.



2 — Para além das intervenções de carácter arqueológico, apenas se admitem nestes espaços, no estrito respeito do disposto no número anterior e das disposições legais aplicáveis, ações e intervenções dirigidas à sua fruição pública enquanto bens culturais e/ou à criação de instalações de apoio ao seu estudo e valorização.

## SECÇÃO VIII

### Aglomerados rurais

#### Artigo 43.º

##### Caracterização e usos

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

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

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

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

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

c) Empreendimentos turísticos da tipologia de estabelecimento hoteleiro.

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

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

i) Exploração de recursos hidrogeológicos;

ii) Implantação ou instalação de infraestruturas;

iii) Instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;

iv) Instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;

b) Outros usos, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:

i) Que sejam legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;

ii) Que não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o artigo 15.º ou que cumpram o disposto no seu n.º 2, quando aplicável;

iii) Aos quais tenha sido reconhecido, com base na ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

## Artigo 44.º

**Edificabilidade — Aglomerados rurais**

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

- a) Índice de utilização máximo (IU) de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;
- c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

2 — Em situações de colmatação, quer na construção de novos edifícios quer na ampliação dos existentes, para a definição da edificabilidade a viabilizar adota-se, como critério fundamental de decisão, a prossecução do objetivo de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio, devendo preferir-se, no caso de pluralidade de soluções que garantam tal objetivo, aquela que apresente um valor de capacidade edificatória mais próximo do que corresponde à aplicação do índice de utilização estabelecido para o local.

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

- a) Deve ser respeitada a tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;
- b) O recuo a adotar para a fachada principal é o dominante, exceto quando o município tenha estabelecido, através de instrumento adequado para o efeito, outro recuo tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;
- c) A altura de fachada a adotar é a dos edifícios confinantes, devendo, no caso de alturas de fachada diferenciadas, adotar-se soluções de variação da referida altura que realizem a articulação entre ambas, exceto quando se tenha estabelecido uma outra disciplina através de instrumento adequado.

4 — O município pode impor alturas de fachadas ou recuos diferentes das resultantes da aplicação das anteriores disposições deste artigo, quando entender que tal é imprescindível para a salvaguarda de valores patrimoniais ou para garantir uma correta integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.

5 — As edificações destinadas a albergar os usos referidos nos números 3 e 4 do artigo anterior só são admissíveis se, para além de cumprirem os requisitos legais de compatibilização de usos, adotarem soluções arquitetónicas que garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

## CAPÍTULO IV

**Solo urbano**

## SECÇÃO I

**Disposições comuns ao solo urbano**

## Artigo 45.º

**Requisitos de infraestruturação**

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

- a) Em lotes e parcelas integrantes de operações de loteamento com alvará eficaz, de acordo com a respetiva disciplina;

b) Em parcelas que, não integrando operações de loteamento com alvará eficaz, cumpram cumulativamente as seguintes condições:

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

ii) Essa via estar dotada de redes públicas de abastecimento domiciliário de água e abastecimento dos veículos de socorro, de drenagem de esgotos domésticos e de fornecimento de energia elétrica, ou que venha a ser dotada das mesmas através de operação urbanística que seja executada prévia ou concomitantemente com a construção do edifício pretendido.

2 — Para efeitos de eventual viabilização de edificação a que se refere o número anterior, o recurso a soluções técnicas individuais não é considerado como substitutivo, para tal fim, das redes de infraestruturas eventualmente em falta, salvo nas situações referidas no número seguinte.

3 — O cumprimento das condições exigidas na subalínea ii) da alínea b) do n.º 1 pode ser dispensado nas áreas de solo urbano para as quais a construção das redes de infraestruturas em falta esteja inscrita no plano de atividades e orçamento do município ou das entidades concessionárias das infraestruturas, se for o caso, e desde que o interessado assegure a suas expensas a execução de soluções técnicas individuais para as infraestruturas em falta e o seu funcionamento até à execução e entrada em operação das referidas redes.

#### Artigo 46.º

##### Critérios gerais de conformação do edificado

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

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

b) A implantação dos edifícios tem de respeitar o alinhamento e/ou recuo dominantes na frente urbana em que se situam os prédios, exceto quando o município tenha estabelecido, através de instrumento adequado, novos alinhamentos e/ou recuos tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;

c) Sem prejuízo do disposto nos números 3 e seguintes, têm de ser respeitados articuladamente os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.

2 — Salvo disposição expressa em contrário, a capacidade edificatória máxima admissível numa dada parcela é a que resulta do cumprimento cumulativo de todos os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis no caso concreto, mesmo quando daí resulte que não será atingida a capacidade edificatória correspondente à aplicação do índice de utilização estabelecido no presente regulamento para o local.

3 — Na construção de novos edifícios ou ampliação de existentes em situações de colmatação ou de inserção em frente urbana consolidada e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o critério primário de decisão para a definição da edificabilidade a viabilizar é o que tem como objetivo garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio, devendo preferir-se, no caso de pluralidade de soluções que garantam tal objetivo, aquela que apresente um valor de capacidade edificatória mais próximo do que corresponde à aplicação do índice de utilização estabelecido para o local.

4 — A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas,

morfologias, tipologias, altura das fachadas, alinhamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:

a) O alinhamento e/ou recuo da fachada principal a adotar são os que resultam da aplicação do disposto na alínea b) do n.º 1;

b) A implantação da fachada de tardoz do corpo dominante do edifício é a definida pela implantação das fachadas de tardoz dos edifícios confinantes a manter, realizando se necessário a articulação entre as mesmas;

c) A altura de fachada e/ou o número de pisos acima da cota de soleira a adotar são os correspondentes à respetiva moda da frente urbana, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;

d) Nas situações de colmatação:

i) Quando a altura das fachadas dos edifícios confinantes for de manter, a altura da fachada a adotar é a destes;

ii) No caso da altura das fachadas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre ambas.

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

a) Situações em que a implantação do edifício confinante não assenta na estrema lateral do prédio, recuando face a esta, e a implantação do novo edifício pretendido também recue face à mesma estrema;

b) Estabelecimentos hoteleiros, desde que as soluções arquitetónicas a adotar resolvam adequadamente a articulação com as empenas preexistentes.

6 — No caso de intervenções nos valores patrimoniais referidos na secção II do capítulo VII ou no interior das respetivas áreas de proteção ou salvaguarda, o município pode impor altura de fachada e/ou o número de pisos acima da cota de soleira diferentes dos resultantes da aplicação das disposições dos números anteriores, desde que tal se revele imprescindível para a defesa da integridade dos mesmos valores.

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

## SECÇÃO II

### Espaços centrais

#### Artigo 47.º

##### Caracterização

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

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

## Artigo 48.º

**Instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais**

1 — Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, nomeadamente atividades de armazenagem, atividades oficinais, atividades industriais do tipo 3 e atividades económicas integrantes da Parte 2-A ou da Parte 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante por satisfazerem as seguintes condições cumulativas:

- a) Cumpram os requisitos legais aplicáveis a cada situação específica;
- b) Não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 15.º ou cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável;
- c) Quando ocuparem novos edifícios, as soluções arquitetónicas a adotar para estes garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a tipologia de edificação e com a escala e configuração volumétricas do edificado dominante na área envolvente.

2 — Em parcelas onde já exista edifício com uso habitacional só podem ser autorizadas novas instalações afetas a atividades de armazenagem, atividades oficinais ou atividades industriais do tipo 3, se se cumprirem as seguintes condições:

- a) As instalações não afetas ao setor administrativo situem-se em piso térreo ou em cave, neste último caso desde que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada;
- b) Ser possível assegurar acesso às mesmas, a partir do exterior do edifício, que seja independente do acesso aos pisos e/ou unidades funcionais destinadas a habitação.

## Artigo 49.º

**Regras de implantação e ocupação**

1 — 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) Edifícios destinados a equipamentos;
- b) Edifícios em áreas abrangidas por plano de pormenor ou por operação de loteamento eficazes, que estabeleçam regras de implantação próprias;
- c) Edifícios respeitantes a operações urbanísticas viabilizadas no âmbito dos procedimentos de delimitação e concretização de unidades de execução em que se estabeleçam orientações próprias sobre a matéria;
- d) Desde que o município considere que tal não põe em causa a imagem urbana nem o correto aproveitamento urbanístico das áreas confinantes:
  - i) Implantação de alpendres, pérgulas e edificações congéneres anexas do edifício principal;
  - ii) Prolongamento da área coberta do edifício principal que corresponda, no máximo, a 25 % da área coberta total do mesmo.

2 — O índice de área coberta máximo de cada parcela edificável 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 preexistentes, 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 dos alinhamentos e/ou recuos anterior e posterior;

e) Situações em que tal seja imprescindível para o cumprimento das dotações mínimas de estacionamento no interior da parcela, legal ou regulamentarmente exigíveis.

3 — Nos edifícios em banda contínua, a distância entre a fachada principal e a fachada de tardoz dos pisos destinados a habitação não pode exceder 16,5 m, salvo nas situações em que, por se tratar de edifícios de remate da banda edificada, aqueles pisos disponham de fachada lateral na qual possam ser praticados vãos que cumpram requisitos exigíveis aos dos compartimentos habitáveis nos termos das disposições legais em vigor.

4 — Nos edifícios com mais de dois pisos acima da cota de soleira, a distância vertical entre a cota do primeiro piso acima do piso térreo e a cota de soleira, acrescida da elevação da soleira, não pode ser inferior a 4,0 m.

#### Artigo 50.º

##### Limites de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 7 do artigo 46.º, a área de construção máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar nesta categoria de espaços é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

a) Índices de utilização máximos de:

i) 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;

ii) 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior.

b) Altura de fachada máxima de 9,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.

2 — Os parâmetros urbanísticos estabelecidos no número anterior são também os aplicáveis às unidades de execução que venham a ser delimitadas em sede de concretização do presente plano.

#### SECÇÃO III

##### Espaços habitacionais

#### Artigo 51.º

##### Caracterização

1 — Os espaços habitacionais destinam-se à localização e implantação de edifícios para fins habitacionais como uso dominante, sem prejuízo de neles se poderem localizar e implantar, como usos complementares, atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, incluindo turismo e restauração e bebidas, e equipamentos urbanos, bem como espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva.

2 — Estes espaços podem ainda receber, como usos compatíveis, outras utilizações ou ocupações, nomeadamente as abrangidas pelo disposto no n.º 1 do artigo 48.º, desde que cumpram as condições cumulativas aí estabelecidas, bem como, se for o caso, o disposto no n.º 2 do mesmo artigo.





3 — Os espaços habitacionais desdobram-se nas seguintes subcategorias:

a) Espaços habitacionais de nível I, correspondentes à parte remanescente da área do perímetro urbano da Cidade de Mêda não afeta a espaços de atividades económicas, a espaços de uso especial de equipamentos ou a espaços verdes;

b) Espaços habitacionais de nível II, correspondentes aos restantes aglomerados urbanos do concelho.

#### Artigo 52.º

##### Regras de implantação e ocupação e limites de edificabilidade

1 — Nestes espaços aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras de implantação e ocupação das parcelas constantes do artigo 49.º

2 — Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 7 do artigo 46.º, a área de construção máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar nos espaços habitacionais de nível I é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

a) Índices de utilização máximos de:

i) 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;

ii) 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior.

b) Altura de fachada máxima de 9,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 7 do artigo 46.º, a área de construção máxima admissível para as operações urbanísticas a realizar nos espaços habitacionais de nível II é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

a) Índices de utilização máximos de:

i) 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;

ii) 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior.

b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

4 — Os parâmetros urbanísticos estabelecidos no número anterior são também os aplicáveis às unidades de execução que venham a ser delimitadas em sede de concretização do presente plano.

#### SECÇÃO IV

##### Espaços de atividades económicas

#### Artigo 53.º

##### Caracterização

1 — Os espaços de atividades económicas constituem espaços destinados à instalação de atividades económicas em geral.



2 — Os espaços de atividades económicas desdobram-se nas seguintes subcategorias:

- a) Áreas mistas de atividades económicas;
- b) Áreas de comércio e serviços;
- c) Núcleos industriais.

3 — As áreas mistas de atividades económicas destinam-se, como uso dominante, à instalação de unidades industriais, de armazenagem e de prestação de serviços de manutenção e reparação de veículos automóveis, motociclos ou quaisquer outros veículos motorizados, e ainda de atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de solo urbano.

4 — Admite-se a instalação nestas áreas, como usos complementares do uso dominante, de serviços e equipamentos de apoio às empresas, incluindo alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

5 — Nestas áreas pode ainda ser autorizada a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas ou de locais de diversão, como usos compatíveis com o uso dominante.

6 — A área de comércio e serviços é reservada para a localização preferencial das atividades complementares e compatíveis referidas nos dois números anteriores, sendo aqui interdita a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 que não integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável.

7 — A núcleos industriais correspondem a polígonos de solo afetos a instalações empresariais já existentes dispersas no território, destinando-se a assegurar a continuidade da sua laboração nesses locais, pelo que, em caso de cessação total ou parcial da atividade das empresas atualmente instaladas, apenas são admissíveis alterações de uso para:

- a) Atividades referidas nos números 4 e 5;
- b) Armazenagem;
- c) Atividades industriais do tipo 3;
- d) Atividades industriais dos tipos 1 ou 2 que integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável.

#### Artigo 54.º

##### Enquadramento urbanístico

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

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

- a) Respeitar um índice de utilização bruto máximo de  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$  aplicado à globalidade da área abrangida pelo plano, pela unidade de execução ou pela operação de loteamento;
- b) Cumprir os parâmetros de dimensionamento estabelecidos na secção II do capítulo VIII, aplicáveis à situação;
- c) Quando for o caso, ter em conta as edificações existentes a manter, adotando soluções urbanísticas que garantam a integração paisagística e a compatibilização funcional que se revelem necessárias;

d) Estabelecer ao longo do lado interior da linha de perímetro de cada polígono de espaços de atividades económicas, exceto nas extensões em que aquele perímetro confine com espaço florestal, faixas arborizadas de enquadramento com uma largura mínima de 5 m, onde é proibida a execução de quaisquer edifícios e deve ser criada uma cortina arbórea e arbustiva de interposição visual, podendo tais faixas indiferentemente constituir áreas a ceder ao domínio municipal ou ficar a fazer parte das parcelas ou lotes afetos ao uso empresarial;

e) Impedir a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 que não integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, nas parcelas ou lotes em que esteja prevista a implantação de edifícios a menos de 30 m de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;

f) Adotar como parâmetros a respeitar pelo conjunto das áreas a afetar a lotes empresariais:

i) Índice de utilização máximo: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

ii) Índice de área coberta máximo: 0,75;

g) Impedir a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição, nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas dos edifícios e as vias com que confrontam.

#### Artigo 55.º

##### Instalação avulsa de unidades empresariais

1 — Na ausência dos planos, unidades de execução ou operações de loteamento a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, é interdita, nas áreas integradas nas subcategorias a que ele se aplica, a construção de quaisquer edifícios que não sejam unidades empresariais admissíveis de acordo com o estabelecido no n.º 1 do mesmo artigo, e que cumpram as seguintes regras:

a) Cada parcela destinada à referida instalação tem de dispor de acesso automóvel a via pública habilitante com características que permitam o tráfego de veículos pesados, e que não integre a rede estruturante principal;

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

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

ii) Adotar como alinhamento e/ou recuo da fachada virada à via com que confronta a parcela, o afastamento estabelecido para o local de acordo com as disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis ou, na ausência destas, um recuo mínimo de 8 metros para a fachada virada à via com que confronta a parcela;

iii) Manter afastamentos mínimos de 5 m às extremas laterais da parcela e de 10 m à estrema de tardo, bem como, quando se tratar de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 que não integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, um afastamento mínimo de 30 m às linhas limite de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;

iv) Cumprir, como máximos, os seguintes índices urbanísticos, aplicados a área da parcela integrada no espaço industrial:

Índice de utilização = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de área coberta = 0,75;

v) Se a parcela confinar com a linha de perímetro do espaço de atividades económicas, estabelecer a faixa arborizada de enquadramento a que se refere a alínea d) do n.º 2 do artigo anterior ao longo de todas as extremas da parcela que coincidam com aquela linha limite, exceto quando confrontarem com espaço florestal.

2 — Nos núcleos industriais, a edificabilidade máxima permitida é a que decorre do cumprimento simultâneo de uma área de implantação máxima de 85 % da área do núcleo industrial e de um índice de utilização máximo de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área de terreno integrado no perímetro do núcleo, não se exigindo nestes núcleos os requisitos estabelecidos no número anterior.

3 — Caso o núcleo industrial seja constituído por mais de uma parcela, os parâmetros estabelecidos no número anterior têm de ser cumpridos em individualmente em cada uma das suas parcelas.

## SECÇÃO V

### Espaços de uso especial de equipamentos

#### Artigo 56.º

##### Caracterização e usos

1 — Os espaços de uso especial de equipamentos integram parcelas ocupadas por equipamentos públicos ou de interesse público com relevância territorial de escala concelhia, ou destinadas à sua instalação.

2 — Nestes espaços o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos dentro da parcela afeta ao equipamento, desde que estejam funcionalmente associados àqueles ou constituam atividades complementares dos mesmos.

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

3 — 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 a área reservada para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria ou subcategoria de espaços de solo urbano que lhe subjaz na representação gráfica constante da planta de ordenamento.

#### Artigo 57.º

##### Edificabilidade

1 — A edificabilidade nos polígonos pertencentes a esta categoria, tanto em novas edificações como na ampliação das existentes, deve respeitar critérios de estrita integração na envolvente edificada, quando esta possuir características estáveis, tomando como referência os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço de solo urbano em que se localizem.

2 — Os parâmetros referidos no final do número anterior devem ser taxativamente adotados nos casos em que não exista envolvente edificada ou esta não apresente características de homogeneidade que permitam tomá-la como referencial para integração urbanística.

## SECÇÃO VI

### Espaços verdes

#### Artigo 58.º

##### Identificação, usos e edificabilidade

1 — Os espaços verdes de utilização coletiva integram áreas não impermeabilizadas e dotadas de coberto vegetal relevante cujas características ou escala de dimensão lhes conferem um carácter estruturante do território 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.

3 — Nos espaços verdes são admitidos como usos complementares:

- a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
- b) Equipamentos culturais;
- c) Centros de educação ambiental;
- d) Estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.

4 — A área coberta total do conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número anterior não pode exceder 10 % da área do polígono de espaço verde de utilização coletiva em que se localizam, nem possuir mais que um piso acima da cota de soleira.

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

## CAPÍTULO V

### Estrutura ecológica municipal

#### Artigo 59.º

##### Caracterização

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

2 — A estrutura ecológica fundamental integra as seguintes componentes:

- a) As áreas integradas nos espaços naturais e paisagísticos, que englobam os cursos de água integrantes da Reserva Ecológica Nacional, as galerias ripícolas de expressão mais relevante, e as albufeiras da Teja e de Ranhados;
- b) As áreas de proteção das albufeiras referidas na alínea anterior;
- c) As áreas de proteção do Castelo de Marialva e do Castelo de Longroiva, na parte que estão inseridas em solo rústico;
- d) Os elementos integrantes da estrutura ecológica urbana fundamental referidos no n.º 4.

3 — A estrutura ecológica complementar integra as seguintes componentes:

- a) As áreas da reserva ecológica nacional exteriores à estrutura ecológica fundamental;
- b) As áreas da reserva agrícola nacional exteriores à estrutura ecológica fundamental;
- c) As áreas da Rede Natura 2000 exteriores à estrutura ecológica fundamental;
- d) Os espaços florestais integrantes dos corredores ecológicos identificados no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI);
- e) Os elementos complementares da estrutura ecológica urbana referidos no n.º 5.

4 — São elementos integrantes da estrutura ecológica urbana fundamental:

- a) Os espaços verdes identificados na planta de ordenamento;
- b) Os leitos dos cursos de água situados no interior dos perímetros urbanos e ainda os seus troços que constituam limite dos referidos perímetros;

5 — Constituem elementos que complementam a estrutura ecológica urbana:

- a) Outras áreas verdes públicas existentes ou a criar, quando não incluídas na categoria de espaços verdes, nomeadamente jardins públicos e áreas verdes de utilização pública resultantes de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte relevante;
- b) Os maciços arborizados e alinhamentos arbóreos relevantes situados em espaço público no interior dos perímetros urbanos.

6 — 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 60.º

##### Estatuto de uso e ocupação

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

2 — No quadro do regime de ocupação estabelecido no n.º 1, nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal apenas são admissíveis os usos dominantes previstos para as categorias de espaços em que se inserem, sendo ainda viabilizáveis os seguintes usos com fundamento em avaliação que conclua pela escassa relevância dos eventuais prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que possam provocar:

- a) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre, incluindo as atividades de animação turística;
- b) Inclusão em áreas verdes de proteção e enquadramento, a manter em estado natural, localizadas no interior de polígonos de solo afetos a:
  - i) Empreendimentos turísticos;
  - ii) Empreendimentos a que tenha sido reconhecido carácter estratégico de acordo com os procedimentos estabelecidos na secção III do capítulo VI.
- c) Ações permitidas a título excecional no regime da Reserva Ecológica Nacional e de acordo com as condições aí estabelecidas, quando se tratar de áreas incluídas naquela reserva;
- d) Ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 22.º;
- e) Exploração de recursos geológicos, quando se tratar de situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito;
- f) Usos complementares dos usos dominantes;
- g) Na estrutura ecológica complementar, para além dos referidos nas alíneas anteriores, os restantes usos compatíveis com os usos dominantes admissíveis para as categorias e subcategorias de espaços em presença.

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

## CAPÍTULO VI

**Usos especiais do solo**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 61.º

**Princípios gerais**

1 — As disposições que integram o presente capítulo estabelecem os critérios orientadores da intervenção do município no exercício das suas competências legais relativamente a 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.

## Artigo 62.º

**Orientações gerais de apoio à decisão**

1 — No processo de decisão sobre a sua eventual viabilização, os atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo devem ser avaliados como potencialmente admissíveis enquanto usos compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços em que pretendem localizar, nos termos do disposto nos números 4 e 6 do artigo 12.º e no n.º 4 do artigo 13.º

2 — Os edifícios afetos aos atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo, quando localizados em solo rústico, têm de cumprir, sem prejuízo da restante normativa aplicável a cada situação, os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 23.º

3 — Caso os referidos atos, usos ou atividades se localizem em áreas integradas na estrutura ecológica municipal, no processo de decisão tem ainda de ser acatado o que estabelece o artigo 60.º

4 — Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste capítulo, a Câmara Municipal deverá sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das disposições que integram a secção II do capítulo II.

## SECÇÃO II

**Situações especiais**

## Artigo 63.º

**Infraestruturas**

1 — A deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua participação em cada procedimento conducente à viabilização da implantação ou instalação de 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 do território concelhio, só deve ser de sentido favorável se for reconhecido,



com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza.

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

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

a) Em solo rústico:

i) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação.

ii) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

b) Em solo urbano: as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que se localizem.

#### Artigo 64.º

##### Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

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

#### Artigo 65.º

##### Exploração de recursos geológicos

1 — Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a deliberação a tomar pelo município no âmbito legalmente previsto para a sua participação em cada procedimento conducente à viabilização da exploração de massas e depósitos minerais em qualquer área do território concelhio exterior aos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, só deve ser de sentido favorável se for reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza, e desde que sejam respeitadas as restrições estabelecidas nos dois números seguintes.

2 — Sem prejuízo do disposto nos números 3 a 5, a exploração de massas e depósitos minerais pode em princípio ocorrer em qualquer local do território concelhio.

3 — Nas áreas integradas na Rede Natura 2000 a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer em caso de interesse público reconhecido pela entidade competente, e sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 21.º

4 — Nas áreas integradas em espaços naturais e paisagísticos, a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito.

5 — Em áreas integradas em solo urbano ou em aglomerados rurais apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.

6 — Às áreas adstritas às explorações viabilizadas nos termos dos números anteriores aplica-se a disciplina estabelecida na secção VI do capítulo III para a categoria de espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

## Artigo 66.º

**Instalação de depósitos a céu aberto**

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

- a) Em espaços de atividades económicas;
- b) Em espaços florestais de proteção, em espaços florestais de produção ou em espaços mistos de uso silvícola e agrícola, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento local, nomeadamente no que respeita à possibilidade de contaminação dos solos e dos recursos hídricos e à integração paisagística;
- c) Em espaços centrais ou em espaços habitacionais, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou planos de pormenor.

2 — As componentes edificadas destes empreendimentos 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 n.º 2 do artigo 38.º

## Artigo 67.º

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

1 — Sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes, a instalação de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos é viabilizável em prédios do solo rústico integrados nas categorias de espaços florestais de produção ou espaços mistos de uso silvícola e agrícola, desde que, para além de conseguirem cumprir as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso:

- a) Seja reconhecido que tal não acarreta prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa;
- b) O prédio possua dimensão suficiente para cumprir a condição estabelecida no n.º 4 do artigo 15.º, quando aplicável.

2 — Quando se tratar de unidades autónomas de gás (UAG) destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias, a sua localização é admissível em espaços florestais de produção, espaços mistos de uso silvícola e agrícola e espaços agrícolas, de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

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

4 — As componentes edificadas destas instalações devem cumprir as condições de edificabilidade estabelecidas no artigo 36.º

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



Artigo 68.º

**Postos de abastecimento público de combustíveis**

1 — A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis pode ocorrer:

- a) Em solo urbano;
- b) Em solo rústico, se for destinada a servir diretamente uma via integrada na rede estruturante principal ou complementar estabelecida no artigo 8.º, e não se localizar em espaços naturais e paisagísticos, em espaços florestais de conservação, em espaços florestais de proteção, em espaços florestais de produção, em espaços agrícolas abrangidos pela Rede Natura 2000, ou em espaços culturais.

2 — Para além dos condicionamentos de localização estabelecidos no número anterior, a instalação destes postos só é viabilizável se, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, a parcela de terreno a ocupar cumpra cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Se encontre servida de todas as infraestruturas legalmente exigidas para o efeito;
- b) Pela sua localização e condições de articulação com a via pública, permita soluções de projeto que garantam plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego.

3 — Nas parcelas onde se instalem estes postos são admissíveis usos e atividades complementares da sua função principal de abastecimento público de combustíveis, nomeadamente armazenamento de produtos combustíveis e lojas de conveniência.

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

- a) Quando localizadas em solo urbano, as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de espaços em que se insiram;
- b) Quando localizadas em solo rústico, os seguintes parâmetros:
  - i) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela;
  - ii) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

SECÇÃO III

**Empreendimentos de carácter estratégico**

Artigo 69.º

**Definição**

Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, para efeitos da presente secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse estratégico para o Município, em razão do seu especial impacto na ocupação do território, da sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou da sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, podendo abarcar, entre outros:

- a) Polarizações urbanas potenciadas por equipamentos ou serviços administrativos de nível superior;
- b) Parques tecnológicos;
- c) Parques empresariais;
- d) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);

e) Empreendimentos turísticos isolados com a categoria mínima de 3 estrelas quando se tratar de estabelecimentos hoteleiros, instalações de suporte a atividades de animação turística e/ou campos de golfe;

f) Complexos de lazer e de recreio.

### Artigo 70.º

#### Procedimento

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

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

a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico formais e paisagísticos, e a ponderação dos seus potenciais benefícios e custos, realizada no enquadramento do disposto na alínea b) no n.º 2 do artigo 6.º;

b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com a classificação básica do solo e os condicionamentos legais decorrentes desta, bem como com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;

c) A qualificação da iniciativa para efeito da necessidade ou não de ser sujeita a avaliação ambiental estratégica.

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

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

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

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

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

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

## Artigo 71.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os parâmetros urbanísticos aplicáveis às operações urbanísticas que materializarem os empreendimentos previamente reconhecidos como de interesse estratégico para o Município nos termos do disposto no artigo anterior, são:

a) Para os empreendimentos a localizar em espaços florestais ou em espaços agrícolas: os estabelecidos nos artigos 30.º a 38.º, que integram a secção v do capítulo III, aplicando-se o disposto no n.º 2 do artigo 38.º sempre que se trate de usos ou atividades que não estejam especificamente regulados nos restantes artigos da referida secção;

b) Para os empreendimentos a localizar em solo rústico fora dos espaços florestais e dos espaços agrícolas ou em solo urbano: os estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de uso do solo.

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

a) Quando o empreendimento se localizar em solo rústico, ser autorizada uma majoração até 50 % da área de construção máxima resultante da aplicação dos parâmetros referidos no número anterior que regem a edificabilidade;

b) Independentemente da sua localização, ser dispensado o cumprimento dos restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis nos termos do número anterior, desde que as categorias ou subcategorias de uso do solo não sejam espaços naturais e paisagísticos, espaços culturais ou espaços verdes.

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

## CAPÍTULO VII

**Condicionamentos de salvaguarda e proteção**

## SECÇÃO I

**Valores e recursos naturais**

## Artigo 72.º

**Nascentes e linhas de água**

1 — 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 nas áreas compreendidas num círculo com 50 m de raio centrado nas nascentes de água utilizadas para abastecimento público que não estejam abrangidas por disciplina de proteção legalmente estabelecida.

2 — O uso, ocupação e transformação do uso do solo nas linhas e cursos de água, suas margens e envolventes próximas subordinam-se ao respetivo regime legal.

## SECÇÃO II

## Valores patrimoniais

## Artigo 73.º

## Património arqueológico

1 — Quando se verificar a deteção de vestígios arqueológicos, as entidades públicas ou privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, desde logo comunicando o facto às entidades municipal e estatal responsáveis pelo património ou à autoridade policial.

2 — Os elementos do património arqueológico conhecido estão inventariados no anexo v, sendo a sua localização assinalada na planta de ordenamento.

3 — Os sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação estão também identificados na planta de condicionantes.

4 — Os elementos do património arqueológico só podem ser objeto de obras ou intervenções no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico.

## Artigo 74.º

## Património edificado

1 — Os elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial estão inventariados no anexo v, sendo a sua localização assinalada na planta de ordenamento.

2 — Os elementos de património edificado classificados ou em vias de classificação integram a inventariação referida no número anterior e estão também identificados na planta de condicionantes.

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

## Artigo 75.º

## Áreas de salvaguarda

1 — Os elementos patrimoniais a que se referem o n.º 3 do artigo 73.º e o n.º 2 do artigo 74.º beneficiam das áreas de proteção legalmente previstas.

2 — 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, as intervenções no espaço público de jurisdição municipal integrado nas áreas de proteção referidas no número anterior devem ser de molde a garantir o bom enquadramento e a valorização dos elementos patrimoniais que elas se destinam a proteger.

## SECÇÃO III

## Ambiente sonoro

## Artigo 76.º

## Zonamento acústico

1 — Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, são identificadas zonas mistas de acordo com o constante da planta de ordenamento.



2 — As operações urbanísticas a realizar em zonas mistas, ou nas suas áreas envolventes, devem respeitar os valores limites de exposição prescritos no referido regulamento.

3 — Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, integram o conceito de “Zona Urbana Consolidada” todas as áreas de solo urbano com exceção das afetadas à categoria de espaços de atividades económicas, e ainda as áreas de solo rústico afetadas à categoria de aglomerado rurais.

4 — Aos recetores sensíveis que venham a ser detetados fora das zonas mistas é atribuído estatuto equiparado ao destas zonas, passando a aplicar-se-lhes, bem como às suas áreas envolventes, a disciplina referida no n.º 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, a edificação nas áreas de sobre-exposição ao ruído fica condicionada às restrições legais.

#### SECÇÃO IV

##### Infraestruturas viárias

#### Artigo 77.º

##### Espaços-canal e proteção da rede rodoviária

1 — Para os troços das vias das redes principal ou secundária sob jurisdição do Município, representados como vias previstas ou propostas na planta de ordenamento, são estabelecidos espaços-canal com a largura de 50 m para cada lado do seu eixo, dentro dos quais a Câmara Municipal pode não autorizar construções ou quaisquer alterações de usos que tenham por efeito inviabilizar ou dificultar a sua futura execução.

2 — Os condicionamentos estabelecidos no número anterior deixam de vigorar:

a) À data de aprovação definitiva pelos órgãos competentes do Município dos projetos de execução das vias em causa, passando a partir desse momento a aplicar-se, ao traçado aprovado, a disciplina instituída nos números 1 ou 3 do artigo seguinte, conforme os casos;

b) Decorridos dois anos sobre a data de entrada em vigor do presente plano, se, entretanto, não tiver ocorrido a aprovação definitiva dos projetos de execução.

3 — Para os troços a executar das vias da rede principal que integrem ou venham a integrar a rede rodoviária nacional ou estradas regionais, os respetivos espaços-canal são estabelecidos pelas entidades competentes, nos termos da legislação aplicável.

4 — Os condicionamentos relativos a afastamentos, faixas e zonas *non-aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades da rede rodoviária nacional, das estradas regionais e da rede municipal são os estabelecidos na legislação em vigor.

5 — Os condicionamentos estabelecidos na lei geral referentes às estradas municipais são extensivos à totalidade da rede secundária referida no artigo 8.º e representada na planta de ordenamento.

#### SECÇÃO V

##### Reservas de solo

#### Artigo 78.º

##### Áreas reservadas para equipamento

1 — As áreas delimitadas e identificadas na planta de ordenamento como “Áreas reservadas para equipamento” constituem reservas de solo destinadas a responder a eventuais necessidades de instalação de equipamentos, estabelecidas no âmbito do disposto legalmente para o efeito,

nomeadamente no artigo 14.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e do artigo 154.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

2 — Enquanto não forem ocupadas com a instalação de equipamentos e se mantiverem em vigor as reservas de solo estabelecidas ao abrigo do disposto no número anterior, não são admissíveis alterações aos atuais usos do solo das áreas abrangidas.

3 — Na instalação dos equipamentos para que estas áreas são reservadas são cumpridos os seguintes parâmetros e condições de ocupação:

- a) Os estabelecidos no artigo 36.º, quando a área em causa se localize em solo rústico;
- b) Os estabelecidos no artigo 57.º, quando a área em causa se localize em solo urbano.

4 — As áreas a que se refere o n.º 1 devem ser adquiridas pelo Município ou objeto de instalação de equipamentos públicos ou de interesse público, no prazo máximo de cinco anos contados da data de entrada em vigor do presente Plano.

5 — Decorrido o prazo referido no número anterior sem que se tenha verificado qualquer das ações nele referidas, ocorre a caducidade da reserva de solo da área em causa, passando a aplicar-se às áreas abrangidas pela caducidade o regime de uso do solo correspondente à categoria ou subcategoria de uso de solo a que cada área esteja afeta de acordo com as determinações da planta de ordenamento.

## CAPÍTULO VIII

### Execução do plano

#### SECÇÃO I

##### Execução programada do plano

#### SUBSECÇÃO I

##### Orientações programáticas

#### Artigo 79.º

##### Planos de urbanização e planos de pormenor

Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os que tiverem por objeto as UOPG identificadas no anexo VI, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente plano, no que respeita a:

- a) Valores numéricos dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada situação, que não sejam índices de utilização do solo máximos ou outros parâmetros imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
- b) Parâmetros de conformação física do edificado nas situações em que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;
- c) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, e respetivas condições de cedência, constantes dos artigos 89.º a 91.º;
- d) Características geométricas dos arruamentos constantes do artigo 94.º;
- e) Valores numéricos dos parâmetros relativos às dotações de estacionamento constantes dos artigos 96.º e 97.º, e respetivas condições de exceção constantes do artigo 98.º

## Artigo 80.º

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

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

2 — O desenvolvimento das UOPG realiza-se de acordo com os conteúdos programáticos e através da adoção de instrumentos de gestão territorial ou da utilização dos instrumentos de execução que integram os termos de referência estabelecidos para cada uma delas no anexo VI, devendo a sua execução física, quando for o caso, cumprir os prazos para tal aí previstos.

3 — Até à entrada em vigor dos instrumentos referidos no número anterior, a ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas UOPG regem-se pelas restantes disposições do presente regulamento relativas à classificação e qualificação do solo aplicáveis às referidas áreas, sem prejuízo das situações que possam ser consideradas preexistências nos termos do artigo 18.º

4 — Se, esgotado o prazo total previsto para a concretização de uma UOPG, se verificar que ela não se encontra completamente executada, tem obrigatoriamente lugar uma reavaliação da classificação do solo na área por ela abrangida, conducente, quando for o caso, a um procedimento de reclassificação para o solo rústico do polígono ou polígonos de solo que não tenham sido objeto da referida execução, a realizar nos termos legalmente previstos.

## SUBSECÇÃO II

## Orgânica

## Artigo 81.º

**Programação da execução do plano**

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

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

- a) As que, sendo coerentes com a concretização dos objetivos do plano, produzam efeitos estruturantes acrescidos no ordenamento do território;
- b) As de qualificação das áreas consolidadas e de colmatação 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 programação referida no n.º 1 deve especificar as linhas-mestras da concretização no espaço e no tempo das ações previstas, procedendo, quando for pertinente, à identificação dos casos em que o desenvolvimento das ações se deva concretizar no âmbito de unidades de execução ou exija a reclassificação de polígonos de solo rústico em solo urbano.

4 — Quando for relevante, a programação deve fazer a distinção entre as ações consideradas prioritárias para o desenvolvimento da estratégia municipal, e aquelas cuja concretização, embora

desejável, possa ficar dependente da adesão dos destinatários das mesmas, nomeadamente os proprietários abrangidos.

5 — A realização de operações urbanísticas que sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução ou dos procedimentos de reclassificação de solo, não depende das determinações da programação constantes do presente artigo.

#### Artigo 82.º

##### Execução de operações urbanísticas

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

2 — Independentemente das determinações dos programas de execução do plano referidos no artigo anterior, a Câmara Municipal 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 reserva de espaços para áreas verdes e para equipamentos coletivos, ou ainda por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas.

3 — A circunstância de um edifício preexistente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica:

- a) O direito legal à realização de obras de conservação;
- b) A admissibilidade de obras de alteração no interior do mesmo ou suas frações, desde que não ocorra alteração dos respetivos usos e aquelas não impliquem modificações na configuração e aspeto exterior das volumetrias edificadas preexistentes.

4 — O disposto no número anterior não se aplica aos edifícios destinados a demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

#### Artigo 83.º

##### Delimitação de unidades de execução

1 — A delimitação das unidades de execução, sejam da iniciativa do município, sejam da iniciativa dos particulares interessados, deve, para além de cumprir os requisitos legais aplicáveis, contribuir para o reforço da coerência funcional e visual do espaço urbano, através de uma das seguintes formas:

- a) Abranger preferentemente a totalidade da área do polígono de solo no qual se verifica a ocorrência dos fatores de ordem urbanística cuja correção ou reformulação fundamentam a constituição da unidade de execução;
- b) Caso não seja exequível ou conveniente cumprir o disposto na alínea anterior, assegurar que não fique inviabilizado o correto aproveitamento edificatório e urbanístico das áreas daquele polígono exteriores à unidade de execução a constituir, por via da realização de operações urbanísticas avulsas ou da constituição, nessas áreas, de uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições aqui estabelecidas, e desde que a Câmara Municipal considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no n.º 3.

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

3 — No caso de se pretender delimitar unidades de execução que abranjam apenas parcialmente um polígono de solo insuficiente ou deficientemente estruturado do ponto de vista urbanístico, a Câmara Muni-

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

4 — As operações de loteamento ou operações de reparcelamento em que se pretenda constituir lotes ou parcelas cuja garantia de acesso automóvel exija a construção de novos arruamentos, por não ser conseguido a partir de arruamentos previamente existentes, apenas podem ser viabilizadas no quadro da concretização de unidades de execução, salvo se, cumulativamente:

a) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no n.º 1 para a delimitação de uma unidade de execução;

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

### SUBSECÇÃO III

#### Mecanismos perequativos

#### Artigo 84.º

##### **Mecanismos a utilizar e âmbito de aplicação**

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

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

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

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

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

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

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

6 — Nas áreas que estiverem ou vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou planos de pormenor, os valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média 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 79.º, aplicando-se supletivamente as disposições da presente subsecção nas situações em que aqueles forem omissos.

#### Artigo 85.º

##### **Mecanismo perequativo da edificabilidade**

1 — É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto da área da parcela incluída na unidade de execução,

pelo índice de utilização estabelecido no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que aquela se localiza.

2 — Quando a edificabilidade efetiva — valor numérico da área de construção prevista para a parcela de acordo com a configuração urbanística definitivamente aprovada para a operação ou para a unidade de execução — for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda à possibilidade construtiva em excesso.

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

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

#### Artigo 86.º

##### Mecanismo perequativo das áreas de cedência

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

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

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

#### Artigo 87.º

##### Repartição dos custos de urbanização

1 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações da situação infraestrutural de partida entre as parcelas integrantes da unidade de execução quando tais diferenciações forem consideradas relevantes.

2 — Quando, por exigência camarária, ocorrer sobredimensionamento de uma ou mais componentes das infraestruturas internas da intervenção que seja gerador de acréscimo de custos de urbanização, tal acréscimo pode ser suportado:

a) Diretamente pelo município;

b) Pelo conjunto dos intervenientes, repartindo-o entre si na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles, com vista a serem ressarcidos pelo município através de abatimentos ao valor das taxas devidas pela execução da intervenção.

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



## Artigo 88.º

**Parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias**

1 — Devem ser objeto de redistribuição entre os promotores do aproveitamento urbanístico edificatório do solo e a coletividade, as mais-valias fundiárias resultantes dos procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade.

2 — A mais-valia fundiária a considerar em cada uma das intervenções que materializam os procedimentos referidos no número anterior é quantificada pelo valor do acréscimo total de edificabilidade que virá a ser permitido através da consumação da mesma intervenção.

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

## SECÇÃO II

**Parâmetros de dimensionamento e outras normas de projeto**

## SUBSECÇÃO I

## Áreas para dotações coletivas

## Artigo 89.º

**Princípios gerais**

1 — Designam-se por áreas para dotações coletivas de carácter local, o conjunto das parcelas que, nas soluções urbanísticas a adotar nas operações de loteamento e nas obras de edificação 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, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento de utilização pública e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar.

2 — Nas áreas para dotações coletivas referidas no número anterior englobam-se quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins, devendo o seu dimensionamento e configuração cumprir os critérios e parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

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

4 — As áreas para dotações coletivas de carácter local a integrar gratuitamente no domínio municipal por via da operação urbanística são aquelas que, no âmbito da concertação referida no número anterior, forem consideradas necessárias e suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público.

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

## Artigo 90.º

## Dimensionamento

1 — Sem prejuízo das situações previstas no n.º 3, a dimensão global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes regras e parâmetros:

a) Área total a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva:

- i) 28 m<sup>2</sup> por fogo, em área de construção de habitação em moradia unifamiliar;
- ii) 28 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de área de construção de habitação coletiva;
- iii) 28 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio;
- iv) 28 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços;
- v) 23 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de indústria e armazéns;

b) Área total a destinar a equipamentos de utilização coletiva:

- i) 35 m<sup>2</sup> por fogo de área de construção de habitação em moradia unifamiliar;
- ii) 35 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de área de construção de habitação coletiva;
- iii) 25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio;
- iv) 25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços;
- v) 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de indústria e armazéns;

c) Área total a destinar a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela operação: a que resultar da solução do desenho urbano no cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos nas alíneas a) e b) do número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

3 — A Câmara Municipal pode estabelecer ou aceitar que a dimensão das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva sejam inferiores aos valores que resultam da aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 nos casos que expressamente considere como justificados por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente:

a) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de carácter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística;

b) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de cedência adequadas às funções a que seriam destinadas;

c) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.

4 — As parcelas de natureza privada a considerar como áreas para dotações coletivas de carácter local são as que forem afetadas àqueles fins e:

- a) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus registado; ou
- b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento.

5 — Para efeitos de verificação das exigências de dimensionamento decorrentes do disposto nos números anteriores, as áreas para dotações coletivas de caráter local são contabilizadas nos seguintes termos:

- a) Para as parcelas destinadas a integrar o domínio municipal, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
- b) Para as parcelas de natureza privada com ónus registado de plena e permanente utilização pública, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
- c) Para as parcelas que, em operações de loteamento, constituam parte comum de vários lotes, o valor contabilizável é o de 80 % da área total das parcelas que constituem essas partes comuns.

#### Artigo 91.º

##### Compensações

1 — É devida compensação ao município no caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no n.º 1 do artigo 89.º em que se verifique que as áreas das parcelas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, contabilizadas nos termos do n.º 5 do artigo anterior, são inferiores aos valores numéricos que resultam da aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do mesmo artigo.

2 — Quando seja devida compensação, esta incide sobre os diferenciais de áreas referidos no número anterior.

3 — As situações previstas no n.º 3 do artigo anterior, quando digam respeito a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, são também abrangidas pelo mecanismo compensatório estabelecido no presente artigo.

#### SUBSECÇÃO II

##### Obras de edificação e operações de loteamento

#### Artigo 92.º

##### 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 das edificações previstas, incluindo anexos, não exceda 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 n.º 1 não se aplica:

a) Nos casos em que o seu acatamento teria necessariamente como efeito uma diminuição da capacidade edificatória resultante da aplicação das restantes regras e parâmetros urbanísticos vigentes no local;

b) As parcelas com área inferior a 250 m<sup>2</sup> no caso geral, ou a 750 m<sup>2</sup> no caso de parcelas em situação de gaveto.

4 — 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 são cumpridos os alinhamentos e recuos estabelecidos em plano de urbanização, plano de pormenor ou regulamento municipal.

5 — Nas situações em que os instrumentos de regulamentação referidos no número anterior sejam omissos, devem ser respeitados os alinhamentos e recuos dominantes no local ou, na

ausência destes, ser adotados como recuos a cumprir imperativamente, os afastamentos mínimos eventualmente exigidos pela legislação aplicável a cada situação.

6 — Em construções isoladas, a fachada principal deve respeitar a linha que define o respetivo recuo em pelo menos dois terços do seu comprimento total;

7 — Não são permitidas elevações de soleira superiores a 0,5 m.

### Artigo 93.º

#### Operações de loteamento

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

a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são acatados para o conjunto da capacidade construtiva prevista na operação;

b) A capacidade construtiva referida na alínea anterior deve, como regra geral, distribuir-se pelos lotes a constituir proporcionalmente à respetiva área, sendo, porém, admissível que tal distribuição proporcional não tenha lugar quando for considerado que daí resultarão ganhos de qualidade formal e/ou funcional para a solução urbanística a adotar;

c) O dimensionamento das parcelas de solo destinadas a espaços de circulação — rede viária, estacionamento e percursos pedonais — a espaços verdes e de utilização coletiva, e a equipamentos de utilização coletiva obedece aos parâmetros estabelecidos no artigo 90.º;

d) Os parâmetros a cumprir para a configuração das infraestruturas viárias e do estacionamento são os estabelecidos na subsecção seguinte;

e) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor eficazes regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições dos números anteriores quando e na medida em que aqueles instrumentos forem omissos na matéria.

2 — Só são viabilizáveis operações de loteamento desde que fiquem asseguradas:

a) A sua ligação à rede viária principal ou secundária, diretamente e/ou através da rede viária existente, por meio de vias que possuam em toda a sua extensão características adequadas à circulação de veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente carros de bombeiros e ambulâncias;

b) A 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 n.º 2 é dispensável nas situações em que a câmara municipal considerar como mais convenientes, soluções técnicas coletivas alternativas à de ligação às redes gerais.

5 — As parcelas destinadas a equipamentos decorrentes de operações de loteamento regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes dos artigos 56.º e 57.º, e as destinadas a espaços verdes, pelas disposições constantes do artigo 58.º

### SUBSECÇÃO III

#### Rede viária e estacionamento

### Artigo 94.º

#### Características mínimas dos arruamentos públicos

1 — Os arruamentos públicos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos

existentes ou previstos nos prédios que servem, cumprindo, sem prejuízo da legislação específica aplicável, as especificações a estabelecer em regulamento municipal no quadro das seguintes diretrizes mínimas:

a) Faixas de rodagem:

i) Em arruamentos inseridos em espaços de atividades económicas: largura do perfil transversal múltipla de 3,75 m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 4,5 m;

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

b) Estacionamentos laterais em locais expressamente demarcados para o efeito à margem das faixas de rodagem, quando sejam de considerar:

i) Em arruamentos inseridos em espaços de atividades económicas: em módulos paralelos, oblíquos ou perpendiculares ao eixo da faixa de rodagem, com as dimensões de 5,10 m por 2,5 m para veículos ligeiros, e de 12,5 m por 3,0 m para veículos pesados;

ii) Nos restantes arruamentos: em módulos paralelos, oblíquos ou perpendiculares ao eixo da faixa de rodagem, com as dimensões de 5,10 m por 2,25 m;

c) Passeios, quando sejam de considerar: largura nunca inferior a 1,5 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

5 — As disposições constantes dos números anteriores são de aplicação direta na ausência do regulamento municipal referido no n.º 1.

## Artigo 95.º

**Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento**

1 — Todos os novos edifícios têm de ser dotados, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis 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 — Para determinação do número de lugares de aparcamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, os valores algébricos de cálculo obtidos pela aplicação direta dos parâmetros aí estabelecidos são arredondados à parte inteira dos mesmos.

3 — As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos territoriais, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

## Artigo 96.º

**Estacionamento privativo das edificações**

1 — Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou do que venha a ser estabelecido em plano de urbanização ou plano de pormenor, têm de ser garantidos cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

a) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;

b) Um lugar de veículo ligeiro 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 de veículo ligeiro por cada 400 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas;

d) Um lugar de veículo pesado por cada 1 000 m<sup>2</sup> de área de construção destinadas a indústria, armazém ou oficina;

e) Um lugar de veículo ligeiro por cada 10 postos de trabalho previstos para as instalações referidas na alínea anterior e para equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, com um mínimo de 2 lugares;

f) Um lugar por cada cinco unidades de alojamento em empreendimentos turísticos que não sejam parques de campismo e de caravanismo, podendo esta exigência ser total ou parcialmente dispensada em empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, cuja capacidade de alojamento não exceda 25 camas;

g) Um lugar por cada três campistas, em parques de campismo e de caravanismo.

2 — Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado na alínea e) do número anterior podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas que a operação urbanística proponha para integração no domínio público, em acréscimo aos mínimos de lugares de estacionamento de utilização pública eventualmente exigíveis nos termos do artigo seguinte.

## Artigo 97.º

**Estacionamento de utilização pública**

1 — Nas operações de loteamento, nas obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, e noutras situações em que, por lei, tal venha a poder ser exigido, devem ser previstos, para além das exigências constantes do disposto no artigo anterior relativas ao estacionamento privativo dos prédios, espaços para estacionamento de utilização



pública dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:

- a) Um lugar por cada 3 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, quando instaladas em edifícios com componente habitacional, 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 comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício sem componente habitacional, tomando-se o valor mais elevado;
- d) Um lugar por cada 500 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício sem componente habitacional, tomando-se o valor mais elevado;
- e) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião abertos ao público, ou por cada 15 utentes de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa.

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

3 — Nos aparcamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, têm de ser previstos lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar em cada 35, e garantindo ainda pelo menos um lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 35 lugares.

4 — Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100 m de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os tornam necessários.

## Artigo 98.º

### Situações especiais

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 95.º, é admitido o licenciamento ou autorização de obras e de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativamente ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

- a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com a manutenção das suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
- b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;
- c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
- d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
- e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos, recuos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2 — A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

## CAPÍTULO IX

**Disposições finais**

## Artigo 99.º

**Acertos e ajustamentos**

1 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente na planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 — O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

3 — Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na planta de ordenamento, 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 no presente plano para cada uma daquelas.

## Artigo 100.º

**Transição da disciplina urbanística**

1 — Os direitos legalmente protegidos, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor da presente revisão, que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações e licenças, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais, e ainda outros atos que configurem direitos semelhantes, não são derogados pela entrada em vigor do presente plano, mantendo-se válidos até ao final dos respetivos prazos de vigência.

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

3 — Às eventuais pretensões de alteração, durante os respetivos períodos de vigência, das condições estipuladas nas informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações, licenças ou aprovações de projetos de arquitetura a que se referem os números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 5 do artigo 18.º

## Artigo 101.º

**Regularização de situações de desconformidade com o plano**

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que, não constituindo preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 18.º, se encontrem em qualquer das seguintes situações:

a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação de eventuais regimes legais de regularização de atividades, explorações ou instalações em vigor ou que venham a ser estabelecidos;

b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente plano e/ou demais regulamentação municipal relativa

à urbanização e à edificação, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

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

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

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

b) As referidas nas alíneas b) ou c) do mesmo número, por reconhecimento da sua existência anterior à data de entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal, publicada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 137/95, no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 262, de 14 de novembro, através de qualquer das seguintes formas:

i) Prova documental da realização do registo predial da edificação em data anterior à referida;

ii) Prova documental da realização da inscrição matricial da edificação em data anterior à referida;

iii) Certidão municipal assente em meio de prova considerado idóneo.

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

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

b) Para as restantes situações, a data em que perfaça um ano sobre a entrada em vigor da presente revisão.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e da eventual definição de medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivos diplomas legais.

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

a) Caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível no âmbito da aplicação dos respetivos regimes legais ou de eventuais regimes de exceção que sejam estabelecidos nos diplomas legais relativos às situações referidas na alínea a) do n.º 1;

b) As atividades, usos ou ocupações a regularizar serem legalmente admitidas como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, quando aí estejam localizadas;

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

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

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

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

b) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto nas alíneas b) ou c) do n.º 1 que tenham sido objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal em resultado do procedimento estabelecido nos dois números anteriores.

7 — Às atividades, explorações, instalações e edificações que regularizarem a sua situação ao abrigo do disposto no presente artigo aplica-se a disciplina relativa a preexistências estabelecida no artigo 18.º, salvo no que se refere a ampliações, que só são admissíveis por razões estritas de salubridade ou segurança.

8 — Os processos individuais de regularização ao abrigo do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, que estejam em curso à data de entrada em vigor da presente revisão e no âmbito dos quais a Câmara Municipal já tenha formalmente emitido posição favorável ou favorável condicionada à regularização, prosseguem a sua tramitação sem necessidade de qualquer reformulação, sendo que, em caso de decisão final favorável à regularização, as atividades, explorações, instalações ou edificações a que tal decisão disser respeito são acolhidas pelo presente plano, uma vez concluídos todos os atos exigidos pelo procedimento de regularização, com estatuto equivalente ao de preexistência, passando a aplicar-se-lhes a disciplina constante do número anterior.

#### Artigo 102.º

##### **Atualização das determinações externas à disciplina do plano**

1 — A planta de condicionantes e o anexo II devem ser atualizados sempre que se verifique qualquer alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência no território concelhio.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a delimitação das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos constante da planta de condicionantes deve ser objeto de atualização anual.

3 — O anexo III deve ser objeto de atualização sempre que sejam alterados os instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município, ou sempre que entrem em vigor novos instrumentos daquela natureza.

4 — As atualizações a que se referem os números anteriores seguem os procedimentos de alteração previsto no RJIGT aplicáveis a cada situação, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no restante articulado do presente regulamento ou no conteúdo da planta de ordenamento.

#### Artigo 103.º

##### **Revogação**

São revogados o Plano Diretor Municipal de Mêda aprovado pela Assembleia Municipal em 29 de abril de 1995 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 137/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 263, de 14 de novembro de 1995, e todas as posteriores deliberações de alteração de que o mesmo foi objeto.

## Artigo 104.º

**Entrada em vigor e vigência**

1 — O presente plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — O plano tem a vigência de 15 anos, sem prejuízo de poder ser alterado ou revisto antes deste prazo, nos termos da lei.

## ANEXO I

**Definições e conceitos**

1 — No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro — com especial destaque para os conceitos de “ piso de edifício”, “cota de soleira”, “elevação da soleira”, “fachada” e “altura da fachada” — e, complementarmente, os seguintes:

a) Viabilização: licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade;

b) Varanda: Plataforma saliente da fachada de um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

c) Terraço: Cobertura plana de um edifício ou de parte de um edifício, normalmente acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

d) Área coberta (Acob): Somatório, expresso em metros quadrados, das áreas resultantes da projeção, no plano horizontal, dos volumes edificados acima e abaixo da cota de soleira, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, mas excluindo varandas;

e) Índice de área coberta: Quociente entre a área coberta do edificado e a superfície total do terreno a que diz respeito, contabilizando-se para este efeito todos os edifícios existentes e previstos no referido terreno, qualquer que seja a sua finalidade;

f) 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, piso e dimensões que lhe confirmam capacidade de trânsito automóvel, incluindo o de veículos de emergência;

g) Piso térreo: Piso do edifício que se situa ou à cota de soleira, ou imediatamente acima desta, ou ainda abaixo daquela com um desnível não superior a 0,6 m;

h) Número de pisos acima da cota de soleira: Número total de pisos sobrepostos, incluindo eventuais pisos recuados, contados em sentido ascendente a partir do piso térreo, e incluindo este;

i) Colmatação — preenchimento com edificação, quer se trate de construção nova, quer da ampliação de edificações existentes, de um prédio confinante com uma via pública, que cumpra uma das seguintes condições:

i) Situar-se entre dois edifícios em situação legal e destinados a atividades ou utilizações humanas, confinantes com a mesma via, e cuja distância entre si, medida ao longo da mesma, não seja superior a 30 m;

ii) Situar-se entre um edifício em situação legal e destinado a atividades ou utilizações humanas, confinante com a mesma via, e outra via pública transversal à primeira que não diste mais de 30 m do referido edifício;

j) 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;

k) Frente urbana consolidada: frente urbana, ou parte da extensão desta, predominantemente edificada, que apresenta um recuo de fachadas estabilizado e uma moda de número de pisos acima da cota de soleira claramente definida, desde que não seja objeto de disposições expressas do presente plano no sentido da alteração dessas características;

l) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI): Empreendimentos turísticos das tipologias de Turismo de Habitação, Turismo no Espaço Rural, Estabelecimentos Hoteleiros, e Parques de Campismo e de Caravanismo;

m) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT): Áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, e ainda outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural, podendo abranger empreendimentos das tipologias de Turismo de Habitação, Turismo no Espaço Rural, Estabelecimentos Hoteleiros, Parques de Campismo e de Caravanismo e Aldeamentos Turísticos, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

2 — São também adotadas as seguintes expressões com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais a seguir mencionados:

a) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos e legislação complementar:

- i) Empreendimento turístico;
- ii) Turismo de habitação;
- iii) Turismo no espaço rural;
- iv) Hotel rural;
- v) Estabelecimento hoteleiro;
- vi) Aldeamento turístico;
- vii) Conjunto turístico;
- viii) Parque de campismo e de caravanismo;
- ix) Área de serviço para autocaravanas (ASA);

b) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimento de Restauração e Bebidas:

- i) Estabelecimento de restauração e bebidas;

c) Do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional:

- i) Exploração agrícola;

d) Do Regime Jurídico de Acesso e de Exercício da Atividade de Organização de Campos de Férias:

- i) Instalações de campos de férias;

e) Do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade:

- i) *Habitat*;
- ii) Valores naturais.





ANEXO II

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública  
com incidência no território do município**

1 — Recursos naturais:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio hídrico:

- a) Leitos e margens dos cursos de água;
- b) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;

ii) Albufeiras de águas públicas, incluindo leito e margens da albufeira, zona reservada e zona terrestre de proteção:

- a) Albufeira da Teja;
- b) Albufeira de Ranhados.

2 — Recursos Geológicos:

a) Águas Minerais Naturais:

i) HM0000053 “Longroiva” (Portaria n.º 1360/2006, de 4 de dezembro);

b) Exploração de Massas Minerais (Pedreiras):

- i) Marialva (cadastro n.º 6536);
- ii) Areal Moinho de Vento (cadastro n.º 6422);

c) Concessões Minerais em Recuperação Ambiental:

i) Antiga mina de urânio de Mortórios.

3 — Recursos Agrícolas:

a) Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4 — Recursos Florestais:

- a) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho);
- b) Regime florestal:

i) Perímetro Florestal de Penedono (Deliberação do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P., n.º 717/2017, de 29 de julho de 2017, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 144, de 27 de julho de 2017)

- c) Povoamentos florestais percorridos por incêndios nos últimos 10 anos;
- d) Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, constantes do PMDFCI;
- e) Postos de Vigia da Rede Nacional de Postos de Vigia:

i) 37-02, Sta. Columba, localizado em Sta. Columba.

5 — Recursos Ecológicos:

a) Reserva Ecológica Nacional (REN);

## b) Rede Natura 2000:

i) ZPE — PTZPE0039 Vale do Côa, classificado pelo Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro de 1999.

## 6 — Património:

## a) Património Cultural:

Zona Especial de Proteção do Conjunto dos Sítios Arqueológicos do Vale do Côa, Aviso n.º 15168/2010, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 147, de 30-07-2010, alterado pelo Decreto n.º 6/2013, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 86, de 6-05-2013, e pelo Aviso n.º 1924/2021, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 20, de 20-01-2021;

Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, Aviso n.º 15170/2010, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 147, de 30-07-2010, alterado pelo Aviso n.º 4498/2021, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 20, de 11-03-2021.

## i) Imóveis classificados:

1) Pelourinho de Ranhados, Monumento Nacional que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 2167, DG, 1.ª série, n.º 265, de 31-12-1915.

2) Castelo de Longroiva, Monumento Nacional que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 32 973, DG, 1.ª série n.º 175, de 18-08-1943.

3) Castelo de Marialva, Monumento Nacional que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 95/78, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978.

4) Casa com elementos dos séculos xv e xvi, em Prova, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 735/74, DG, 1.ª série, n.º 297, de 21-12-1974.

5) Pelourinho de Aveloso, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.

6) Pelourinho de Longroiva, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 47 508, DG, 1.ª série, n.º 20, de 24-01-1967.

7) Pelourinho de Marialva, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.

8) Pelourinho de Meda, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.

9) Ponte Romana de Longroiva, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 129/77, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977.

10) Quinta da Areeira (Solar dos Seixas/ dos Cancelos) (Poço do Canto), Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 5/2002, *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 42, de 19-02-2002.

11) Castelo de Ranhados, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 129/77, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977.

12) Igreja Paroquial de São Pedro de Marialva, Imóvel de Interesse Público que dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros, Decreto n.º 5/2002, *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 42, de 19-02-2002.

13) Casa do Redondo (a Casa Senhorial e a Casa dos Caseiros), Monumento de Interesse Municipal, Edital n.º 123/2018, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 23, de 01-02-2018. Zona Especial de Proteção, constituída pelo Edital n.º 366/2017, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 106, de 1-06-2017.

## 7 — Infraestruturas:

## a) Drenagem de águas residuais:

i) Conduta gravítica integrada no subsistema de Águas Residuais de Almeida, Mêda e Figueira de Castelo Rodrigo — subsistema de Rabaçal, a localizar na freguesia de Rabaçal, concelho de Mêda (Despacho n.º 6452/2014, de 16 de maio de 2014).



*ii)* Conduta de descarga e emissário gravítico, integrados no subsistema de Águas Residuais de Almeida, Mêda e Figueira de Castelo Rodrigo — subsistema de Chãos, a localizar na freguesia de Casteição, concelho de Mêda (Despacho n.º 6453/2014, de 16 de maio de 2014).

*iii)* Conduta elevatória, integrada no subsistema de Águas Residuais de Almeida, Mêda e Figueira de Castelo Rodrigo — subsistema de Chãos, localizada na freguesia de Casteição, concelho de Mêda (Despacho n.º 6453/2014, de 16 de maio de 2014).

*iv)* Conduta de descarga e emissário gravítico, integrados no subsistema de Águas Residuais de Almeida, Mêda e Figueira de Castelo Rodrigo — subsistema de Poço do Canto, localizados na freguesia de Poço do Canto, concelho de Mêda (Despacho n.º 7196/2014, de 2 de junho de 2014).

*b)* Rede elétrica:

*i)* Rede Nacional de Transporte de Eletricidade — Rede de Muito Alta Tensão:

*a)* Linha do Pocinho — Chafariz 1 a 220 kV;

*b)* Linha do Pocinho — Chafariz 2 a 220 kV.

*ii)* Rede Nacional de Distribuição de eletricidade — Rede de Alta Tensão

*c)* Rede Viária:

*i)* Rede Rodoviária Nacional:

*a)* Rede Nacional Fundamental (IP):

IP2, entre o limite de concelho de Vila Nova de Foz Côa e o limite do concelho de Trancoso, integrada na Subconcessão Douro Interior.

*b)* Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais) sob jurisdição da IP:

EN324, entre Mêda e Marialva (IP2).

*ii)* Estradas regionais:

*a)* sob a responsabilidade da IP: ER331, entre Mêda e o limite de concelho de Penedono (distrito de Viseu), com exceção do troço, entre o km 38,300 e o entroncamento com a EN324-Mêda (km 41,287)

*iii)* Estradas Desclassificadas:

*a)* Estradas Desclassificadas, sob jurisdição da IP:

EN102 (via longitudinal que atravessa todo o território de Mêda), entre o limite de concelho de Vila Nova de Foz Côa e o limite do concelho de Trancoso;

EN324 entre Mêda (km44+555) e EN324 (km45+955);

EN324, entre Marialva (km 52,000), e o entroncamento da EN324 (KM52,780).

*iv)* Estradas e Caminhos Municipais do concelho de Mêda;

*d)* Rede geodésica nacional:

*i)* Vértices geodésicos de Alto da Póvoa, Casteição, Chilreta, Covelo, Cutrifa, Fonte Dona Clara, Frágua Negra, Lameiras, Mós, Santa Bárbara 3, Santa Columbra, São Simão, Vale de Olmo.

8 — Atividades Perigosas:

a) Estabelecimentos com Produtos Explosivos;

i) Alvará n.º 9/2012, de 06-04-2011;

ii) Alvará n.º 474, de 30-07-1951.

### ANEXO III

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

Nos termos do regime jurídico da Rede Natura 2000, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do concelho de Mêda nela integradas deve compatibilizar-se com o respetivo plano setorial (PSRN2000), através do acatamento das orientações específicas para cada um dos SIC e valores naturais (habitats, fauna e flora) associados a cada um deles, bem como das determinações a seguir transpostas.

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

O território do município de Mêda é abrangido numa pequena extensão pela Zona de Proteção Especial Vale do Côa (PTZPE0039), estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro, a qual se caracteriza por ter grande parte da sua área ocupada por habitats rupícolas constituídos essencialmente por afloramentos rochosos e escarpas que se estendem ao longo dos rios de Côa e Massueime.

As orientações de gestão para esta ZPE são dirigidas prioritariamente para a conservação das aves rupícolas, encarando como fundamental a manutenção do conjunto de atividades agropecuárias tradicionais, nomeadamente a cerealicultura e a silvopastorícia, atividades particularmente importantes devido à criação de um mosaico de habitats (pastagens, sementeiras, matos, montados) de onde dependem as presas da Águia de Bonelli e da Águia-real.

Complementarmente, deverá ser assegurada a recuperação natural dos maciços florestais de sobreiro, azinheira e carvalho-cerquinho, interessando fomentar uma maior compatibilização com o aproveitamento pecuário dessas áreas, o que passará por promover as práticas silvopastoris e por garantir os adequados sistemas de vigilância e as campanhas de silvicultura preventiva. Interessará também promover a recuperação dos numerosos pombais tradicionais, bem como a vigilância médico-veterinária das populações de Pombo-da-rocha (*Columba livia*).

Estas orientações de gestão retomam orientações associadas a um conjunto de espécies consideradas como mais representativas da ZPE «Espécies alvo de orientações de gestão» e que, uma vez tidas em conta, levarão à conservação não só dessas espécies, mas de todas as espécies de aves de conservação obrigatória nesta área.

#### 1 — Interdições

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

a) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;

b) A instalação de indústrias poluentes;

c) A exploração de recursos geológicos fora das áreas de exploração já licenciadas ou concessionadas;

d) A promoção, nas áreas que sejam alvo de recuperação paisagística e ambiental, de projetos, ações ou atividades que produzam novos impactes negativos.

## 2 — Ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo da entidade de tutela da RN2000

Nos termos do disposto na lei e no Plano Setorial da Rede Natura 2000, e em cumprimento das orientações estabelecidas pela entidade de tutela da RN2000, continua sujeita a parecer vinculativo daquela entidade a viabilização das seguintes ações, atividades ou projetos que se pretendam levar a efeito nas áreas integradas em RN2000, as quais correspondem, (i) nuns casos, a ações, atividades ou projetos genericamente admissíveis pelo presente plano nas categorias de uso do solo em que ocorrem áreas integradas na Rede Natura 2000, (ii) noutros casos, a ações, atividades ou projetos que, nos termos de legislação específica, podem ser viabilizados pelas respetivas entidades de tutela independentemente do que os planos territoriais disponham sobre o assunto, e (iii) noutros casos ainda, a ações, atividades ou projetos que, pela sua natureza, não cabem no âmbito material do plano diretor municipal ou sequer no âmbito de atribuições e competências do município:

### I. Agricultura, Silvicultura e Aquicultura

- a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
- b) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva que abranja áreas contínuas superiores a 5 ha, considerando-se continuidade as áreas que distem entre si menos de 500 m;
- c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturização de rega e drenagem;
- d) Florestação e reflorestação, desde que implique a substituição de espécies preexistentes, em áreas isoladas ou contínuas, com espécies de rápido crescimento e desflorestação destinada à conversão para outro tipo de utilização das terras, bem como as florestações para recuperação do coberto vegetal;
- e) Instalações de pecuária intensiva;
- f) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.

### II. Indústria

Todas.

### III. Projetos e Infraestruturas

- a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas;
- b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de conjunto comercial e de parques de estacionamento (>1 ha);
- c) Construção de vias férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais;
- d) Construção de aeroportos e aeródromos;
- e) Construção e alargamento de rede viária fora das áreas edificadas consolidadas;
- f) Construção de vias navegáveis, obras de canalização e regularização de cursos de água;
- g) Barragens e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
- h) Linhas de elétrico, linhas de metropolitano, aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
- i) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
- j) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;
- k) Instalação de infraestruturas de transporte e distribuição de energia elétrica, aéreas ou subterrâneas, fora das áreas edificadas consolidadas.

### IV. Outros projetos

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

## V. Turismo

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

## ANEXO IV

**Orientações e determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI)**

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

A explicitação das referidas orientações estratégicas florestais que se segue remete para o conteúdo do regulamento do PROF-CI e seus anexos I a IV, que constam do anexo A da Portaria n.º 55/2019, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 29, de 2019-02-11, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 17/2019, publicada no *Diário da República* n.º 73, 1.ª série, de 2019-04-12, documentos que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

**I. Disposições gerais**

## 1 — Corredores ecológicos

As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços definidas no anexo I do regulamento do PROF CI.

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

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

## 3 — Áreas florestais sensíveis

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

**II. Sub-regiões homogéneas**

## 1 — Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

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



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

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

d) O disposto na alínea a) não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (azevinho), o *Quercus rotundifolia* (azinheira) ou o *Quercus suber* (sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II;

e) Admitem-se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

### 2 — Sub-região homogénea Douro e Coa

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

i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no anexo I do regulamento do PROF-CI;

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

I) Espécies a privilegiar (Grupo I)	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
<p>i) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); ii) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>); iii) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); iv) Lódão-bastardo (<i>Celtis australis</i>); v) Nogueira -preta (<i>Juglans nigra</i>); vi) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); vii) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);</p>	<p>i) Aveleira (<i>Corylus avellana</i>); ii) Azevinho (<i>Ilex aquifolium</i>); iii) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); iv) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); v) Cedro-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); vi) Cerejeira-brava (<i>Prunus avium</i>); vii) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); viii) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); ix) Pinheiro-insigne (<i>Pinus radiata</i>); x) Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>).</p>

### 3 — Sub-região homogénea Raia Norte

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

i) Função geral de produção;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no anexo I do regulamento do PROF-CI;



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

I) Espécies a privilegiar (Grupo I)	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
<p>i) Aveleira (<i>Corylus avellana</i>); ii) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>); iii) Carvalho-alvarinho (<i>Quercus robur</i>); iv) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); v) Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>); vi) Cerejeira-brava (<i>Prunus avium</i>); vii) Lódão-bastardo (<i>Celtis australis</i>); viii) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); ix) Nogueira -preta (<i>Juglans nigra</i>); x) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>); xi) Pinheiro-insigne (<i>Pinus radiata</i>); xii) Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>) xiii) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);</p>	<p>i) Azevinho (<i>Ilex aquifolium</i>); ii) Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); iii) Carvalho-americano (<i>Quercus rubra</i>); iv) Cedro-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>); v) Cedro-do-Oregon (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>); vi) Choupos (<i>Populus sp</i>); vii) Eucalipto (<i>Eucalyptus globulus</i>); viii) Freixo (<i>Fraxinus angustifolia</i>); ix) Pinheiro larício (<i>Pinus nigra</i>); x) Pinheiro silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>); xi) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>).</p>

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

#### 1 — Explorações sujeitas a PGF

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

#### 2 — Explorações não sujeitas a PGF

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

a) Normas de silvicultura preventiva definidas no anexo I do Regulamento do PROF CI;

b) Normas gerais de silvicultura definidas no anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, referenciados no anexo II do Regulamento do PROF CI.

### IV. Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-região homogénea

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

### V. Limite máximo de área a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no anexo IV do Regulamento do PROF CI, no concelho de Mêda não é permitido ocupar qualquer área com espécies do género *Eucalyptus spp.*



## ANEXO V

## Património arqueológico e edificado

## A: Património classificado e em vias de classificação

Número	Designação	Categoria de proteção	Procedimento de classificação
1	Pelourinho de Ranhados . . . . .	Monumento Nacional . . . . .	ZGP. Decreto n.º 2167, DG, 1.ª série, n.º 265, de 31-12-1915
2	Castelo de Longroiva . . . . .	Monumento Nacional . . . . .	ZGP. Decreto n.º 32 973, DG, 1.ª série n.º 175, de 18-08-1943
3	Castelo de Marialva . . . . .	Monumento Nacional . . . . .	ZGP. Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978
4	Casa com elementos do século xv e xvi, em Prova.	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 735/74, DG, 1.ª série, n.º 297, de 21-12-1974
5	Pelourinho do Aveloso . . . . .	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933
6	Pelourinho de Longroiva. . . . .	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 47 508, DG, 1.ª série, n.º 20, de 24-01-1967
7	Pelourinho de Marialva. . . . .	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933
8	Pelourinho de Meda . . . . .	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933
9	Ponte Romana de Longroiva . . .	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 47 508, DG, 1.ª série, n.º 20, de 24-01-1967
10	Quinta da Areeira (Solar dos Seixas/ dos Cancelos) (Poço do Canto).	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 5/2002, DR, 1.ª série-B. n.º 42, de 19-02-2002
11	Castelo de Ranhados. . . . .	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226, de 29-09-1977
12	Igreja Paroquial de São Pedro de Marialva.	Imóvel de Interesse Público . . .	ZGP. Decreto n.º 5/2002, DR, 1.ª série-B. n.º 42, de 19-02-2002
13	Casa do Redondo (a Casa Senhorial e a Casa dos Caseiros).	Monumento de Interesse Municipal.	Edital n.º 128/2018, DR, 2.ª série, n.º 23, de 01-02-2018 ZEP — Edital n.º 366/2017, DR, 2.ª série, n.º 106, de 1-06-2017
14	Fonte da Zarelha . . . . .	Em vias de classificação.	
15	Fonte do Chão da Cruz . . . . .	Em vias de classificação.	
16	Castro de São Jurge. . . . .	Em vias de classificação.	

## B: Património Arquitetónico

Número	Tipo
17	Pelourinho.
18	Ponte do Aveloso.
19	Solar do Bispo.
20	Casa da Câmara.
21	Antigo Tribunal.
22	Casa Senhorial em Chaos.
23	Solar dos Menezes.
24	Solar dos Viscondes.
25	Solar dos Marqueses de Reriz.
26	Lagar de Azeite.
27	Casa da Câmara/tribunal.
28	Casa com Brasão/Solar dos Marqueses.
29	Solar das Casas Novas.
30	Casa dos Monteiro Cabrais.
31	Solar da Família Pessanha.
32	Solar da Família Ramos.
33	Casa do Cônsul.



Número	Tipo
34	Casa da D. Alda.
35	Casa Grande da Prova.
36	Solar dos Morgados e Capela Sta. Ana.
37	Antigo Tribunal e Cadeia.
38	Solar dos Condes de Avilez.
39	Solar dos Távoras.
40	Torre Sineira.
41	Cruzeiro da Casteicao.
42	Cruzeiro N. Sr. dos Aflitos.
43	Cruzeiro da Boa Morte.
44	Balneário Termal.
45	Cruzeiro de Longroiva.
46	Templo Romano da Devesa de Marialva.
47	Cadeia.
48	Torre de Menagem.
49	Cruzeiro Marialva.
50	Casa das Freiras.
51	Morro do Castelo da Mêda.
52	Paço do Concelho.
53	Casa Quinhentista da Ordem de Cristo.
54	Cruzeiro do Centenário.
55	Cruzeiro da Cortinha.
56	Cruzeiro.
57	Cruzeiro de Valflor.
58	Cruzeiro de Valflor.
59	Torre Relógio.
60	Convento.
61	Capela N.r Sr. ao Pa da Cruz.
62	Igreja Matriz de Aveloso.
63	Igreja Matriz da Barreira.
64	Capela Gateira.
65	Capela N.r Sr.l dos Milagres.
66	Capela de S o Sebastião.
67	Igreja Matriz do Carvalhal.
68	Capela de St. André.
69	Igreja Paroquial de Casteição.
70	Capela de São Pedro.
71	Igreja Matriz de Chsos.
72	Igreja Matriz da Corisdada.
73	Capela de Santa Bárbara.
74	Capela de N. Sr. da Boa Esperança.
75	Alminha de Sta. Barbara.
76	Igreja Matriz da Fontelonga.
77	Capela de S. Sebastião.
78	Capela N.r Sra. de Belem.
79	Igreja de St. Maria.
80	Capela de S. Pedro.
81	Capela de S. Sebatião.
82	Alminha Relva.
83	Capela de Nossa Sra. de Fátima.
84	Capela N.r Sr.l do Torrao.
85	Capela do Senhor dos Passos.
86	Igreja Matriz de Santiago.
87	Capela de N. Sra. da Guia.
88	Capela N. Sra. dos Remédios.
89	Capela de N. Sra. de Lourdes.
90	Capela de Nossa Sr.ª de Belém.
91	Capela da Sra. das Tábuas.
92	Igreja Matriz da Mêda.
93	Capela do Bom Jesus dos Passos.
94	Igreja Matriz de Outeiro de Gatos.
95	Ermida de S. Sebastião.
96	Capela de St. António.



Número	Tipo
97	Capela de S. Sebastião.
98	Capela do Sr. Bom Jesus.
99	Santuário de N.ª Sr.ª de Vila Maior.
100	Capela e Miradouro de Sta. Bárbara.
101	Igreja Matriz de Paipenela.
102	Capela de S. Sebastião.
103	Capela de Sequeiros.
104	Capela de St. Apolinário.
105	Alminha.
106	Igreja Matriz do Poço do Canto.
107	Capela Particular.
108	Igreja Matriz da Prova.
109	Capela de N. Sra. do Livramento.
110	Capela de N. Sr. do Pranto.
111	Igreja Matriz do Rabaçal.
112	Igreja Matriz de Ranhados.
113	Capela de N.ª Sr.ª da Guadalupe.
114	Capela da Sr.ª da Estrela.
115	Calvário e Cruzeiro.
116	Capela de São Sebastião.
117	Nicho das Almas do Purgatório.
118	Capela de St.º António.
119	Capela da Nossa Sr.ª do Campo.
120	Capela de São Pedro.
121	Capela de Santo Amaro.
122	Igreja Matriz de Alcarva.
123	Capela de Santo António.
124	Ermida de N.ª Sr.ª da Saúde.
125	Convento de Vilares ou de Nossa Sr.ª dos Remédio.
126	Igreja Matriz de Valflo.
127	Capela do Espírito Santo.
128	Ermida de Santa Bárbara.
129	Fonte.
130	Fonte da Devesa.
131	Fonte do Lameirão.
132	Fonte dos Namorados.
133	Forno de Barro.
134	Fonte do Ribeiro.
135	Fonte e Sepultura.
136	Fonte da Dorna.
137	Fonte de Santo António.
138	Fonte da Concelha.
139	Fonte Nova ou da Muxagata.
140	Cisterna.
141	Sepulturas Antropomórficas.
142	Fonte das 2 Bicas.
143	Cisterna.
144	Fonte da Devesa.
145	Fonte da Poça.
146	Fonte do Espírito Santo.
147	Fonte das Fontainhas.
148	Chafariz da Praça da Igreja.
149	Chafariz da Praça da Igreja Matriz de Meda.
150	Lavadouro Público.
151	Fontanário.
152	Chafariz.
153	Fonte Nova.
154	Mina de água.
155	Chafariz de Valflo.
156	Cara de Pedra.
157	Janela Manuelina.
158	Colunas Relva.
159	Janela Manuelina.
160	Colunas.



## C: Património Arqueológico

Número	Tipo
161	Quinta dos Prados.
162	Aveloso Sapateira.
163	Fragua Negra.
164	Ladeiras.
165	Lameiros das Sobreiras.
166	Milho.
167	Perdizes.
168	Castelo da Moira.
169	Castro do Monte do Castelo.
170	Gracião.
171	Castro de Santa Bárbara.
172	Cornelha.
173	Quinta da Coutada- Coriscada.
174	Quinta do Campo.
175	Sítio arqueológico do Vale do Mouro/Gravato.
176	Aldeia Rica.
177	Gravato.
178	Quinta do Alvito.
179	Núcleo de sepultura antropomórficas.
180	Castro dos Tambores.
181	Castro da Tapada do Castelo.
182	Castelo Velho.
183	Cruzeiro Velho/Estela Menhir.
184	Alto da Forca.
185	Cardanha.
186	Chãos de Negrilhos.
187	Coutada de Longroiva.
188	Quinta da Coitada.
189	Curva da Ferradura.
190	Fieteira.
191	Fontaneiras.
192	Gasberna.
193	Lagar das Moreirinhas.
194	Lagar de Pisa-Bureis.
195	Lagar n.º 1 e 2 da Quinta da Ola.
196	Lameira Longa.
197	Pestana.
198	Quinta da Lamieira.
199	Quinta da Lamieira 2.
200	Quinta da Veiga.
201	Quinta do Falhas.
202	Quinta do Marvão.
203	Quinta da Pestana.
204	Quinta dos Gamoais de Baixo.
205	Quinta dos Gamoais-Relva.
206	Sapata.
207	Tapada do Castelo.
208	Vale da Veiga 2.
209	Vale da Veiga 1.
210	Vale da Veiga 3.
211	Vinagreira.
212	Vinha da Quinta da Canameira 2.
213	Amendoal de Quintãs.
214	Quinta de São João/ Alagoa.
215	Cardieiras/Alto da Faia.
216	Necrópole da Capela de N.ª Srª do Torrão.
217	Fraga Alta.
218	Alto da Lamigueira.
219	Alagão.
220	Quinta do Vale da Manta.
221	Quinta da Canadinha.





Número	Tipo
222	Pintas.
223	Cruzinha.
224	Safarejo/Cruzinha.
225	Quinta de São João 1.
226	Quinta de São João 2.
227	Quinta de São João 3.
228	Trigueiras 1.
229	Trigueiras 2.
230	Safarejo 1.
231	Safarejo 2.
232	Castanheiro.
233	Chão da Força.
234	Gamoais Velhos.
235	Quinta dos Lagares.
236	Quinta do Chão D'Ordem.
237	Calçada da Relva.
238	Tapada da Monteiro.
239	Capelão.
240	Chão do Ervilhão.
241	Devesa -Civitas Aravorum.
242	Devesa-Casa do Templo Romano.
243	Fonte da Pipa.
244	Lagar n.º 1 da Quinta Meia Léguas.
245	Lagar n.º 1 da Quinta do Lobeira.
246	Lagar n.º 1 de Almares.
247	Lagar n.º 1 e 2 Da Quinta do Raças.
248	Lagar n.º 2 da Quinta da Meia Léguas.
249	Lagar n.º 2 da Quinta do Lobeira.
250	Lagar n.º 2 de Almares.
251	Lagar n.º 3 da Quinta da Meia Léguas.
252	Lagar n.º 3 da Quinta de Perais.
253	Lagar n.º 3 da Quinta do Lobeira.
254	Lagar n.º 3 da Quinta do Raças.
255	Lagar n.º 3 de Almares.
256	Lagar n.º 4 da Quinta da Meia Léguas.
257	Lagar n.º 4 da Quinta do lobeira.
258	Lagar n.º 4 da Quinta do Raças.
259	Lagar n.º 4 de Almares.
260	Nossa Senhora de Lourdes.
261	Quinta da Leveira.
262	Quinta das Cardosas/Quinta da Leveira.
263	Rua do Lagar.
264	Salgueiral/Lago.
265	Chão do Pio.
266	Sepultura n.º 1 de Almares.
267	Sepultura n.º 2 de Almares.
268	Almares.
269	Sepultura n.º 4 de Almares.
270	Vale de El Rei.
271	Castelos.
272	Convento de Vilaes.
273	Lameiro dos Amarais.
274	Casteleiro.
275	Castro de Nossa Senhora de Belém.
276	Montes.
277	Meda.
278	Quinta do Consul.
279	Muimentos.
280	Vale da Aldeia.
281	Troço de Calçada Meda-Marialva.
282	Adro da Igreja.
283	Torres.
284	Santa Cruz.



Número	Tipo
285	Ola.
286	Quinta do Moreiró 1.
287	Quinta do Moreiró 2.
288	Quinta do Moreiró 3.
289	Largo de São Domingos.
290	Vale dos Pios.
291	Castro do Castelo do Nunes.
292	Telhões.
293	Quinta do Covelo.
294	Capela de Santo António.
295	Conjunto de Lagares de Santa Bárbara.
296	Campo da Moura/Fonte da Telha.
297	Chão do Muros/ladeiras.
298	Gruta do Cavalinho/Cova da Moura.
299	Castro de Santa Colomba.
300	Quinta do Paço.
301	Pombal.
302	Castro do Monte do Castelo.
303	Sra. de Vila Maior.
304	Mosteiros.
305	Quinta do Botelho.
306	Capela de São Pedro.
307	Lagar de Vila de Maior.
308	Chãos.
309	Poço.
310	Capela de São Sebastião.
311	Lagar n.º 1 e 2 da Quinta dos Perais.
312	Lagar n.º 1 de São Sebastião.
313	Lagar n.º 1 e 2 de São Sebastião.
314	Lagar n.º 4 da Quinta dos Perais.
315	Lagar n.º 4 de São Sebastião.
316	Lagar n.º 5 da Quinta da Meia Léguas.
317	Rabaçal.
318	Sepultura n.º 1 de São Sebastião.
319	Sepultura n.º 2, 3, 4 e 5 de S. Sebastião.
320	Sepultura n.º 6 de São Sebastião.
321	Sepultura n.º 7 e 8 de São Sebastião.
322	Lagareta.
323	Castro de São Jurge.
324	Quinta do Canal.
325	Sepultura da Senhora do Campo 1.
326	Sepultura n.º 2 da Senhora do Campo.
327	Tapada da Bitá Peneda.
328	Tapada do Lagar.
329	Fonte Arcada.
330	Chão de Santos.
331	Quinta de São Pedro/Senhora do Campo.
332	Alcarva.
333	Ponte e Calçada da Ariola.
334	Capela de São João.
335	Igreja de Ranhados.
336	Calçada da Canada.
337	Santa Bárbara.

## ANEXO VI

**Conteúdo programático das UOPG****1 — UOPG 1 — Expansão da Área Empresarial de Mêda — Setor A**

a) Esta UOPG tem por objetivo enquadrar uma futura ampliação do espaço de atividades económicas já existente, a desenvolver preferencialmente na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na planta de ordenamento;

b) A UOPG é concretizada através de procedimentos de reclassificação de solo rústico em solo urbano a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, sendo nesse contexto que ficará definitivamente estabelecida a área a abranger e definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações, os estabelecidos na secção IV do capítulo IV para a categoria de espaço de atividades económicas;

d) A concretização efetiva da UOPG, a realizar nos termos do disposto na alínea b), pode ser precedida do estabelecimento de diretrizes de estruturação urbanística para a totalidade da área a integrar em espaço de atividades económicas, por meio de plano de urbanização, na modalidade prevista na alínea b) do número 2 do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

e) A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no ou nos planos de pormenor que vierem a sustentar a reclassificação do solo rústico em solo urbano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto no n.º 4 do artigo 80.º

### 2 — UOPG 2 — Expansão da Área Empresarial de Mêda — Setor B

a) Esta UOPG tem por objetivo enquadrar uma futura ampliação do espaço de atividades económicas já existente, a desenvolver preferencialmente na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na planta de ordenamento;

b) A UOPG é concretizada através de procedimentos de reclassificação de solo rústico em solo urbano a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, sendo nesse contexto que ficará definitivamente estabelecida a área a abranger e definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações, os estabelecidos na secção IV do capítulo IV para a categoria de espaço de atividades económicas;

d) A concretização efetiva da UOPG, a realizar nos termos do disposto na alínea b), pode ser precedida do estabelecimento de diretrizes de estruturação urbanística para a totalidade da área a integrar em espaço de atividades económicas, por meio de plano de urbanização, na modalidade prevista na alínea b) do número 2 do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

e) A concretização no terreno das unidades de execução e demais operações urbanísticas necessárias à materialização desta UOPG deve ser concluída no prazo ou prazos para tal estabelecidos no ou nos planos de pormenor que vierem a sustentar a reclassificação do solo rústico em solo urbano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à aplicação do disposto no n.º 4 do artigo 80.º

### 3 — UOPG 3 — Zona Empresarial de Corgas

a) Esta UOPG tem por objetivo a futura criação de um espaço de atividades económicas no lugar de Corgas, a desenvolver preferencialmente na área centrada no local simbolicamente assinalado para esta UOPG na planta de ordenamento;

b) A UOPG é concretizada através de procedimentos de reclassificação de solo rústico em solo urbano a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, sendo nesse contexto que ficará definitivamente estabelecida a área a abranger e definidos os seus limites espaciais;

c) Os parâmetros urbanísticos a adotar são, com as devidas adaptações, os estabelecidos na secção IV do capítulo IV para a categoria de espaço de atividades económicas;

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

### 4 — UOPG 4 — Parque Público Nascente

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento, correspondente a uma área destinada primordialmente a espaço verde público, a ser concretizado

obrigatoriamente ao abrigo de plano de pormenor ou, se tal se revelar exequível, de uma ou mais unidades de execução;

b) As propostas urbanísticas do plano de pormenor e/ou das unidades de execução têm de respeitar as matrizes de usos correspondentes à qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção;

c) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de plano de pormenor, no desenho das suas soluções urbanísticas pode fazer-se pleno uso das prerrogativas estabelecidas no artigo 79.º, ficando a concretização do aproveitamento urbanístico e edificatório previsto subordinada ao for estabelecido nos instrumentos operacionais nele adotados para esse efeito;

d) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de unidades de execução sem o respaldo de um plano de pormenor, a sua delimitação e concretização regem-se pelo disposto no artigo 83.º, e às suas soluções urbanísticas são de aplicação direta as disposições estabelecidas no presente regulamento para as categorias de uso do solo em presença;

e) A concretização no terreno das operações urbanísticas necessárias à execução do plano de pormenor e/ou das unidades de execução a que se referem as alíneas anteriores deve iniciar-se no prazo máximo de 5 anos a contar da entrada em vigor do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à abertura de um procedimento de alteração do presente plano tendo em vista a redefinição do destino de uso das áreas em causa, com recurso à aplicação, quando pertinente, do disposto no n.º 4 do artigo 80.º

#### 5 — UOPG 5 — Parque Público Poente

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento, correspondente a uma área destinada primordialmente a espaço verde público, a ser concretizado obrigatoriamente ao abrigo de plano de pormenor ou, se tal se revelar exequível, de uma ou mais unidades de execução;

b) As propostas urbanísticas do plano de pormenor e/ou das unidades de execução têm de respeitar as matrizes de usos correspondentes à qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção;

c) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de plano de pormenor, no desenho das suas soluções urbanísticas pode fazer-se pleno uso das prerrogativas estabelecidas no artigo 79.º, ficando a concretização do aproveitamento urbanístico e edificatório previsto subordinada ao for estabelecido nos instrumentos operacionais nele adotados para esse efeito;

d) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de unidades de execução sem o respaldo de um plano de pormenor, a sua delimitação e concretização regem-se pelo disposto no artigo 83.º, e às suas soluções urbanísticas são de aplicação direta as disposições estabelecidas especificamente no presente regulamento para cada uma das categorias de uso do solo em presença;

e) A concretização no terreno das operações urbanísticas necessárias à execução do plano de pormenor e/ou das unidades de execução a que se referem as alíneas anteriores deve iniciar-se no prazo máximo de 5 anos a contar da entrada em vigor do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à abertura de um procedimento de alteração do presente plano tendo em vista a redefinição do destino de uso das áreas em causa, com recurso à aplicação, quando pertinente, do disposto no n.º 4 do artigo 80.º

#### 6 — UOPG 6 — Aldeia Histórica de Marialva

a) Esta UOPG tem como objetivo o estabelecimento de orientações para as ações de concretização material da qualificação da Aldeia Histórica de Marialva como Núcleo Urbano de Turismo e Lazer;

b) Com vista à prossecução do objetivo referido na alínea anterior, o Município deve definir e adotar um Programa de Medidas e Ações direcionadas para a requalificação urbana e ambiental do aglomerado e sua envolvente e para a qualificação de equipamentos e serviços;

c) No âmbito da elaboração do Programa referido na alínea anterior deve ser identificado e delimitado o núcleo edificado de interesse patrimonial merecedor de medidas reforçadas de proteção e valorização, e ponderada a eventual necessidade e pertinência de tal núcleo ser objeto de

plano de pormenor de salvaguarda, integrando, se for o caso, a elaboração deste plano no leque das medidas e ações previstas no mesmo Programa.

#### 7 — UOPG 7 — Exploração Turístico Termal

a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento, e destina-se à criação de um empreendimento turístico isolado que inclua obrigatoriamente no seu programa funcional a reativação da estância termal que anteriormente existiu no local;

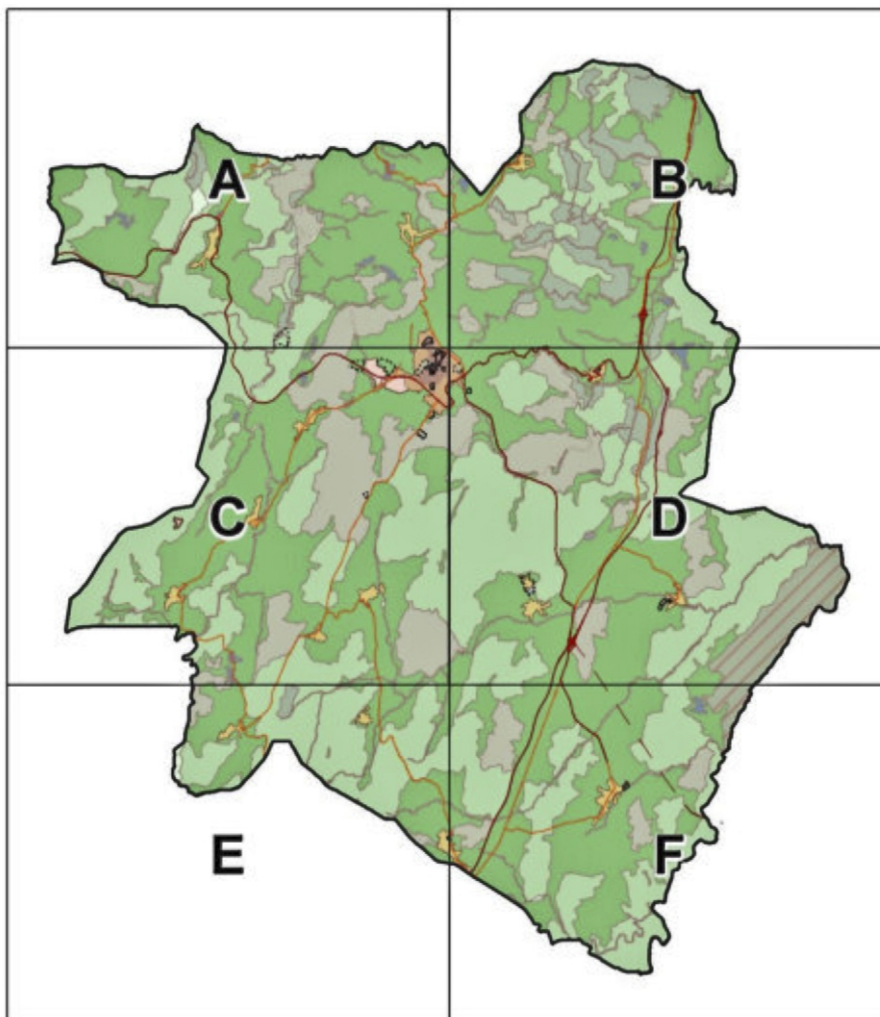
b) O empreendimento deve cumprir os requisitos estabelecidos no n.º 1 do artigo 19.º e os parâmetros definidos no n.º 1 do artigo 33.º, salvo no que respeita ao índice de utilização referido na sua alínea c), que no caso presente adota o valor de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Na área abrangida por esta UOPG não são admissíveis edificações que possam comprometer o futuro aproveitamento da área de acordo com o disposto na alínea a);

d) No caso de se pretender desenvolver um Núcleo de Desenvolvimento Turístico que incorpore a área abrangida por esta UOPG, deve ser exigido que o seu programa funcional inclua a reativação da estância termal referida na alínea a).

#### Planta de Ordenamento I

##### Qualificação do Solo



64648 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64648\\_0909\\_PO\\_QS\\_I\\_A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64648_0909_PO_QS_I_A.jpg)

64648 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64648\\_0909\\_PO\\_QS\\_I\\_B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64648_0909_PO_QS_I_B.jpg)



64648 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64648\\_0909\\_PO\\_QS\\_I\\_C.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64648_0909_PO_QS_I_C.jpg)

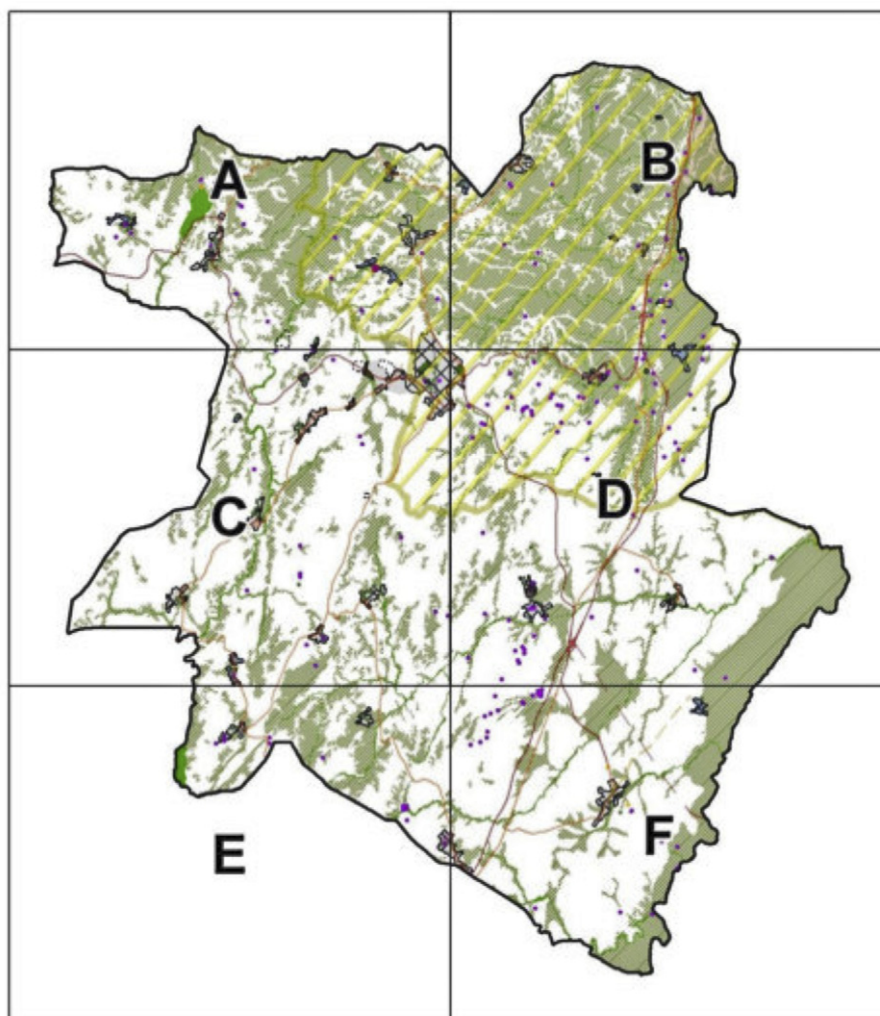
64648 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64648\\_0909\\_PO\\_QS\\_I\\_D.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64648_0909_PO_QS_I_D.jpg)

64648 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64648\\_0909\\_PO\\_QS\\_I\\_E.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64648_0909_PO_QS_I_E.jpg)

64648 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64648\\_0909\\_PO\\_QS\\_I\\_F.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64648_0909_PO_QS_I_F.jpg)

### Planta de Ordenamento II

#### Salvaguardas



64649 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64649\\_0909\\_PO\\_S\\_II\\_A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64649_0909_PO_S_II_A.jpg)

64649 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64649\\_0909\\_PO\\_S\\_II\\_B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64649_0909_PO_S_II_B.jpg)

64649 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64649\\_0909\\_PO\\_S\\_II\\_C.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64649_0909_PO_S_II_C.jpg)

64649 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64649\\_0909\\_PO\\_S\\_II\\_D.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64649_0909_PO_S_II_D.jpg)

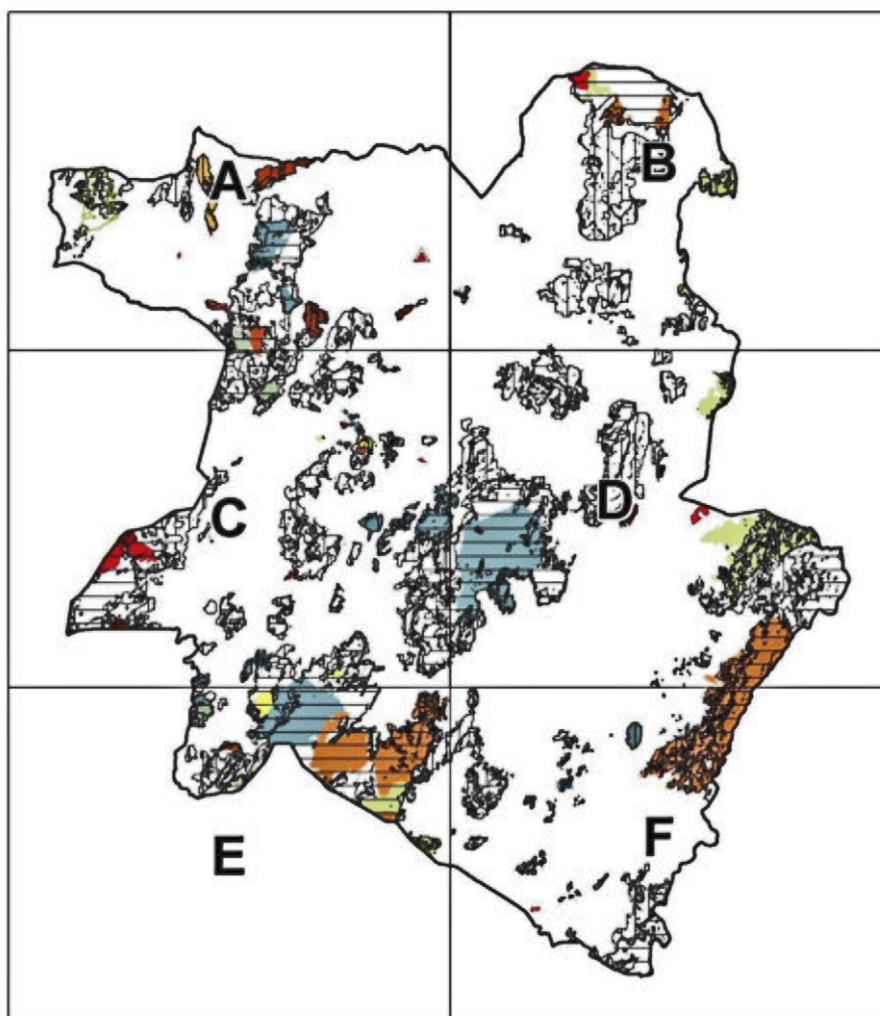
64649 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64649\\_0909\\_PO\\_S\\_II\\_E.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64649_0909_PO_S_II_E.jpg)

64649 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_64649\\_0909\\_PO\\_S\\_II\\_F.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64649_0909_PO_S_II_F.jpg)



## Planta de Condicionantes II

## Recursos Florestais



64654 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64654\\_0909\\_PC\\_RF\\_II\\_A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64654_0909_PC_RF_II_A.jpg)

64654 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64654\\_0909\\_PC\\_RF\\_II\\_B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64654_0909_PC_RF_II_B.jpg)

64654 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64654\\_0909\\_PC\\_RF\\_II\\_C.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64654_0909_PC_RF_II_C.jpg)

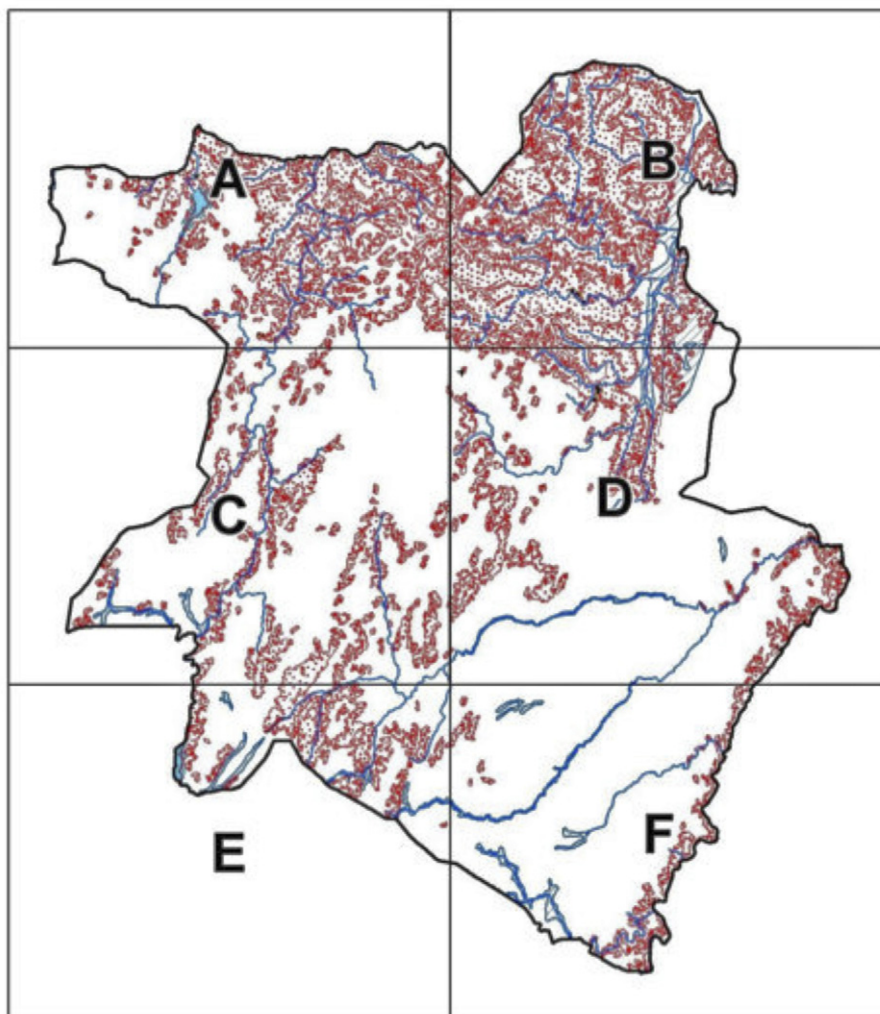
64654 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64654\\_0909\\_PC\\_RF\\_II\\_D.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64654_0909_PC_RF_II_D.jpg)

64654 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64654\\_0909\\_PC\\_RF\\_II\\_E.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64654_0909_PC_RF_II_E.jpg)

64654 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64654\\_0909\\_PC\\_RF\\_II\\_F.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64654_0909_PC_RF_II_F.jpg)

## Planta de Condicionantes III

## Reserva Ecológica Nacional



64655 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64655\\_0909\\_PC\\_REN\\_III\\_A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64655_0909_PC_REN_III_A.jpg)

64655 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64655\\_0909\\_PC\\_REN\\_III\\_B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64655_0909_PC_REN_III_B.jpg)

64655 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64655\\_0909\\_PC\\_REN\\_III\\_C.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64655_0909_PC_REN_III_C.jpg)

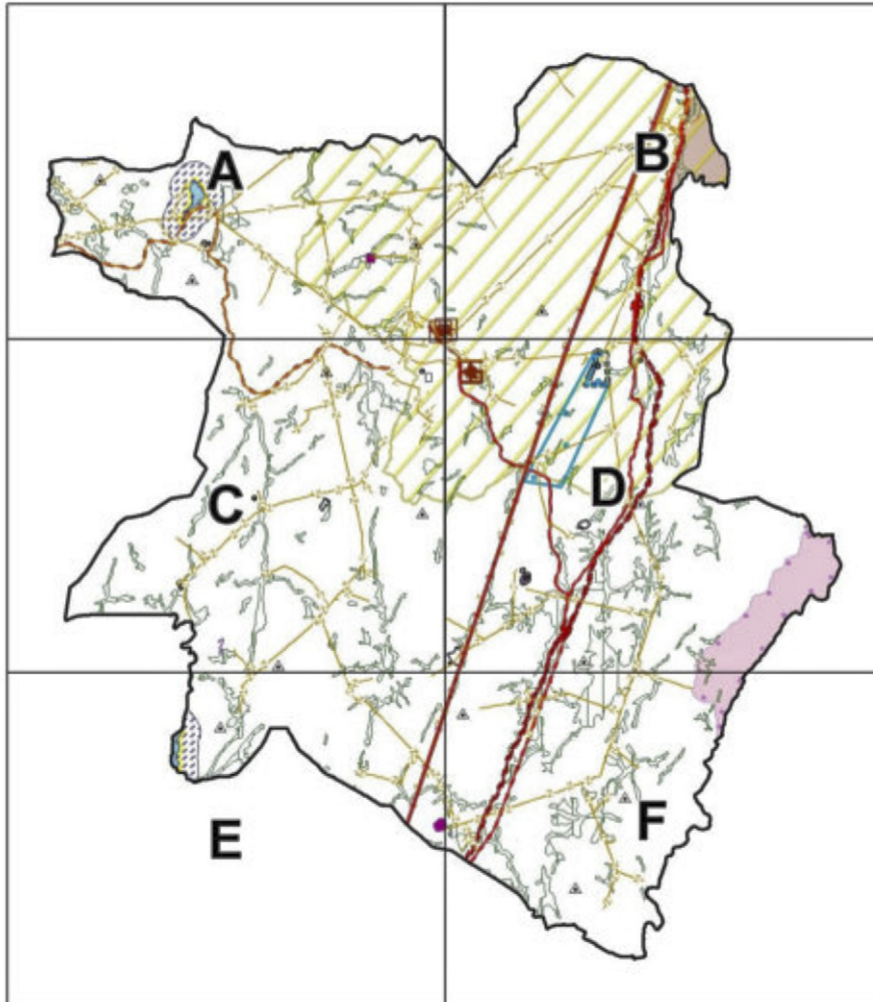
64655 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64655\\_0909\\_PC\\_REN\\_III\\_D.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64655_0909_PC_REN_III_D.jpg)

64655 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64655\\_0909\\_PC\\_REN\\_III\\_E.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64655_0909_PC_REN_III_E.jpg)

64655 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64655\\_0909\\_PC\\_REN\\_III\\_F.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64655_0909_PC_REN_III_F.jpg)

## Planta de Condicionantes I

## Condicionantes Gerais



64656 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64656\\_0909\\_PC\\_CG\\_I\\_A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64656_0909_PC_CG_I_A.jpg)

64656 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64656\\_0909\\_PC\\_CG\\_I\\_B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64656_0909_PC_CG_I_B.jpg)

64656 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64656\\_0909\\_PC\\_CG\\_I\\_C.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64656_0909_PC_CG_I_C.jpg)

64656 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64656\\_0909\\_PC\\_CG\\_I\\_D.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64656_0909_PC_CG_I_D.jpg)

64656 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64656\\_0909\\_PC\\_CG\\_I\\_E.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64656_0909_PC_CG_I_E.jpg)

64656 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64656\\_0909\\_PC\\_CG\\_I\\_F.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64656_0909_PC_CG_I_F.jpg)

615522787