



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE POIARES

Aviso n.º 6748/2022

Sumário: Correção material da Declaração n.º 116/2021.

Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Poiares

Correção Material

João Miguel Sousa Henriques, na qualidade de Presidente do Município de Vila Nova de Poiares, torna público, nos termos do n.º 2 do artigo 122.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — RJIGT — aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Vila Nova de Poiares deliberou, em sessão ordinária realizada no dia 3 de setembro de 2021, aprovou a Correção Material da Declaração n.º 116/2021, de 11/8, com a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Poiares publicado em DRE, que transpõe o conteúdo do Plano de Ordenamento da Albufeira das Fronhas, e consiste na republicação do Regulamento do PDM de Vila Nova de Poiares com as alterações introduzidas pelo POAF, referido como Anexo no artigo 5.º da referida Declaração.

De acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 122.º do RJIGT, será dado conhecimento à Assembleia Municipal de Vila Nova de Poiares e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

14 de setembro de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. João Miguel Sousa Henriques*.

Deliberação

Correção Material da 3.ª alteração do PDM de Vila Nova de Poiares

A Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar o procedimento de correção material, no âmbito do disposto na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 122.º do RJIGT e consiste na republicação do Regulamento de Vila Nova de Poiares, com as alterações introduzidas pelo Plano de Ordenamento da Albufeira das Fronhas, nos termos da informação técnica n.º 10366/2021.

Para este assunto foi presente a informação técnica com registo myDoc n.º 10366/2021, acompanhada dos documentos técnicos relativos ao procedimento.

3 de setembro de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. João Miguel Sousa Henriques*.

Regulamento Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Poiares

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto, âmbito territorial e natureza jurídica

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Poiares, adiante designado por PDMVNP, de que o presente Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras de ocupação, uso e transformação do solo na área do município.

Artigo 2.º

Objetivos Estratégicos

O PDMVNP visa os seguintes objetivos:

- a) Afirmação do Município no contexto regional e nacional como área privilegiada de oferta de atividades com impactos positivos no turismo, sustentadas no ambiente natural e nos recursos endógenos com destaque para a floresta, gastronomia e artesanato;
- b) Monitorização das condições de acessibilidades inter-regionais e conservação/monitorização das vias intraconcelhias, no sentido de promover a sua conservação e desenvolvimento;
- c) Conclusão e manutenção da política de infraestruturização e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais, conciliada com sistemas multimunicipais;
- d) Adequação da oferta de habitação, equipamentos coletivos e serviços de caráter social, cultural, educativo, de saúde, bem como de infraestruturas industriais e económicas, às necessidades da população;
- e) Promoção, valorização e preservação do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico;
- f) Implementação, dinamização e monitorização dos diversos Planos de nível concelhios, regionais e nacionais.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O PDDMVNP é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento (1/10.000), desagregada nas seguintes plantas:
 - b.1) Planta de Ordenamento;
 - b.2) Planta de Ordenamento — Infraestruturas, Edifícios Públicos, Património Arquitetónico e Arqueológico;
 - b.3) Planta de Ordenamento — Classificação de Zonas Mistas e Sensíveis;
 - b.4) Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal.
- c) Planta de Condicionantes (1/10.000), desagregada nas seguintes plantas:
 - c.1) Planta de Condicionantes — Planta de Património Natural
 - c.2) Planta de Condicionantes — Planta de Património Arqueológico e Infraestruturas;
 - c.3) Planta de Condicionantes — Planta de Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;
 - c.4) Planta de Condicionantes — Planta de Risco de Incêndio e Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2 — Acompanham o PDMVNP os seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização do Território Municipal — Relatório 1;
- b) Objetivos estratégicos e opções de base territorial para o modelo de organização espacial, Programa de execução e Meios de Financiamento — Relatório 2;
- c) Relatório do Mapa de Ruído Municipal;
- d) Resumo não técnico do Mapa de Ruído Municipal;
- e) Carta Educativa;
- f) Relatório Ambiental e Resumo não técnico;
- g) Relatório dos compromissos urbanísticos, autorizações e informações prévias válidas de operações urbanísticas;
- h) Ficha de dados estatísticos;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

- j) Planta de Enquadramento Regional (1/100.000);
- k) Planta da Situação Existente (1/10.000);
- l) Mapa de Ruído Municipal, desagregada nos seguintes mapas:

- l.1) Período Diurno-Entardecer-Noturno;
- l.2) Período Noturno.

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado no *Diário da República* pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Nacional da Água, publicado no *Diário da República* pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- c) Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado no *Diário da República* pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, publicado no *Diário da República* pelo Decreto Regulamentar n.º 22/2019 de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril;
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, publicado no *Diário da República* pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro e retificado Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
- f) Plano de Ordenamento da Albufeiras das Fronhas, publicado no *Diário da República* pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/2009, de 11 de maio;
- g) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo II, publicado no *Diário da República* pelo Aviso n.º 3241/2015, de 26 de março, e sucessivas alterações.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento são adotadas as definições estabelecidas na legislação em vigor, nomeadamente as constantes dos seguintes diplomas:

- a) O vocabulário urbanístico constante do presente regulamento, tem o significado definido na legislação aplicável, nomeadamente, o Decreto Regulamentar que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, Decreto Regulamentar que define os critérios de classificação e reclassificação dos solos, bem como demais conceitos técnicos referidos em legislação cujo conteúdo contenha vocabulário urbanístico, aplicável em razão da matéria em causa;
- b) Critérios de classificação e reclassificação dos solos;
- c) Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas;
- d) Outra legislação que contenha vocabulário urbanístico, sendo o seu significado, o que lhe é atribuído na legislação que para o efeito em cada momento estiver em vigor;

2 — Para além do estabelecido no ponto 1 deste artigo, adotam-se as seguintes definições:

Número de Pisos — cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

Empreendimentos Turísticos Isolados — correspondem a estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegê-

ticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER); empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo.

Empreendimentos de turismo de natureza — são empreendimentos de turismo de natureza os estabelecimentos que se destinem a prestar serviços de alojamento a turistas, em áreas classificadas ou noutras áreas com valores naturais, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental. Estes compreendem os Estabelecimentos hoteleiros, Aldeamentos turísticos, Apartamentos turísticos, Conjuntos turísticos (resorts), Empreendimentos de turismo de habitação, Empreendimentos de turismo no espaço rural e os Parques de campismo e de caravanismo.

Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) — correspondem às áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural. Nos NDT podem ser incluídos os seguintes empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, Aldeamentos Turísticos, Conjuntos Turísticos (resorts), empreendimentos de Turismo de Habitação, empreendimentos de Turismo em Espaço Rural, Parques de Campismo e Caravanismo e empreendimentos de Turismo da Natureza.

Nível de pleno armazenamento — a cota máxima a que pode realizar -se o armazenamento de água na albufeira que, no caso de albufeira de Fronhas, corresponde à cota de 136 m.

Zona terrestre de proteção — a faixa, medida na horizontal, com a largura de 500 m, contados a partir da linha do nível de pleno armazenamento.

CAPÍTULO II

Sistemas de Estruturação Territorial

Artigo 6.º

Sistema Urbano

1 — Tendo presentes as funções desempenhadas por cada aglomerado da rede urbana, o sistema urbano é composto por dois níveis de aglomerados, com tradução nas categorias funcionais delimitadas na Planta de Ordenamento, designadamente, Espaços Centrais e Espaços Residenciais.

2 — Integram-se, ainda, no sistema urbano do território do município de Vila Nova de Poiares:

- a) Espaços de Atividades Económicas;
- b) Espaços de Uso Especial.

3 — O Plano prevê o reforço da rede urbana do município, assumindo a sua sede como principal centro urbano e privilegiando a promoção da consolidação dos restantes aglomerados.

Artigo 7.º

Estrutura Ecológica Municipal

A estrutura ecológica municipal tem como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos, sendo constituída por:

- a) Estrutura ecológica em solo rural;
- b) Estrutura ecológica em solo urbano.



Artigo 8.º

Sistema de Corredores de Transporte

- 1 — O sistema de corredores de transportes inclui as redes rodoviárias.
- 2 — No Plano será dada prioridade à execução da rede rodoviária que contribua para a criação de relações entre os aglomerados da rede urbana e a conexão destes com a rede nacional.

CAPÍTULO III

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 9.º

Identificação

1 — Na área do Plano são aplicáveis os regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente, as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:

a) Património Natural

a.1) Recursos hídricos:

- i) Domínio público hídrico;
- ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público.

a.2) Recursos geológicos:

i) Concessões, licenças, Perímetros de Proteção, Áreas Cativas e de Reserva e Concessões para Recuperação.

a.3) Recursos agrícolas:

- i) Reserva Agrícola Nacional (R.A.N.);
- ii) Aproveitamentos Hidroagrícolas e respetivas infraestruturas.

a.4) Recursos florestais:

- i) Áreas submetidas ao regime florestal;
- ii) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- iii) Risco de incêndio.

a.5) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN).

b) Património Arqueológico e Infraestruturas:

b.1) Património Arqueológico:

i) Imóvel de Interesse Público — Dólmen de São Pedro Dias — e respetiva zona de proteção.

b.2) Infraestruturas:

- i) Rede elétrica;
- ii) Marco Geodésico;
- iii) Rede Rodoviária.



Artigo 10.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é regulada pelas disposições expressas no presente regulamento para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

CAPÍTULO IV

Uso do Solo

SECÇÃO I

Classificação do Solo

Artigo 11.º

Identificação

Para efeitos do disposto nos artigos seguintes, a área abrangida pelo PDMVNP corresponde à totalidade do território municipal, classificando-se como solo rural e solo urbano, delimitado na planta de ordenamento.

SECÇÃO II

Classificação do Solo Rural e do Solo Urbano

Artigo 12.º

Identificação

1 — O solo rural, identificado na planta de ordenamento, compreende as seguintes categorias e sub-categorias de espaço:

a) Espaços Agrícolas de Produção:

- a.1) Áreas Agrícolas de Produção 1;
- a.2) Áreas Agrícolas de Produção 2;
- a.3) Áreas Agrícolas de Produção com Proteção de Nível 1 — albufeira de Fronhas.

b) Espaços Florestais de Produção:

- b.1) Áreas Florestais de Produção 1;
- b.2) Áreas Florestais de Produção 2;
- b.3) Áreas Florestais de Produção com Proteção de Nível 1 — albufeira de Fronhas;
- b.4) Áreas Florestais de Produção com Proteção de Nível 2 — albufeira de Fronhas.

c) Aglomerados Rurais;

d) Áreas de Edificação Dispersa;

e) Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas;

f) Espaço de Recursos Geológicos:

- f.1) Espaço de Recursos Geológicos com concessão ou licença;
- f.2) Espaço de Recursos Geológicos Potencial.

2 — O solo urbano, identificado na planta de ordenamento, compreende as seguintes categorias operativas e funcionais:

a) Solo urbanizado:

a.1) Espaços Centrais:

I) Áreas Centrais 1;

II) Áreas Centrais 2.

a.2) Espaços Residenciais;

a.3) Espaços Verdes;

a.4) Espaços de Uso Especial — Áreas Destinadas a Equipamentos;

a.5) Espaços de Atividades Económicas.

b) Solo urbanizável:

b.1) Espaços Centrais;

b.2) Espaços de Uso Especial — Áreas Destinadas a Equipamentos;

b.3) Espaços de Atividades Económicas.

CAPÍTULO V

Disposições Comuns ao Solo Rural e ao Solo Urbano

SECÇÃO I

Salvaguarda Ambiental e Urbanística

Artigo 13.º

Condicionamentos Estéticos, Ambientais e Paisagísticos

1 — A Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor, aplica condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e ou promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais do território.

Artigo 14.º

Compatibilidade de Usos e Atividades

1 — Consideram -se usos compatíveis os que não provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;

e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Regulamento do Licenciamento da Atividade Industrial,

no Regime de Atividade Pecuária e o Regime de Gestão de Resíduos e segurança de incêndios (condições exteriores).

2 — Para as áreas agrícolas de produção e áreas florestais de produção abrangidas pela zona de proteção da albufeira de Fronhas, demarcadas na planta de zonamento do PDM são aplicáveis, para além das demais disposições comuns ao solo rural, as disposições do capítulo VI estabelecidas na secção II — espaços agrícolas de produção e secção III — espaços florestais de produção e subsecções IV e V destas, relativas às áreas agrícolas de produção 1 na zona de proteção da Albufeira de Fronhas, às áreas florestais de produção 1 na zona de proteção da Albufeira de Fronhas e às áreas florestais de produção 2 na zona de proteção da Albufeira de Fronhas, que prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente Regulamento.

3 — Nas categorias de espaço abrangidas pela zona de proteção da Albufeira de Fronhas identificadas na planta de ordenamento do PDM, os usos devem ser compatíveis com os admissíveis no capítulo VI na subsecção IV da secção II, e nas subsecções IV e V da secção III.

Artigo 15.º

Zonamento Acústico

1 — Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área do Plano apresenta-se classificada em “Zonas Sensíveis” e “Zonas Mistas”, na Planta de Ordenamento — Classificação de Zonas Sensíveis e Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito.

2 — Os valores limite de exposição ao ruído para cada classe são os definidos na legislação em vigor.

Artigo 16.º

Zonamento de Risco de Incêndio

1 — Para efeitos de zonamento de risco de incêndio, e de acordo com a legislação em vigor, considera-se o território do Município de Vila Nova de Poiares integrado nas classes «Alta» e «Muito Alta», conforme Planta de Condicionantes — Risco de Incêndio e Rede regional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2 — Nos povoamentos florestais percorridos por incêndios, conforme Planta de Condicionantes — Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios, a ocupação, uso e transformação do solo rege-se-á pela legislação específica aplicável.

3 — No solo rural é interdita a prática de todas as ações que potenciem os riscos de incêndio.

SECÇÃO II

Salvaguarda Patrimonial

SUBSECÇÃO I

Património Arquitetónico

Artigo 17.º

Identificação

1 — O património arquitetónico, identificado na Planta de Ordenamento — Infraestruturas, Edifícios Públicos e Património Arquitetónico e Arqueológico, corresponde a imóveis singulares ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico ou arquitetónico, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização.

2 — A proteção e a valorização do património concretiza-se, através de:

- a) Preservação do caráter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, às necessidades da vida contemporânea;
- b) Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente.

Artigo 18.º

Regime

1 — A classificação de património arquitetónico e respetiva área de proteção, determina a atualização da Planta de Condicionantes — Património Arqueológico e Infraestruturas — e à sua publicação em acordo com os procedimentos inerentes à alteração do Plano.

2 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é aceite quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central.

SUBSECÇÃO II

Património Arqueológico

Artigo 19.º

Identificação

O património arqueológico identificado na Planta de Ordenamento — Infraestruturas, Edifícios Públicos, Património Arquitetónico e Arqueológico compreende os sítios correspondentes aos valores arqueológicos classificados e aos valores arqueológicos conhecidos e identificáveis.

Artigo 20.º

Regime

1 — O património arqueológico integra depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens móveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto.

1.1 — O património arqueológico classificado, “Dólmen de São Pedro Dias”, também identificado na planta de condicionantes, dispõe de uma zona geral de proteção de 50 m, contados a partir dos limites externos do bem imóvel.

2 — O património classificado fica condicionado às seguintes disposições regulamentares, independentemente do fim a que se destine:

- a) A realização de qualquer intervenção ou obra carece de autorização expressa e acompanhamento do órgão da administração central competente em razão da matéria;
- b) Os estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre o bem cultural classificado, fica sujeito ao estabelecido no regime jurídico em vigor (Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho);
- c) Na zona de proteção de bens imóveis classificados ou em vias de classificação, as obras de construção e quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, estão sujeitos a parecer prévio favorável do órgão legalmente competente.

3 — No caso de novas intervenções arqueológicas que determinem a formulação de reservas arqueológicas de proteção ou o estabelecimento de zonas de proteção de bens classificados ou em vias de classificação procede-se:

- a) À atualização da Planta — Património Arqueológico e Infraestruturas — e à sua publicação em acordo com os procedimentos inerentes à alteração do Plano;
- b) À aplicação das disposições constantes do ponto 2 deste artigo.

CAPÍTULO VI

Solo Rural

Artigo 21.º

Identificação das Categorias

1 — O solo rural é aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou de recursos geológicos, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano.

2 — A qualificação do solo rural processa -se através da integração nas seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaços agrícolas de Produção:

- a.1) Áreas agrícolas de produção 1;
- a.2) Áreas agrícolas de produção 2;
- a.3) Áreas agrícolas de produção com Proteção de Nível 1 — albufeira de Fronhas.

b) Espaços florestais de Produção:

- b.1) Áreas florestais de produção 1;
- b.2) Áreas florestais de produção 2.
- b.3) Áreas florestais de produção com Proteção de Nível 1 — albufeira de Fronhas.
- b.4) Áreas florestais de produção com Proteção de Nível 2 — albufeira de Fronhas.

c) Aglomerados rurais;

d) Áreas de edificação dispersa;

e) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas;

f) Espaço de Recursos Geológicos:

f.1) Espaço de Recursos Geológicos com concessão ou licença;

f.2) Espaço de Recursos Geológicos Potencial.

SECÇÃO I

Disposições Comuns

Artigo 22.º

Regime Geral de Edificabilidade

1 — A construção de edificações é proibida nas áreas classificadas na Planta de Condicionantes — Risco de Incêndio e Rede Regional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, com risco de incêndio das classes “Alta” e “Muito Alta”.

2 — As novas edificações em espaço florestal de produção e espaço agrícola de produção, têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respetivo ou, se este não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m.

3 — A edificação para habitação em solo rural, apenas admissível para residência própria e permanente do agricultor, nos espaços agrícolas de produção e espaços florestais de produção, obedece às seguintes condições:

a) Comprovação da qualidade de agricultor;

b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;

- c) Não exceder 2 pisos acima do solo;
- d) Tipologia unifamiliar;
- e) Área mínima da parcela de 3 hectares.

4 — Com vista à salvaguarda dos sistemas de transporte e distribuição de água para rega, não são permitidas ocupações e utilizações que perturbem ou impeçam a condução das águas, admitindo-se as seguintes exceções:

a) Obras de nivelamento das terras para adaptação ao regadio, a construção das redes terciárias de rega ou de enxugo, assim como, quaisquer outros trabalhos complementares, nomeadamente infraestruturas viárias e de distribuição de energia, que se tornem necessários para a exploração e valorização das terras beneficiadas;

b) Regulamentos provisórios de obra, desde que reposta a situação originária.

5 — Todas as tipologias de implantação de empreendimentos turísticos e NDT, devem obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;

c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificadas, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificadas, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;

d) À data da emissão de título de abertura dos empreendimentos turísticos, devem estar integralmente realizadas e em funcionamento:

d.1) A ligação à via pública no caso dos empreendimentos situados no interior dos perímetros urbanos, ou à rede viária municipal no caso dos empreendimentos situados fora dos perímetros urbanos;

d.2) A ligação aos sistemas públicos de infraestruturas urbanas ou aos sistemas de infraestruturas comuns privativas do empreendimento, consoante aplicável;

d.3) O arranjo dos espaços não edificadas comuns do empreendimento, bem como a sua articulação com os espaços públicos adjacentes, no caso dos empreendimentos situados no interior dos perímetros urbanos;

d.4) As medidas de proteção e valorização ambiental e paisagísticas previstas no respetivo projeto.

Artigo 23.º

Empreendimentos Turísticos Isolados

1 — São admitidas todas as tipologias de Empreendimentos Turísticos Isolados, desde que cumpram os seguintes critérios:

a) Soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

b) Soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;

c) Número de pisos máximo: 2;

d) Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem ainda cumprir o seguinte:

- d.1) Mínimo de 3 estrelas;
- d.2) Densidade máxima: 40 camas/hectar;
- d.3) Número máximo de camas: 200 camas.

2 — No caso da instalação de hotéis, de empreendimentos de turismo em espaço rural ou empreendimentos de turismo de habitação que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial, para além do estabelecido nas alíneas, a), b) e c) do ponto anterior, admite-se a realização de obras de alteração, de reconstrução e de ampliação, desde que não exceda uma percentagem máxima de 30 % de ampliação da área de implantação.

3 — As instalações dos parques de campismo deverão obedecer aos critérios estabelecidos nas alíneas a), b) e c) do ponto 1.

Artigo 24.º

Núcleos de Desenvolvimento Turísticos

1 — Os NDT integram apenas empreendimentos turísticos, e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo.

2 — A implementação de NDT requer a aprovação prévia de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, nos termos legais e identificando os respetivos sistemas de execução.

3 — Devem ser previstas medidas compensatórias a favor do interesse público, nos termos legais, pela afetação de valores naturais e de recursos territoriais, a estabelecer no âmbito de Programas de Ação Territorial (PAT).

4 — Os NDT devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

4.1 — A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;

4.2 — A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 70 m², podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica municipal;

4.3 — Área mínima de NDT: 50 hectares;

4.4 — Atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre;

4.5 — As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

4.6 — A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 25.º

Anexos

1 — Os anexos são construções que se destinam a um uso complementar e dependente do edifício principal, cujos parâmetros de edificabilidade não podem exceder cumulativamente os seguintes valores:

a) Número de pisos máximo: 1;

b) A altura do anexo não poderá exceder a altura da edificação principal, num máximo de 4,50 m;

c) Área de construção da edificação máxima: 60m²;

d) Pé-Direito máximo: 2,30 m;

e) Para os anexos que comprovadamente se destinem a apoio agrícola admite-se um pé-direito máximo de 2,90.

Artigo 26.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento a considerar são os indicados no quadro seguinte:

QUADRO 1

Número de lugares de estacionamento em solo rural

Usos	Número de lugares de estacionamento				
	Área de Construção (m ²)	Total	Unidade	Mínimo público, em espaço exterior	Mínimo público, em espaço exterior (em percentagem)
Habitação em moradia unifamiliar	<120	1>	fogo	1	Acrescer 20 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
	entre ≥120 e < 250	2	fogo		
Comércio	< 1000	1	30 m ²		
	entre ≥1000 e < 2500	1	25 m ²		
	≥ 2500	1 ligeiro	15 m ²		
		1 pesado	200 m ²		
Serviços	< 500	3	100 m ²	1	Acrescer 30 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
	≥ 500	5	100 m ²		
Estabelecimentos Hoteleiros e Hóteis Rurais.	Unidades com categoria inferior a 3*	1 Ligeiro	5 Unidade de Alojamento		
		1 Ligeiro	5 Unidade de Alojamento		
		1 Autocarro	50 Unidade de Alojamento		
	Unidades com categoria igual ou superior a 3*				
Indústria e ou armazéns.		1 veículo ligeiro	75 m ²	1	Acrescer 20 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
		1 veículo pesado	500 m ²		

2 — Nas situações de alteração de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capacitações estabelecidas no n.º 1 deste artigo.

3 — No caso dos estabelecimentos hoteleiros, o estacionamento poderá ser assegurado em parcela ou lote, em espaço exterior ao empreendimento.

4 — Os lugares para estacionamento público podem localizar-se quer em domínio público ou privado municipal, quer em domínio privado dos interessados com uso público.

5 — Nos casos em que manifestamente, não for viável o cumprimento das disposições dos pontos 1, 2 e 3 deste artigo, a Câmara Municipal poderá a título excecional e com a devida fundamentação, dispensar o seu cumprimento, fixando então as restrições a observar na nova ocupação ou construção, condicionando a parecer do Turismo de Portugal, os estabelecimentos hoteleiros.



SECÇÃO II

Espaços Agrícolas de Produção

Artigo 27.º

Identificação

Os espaços agrícolas de produção, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por:

- a) Áreas agrícolas de produção 1;
- b) Áreas agrícolas de produção 2;
- c) Áreas agrícolas de produção com proteção de Nível 1 — albufeira de Fronhas.

SUBSECÇÃO I

Áreas Agrícolas de Produção 1

Artigo 28.º

Caracterização

Os espaços agrícolas de produção 1, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos pelos solos identificados como Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Artigo 29.º

Ocupações e utilizações

1 — Nos solos das áreas agrícolas de produção 1, relativamente às ocupações, utilizações e atividades interditas, condicionadas e permitidas, aplica-se o regime da RAN.

2 — Nas áreas abrangidas pelos aproveitamentos hidroagrícolas identificados na Planta de Condicionantes — Planta do Património Natural, qualquer construção, atividade ou utilização não agrícola rege-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

Artigo 30.º

Regime de edificabilidade

1 — Às utilizações do solo permitidas no regime da RAN aplica-se o regime específico de edificação previsto cumulativamente com as seguintes disposições:

1.1 — Em edifícios destinados a habitação própria e permanente do Agricultor:

- a) Área de construção do edifício máxima: 250m²;
- b) Índice de impermeabilização do solo: 0.025.

1.2 — Para pecuárias:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1 000m²;
- d) Distâncias mínimas:

d.1) 500 m de distância em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação e as áreas de desenvolvimento e de aptidão turísticas e a qualquer captação de água ou nascente e estação de tratamento de águas;

d.2) 200 m em relação a solo urbanizado e urbanizável;

d.3) 500 m de estabelecimentos industriais;

d.4) 100 m à plataforma de estradas regionais e nacionais e 25 m às estradas e caminhos municipais;

d.5) Os distanciamentos previstos referidos nas alíneas anteriores poderão ser superiores em função da topografia, orografia e dos ventos dominantes, devendo ainda as instalações obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e a criação de cortinas arbóreas de proteção e ao tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais;

e) Para as pecuárias existentes licenciadas nos termos legalmente exigidos ou em vias de legalização são permitidas obras de alteração, de reconstrução e de ampliação da área de construção do edifício máxima desde que não exceda os 1000m² e cumpra as distâncias mínimas definidas na alínea d) deste ponto.

1.3 — Para estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola, tal como identificados no regime de exercício da atividade industrial:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1000m².

1.4 — Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural, incluindo equipamentos de animação turística:

- a) Altura da edificação máxima: 7 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40.

2 — Em qualquer das situações anteriores deve ainda cumprir-se o seguinte:

2.1 — O acesso, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal, sendo a respetiva realização, exploração, bem como o regime de controlo de qualidade, da responsabilidade do requerente;

2.2 — O acesso à parcela deverá ser efetuado por caminho público existente;

2.3 — As obras de alteração, reconstrução e ampliação dos edifícios existentes licenciados nos termos legalmente exigidos deverão respeitar os parâmetros de edificabilidade referidos no presente artigo, excetuando o índice de utilização do solo máximo, para as obras de alteração e ampliação que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade do edifício, desde que não altere a área de implantação do edifício pré-existente;

2.4 — O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos habitacionais, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

3 — Para as utilizações referidas nos pontos 1.3 e 1.4 do número anterior, são permitidas alterações no valor indicado para a altura máxima, de acordo com o parecer da Câmara Municipal de Vila Nova de Poiares.

SUBSECÇÃO II

Áreas Agrícolas de Produção 2

Artigo 31.º

Caracterização

As áreas agrícolas de produção 2, delimitadas na planta de ordenamento, são constituídas pelos solos com potencialidades para a atividade agrícola e pecuária, quer pelas suas qualidades próprias quer pela atividade valorativa realizada pelo homem.

Artigo 32.º

Ocupações e utilizações

1 — Nas áreas agrícolas de produção 2 é permitida a construção de habitação para o agricultor e outras atividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, florestais, turísticos, lazer, culturais, desportivos, religiosos e atividades agroindustriais.

2 — Nas áreas abrangidas pelos aproveitamentos hidroagrícolas identificados na Planta de Condicionantes — Planta do Património Natural, qualquer construção, atividade ou utilização não agrícola rege-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

Artigo 33.º

Regime de edificabilidade

1 — Às utilizações de solos das áreas agrícolas de produção 2, aplicam-se as seguintes disposições:

1.1 — Em edifícios destinados a habitação:

- a) Área de construção do edifício máxima: 250m²;
- b) Índice de Impermeabilização do solo: 0.025.

1.2 — Para pecuárias:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1000m²;
- d) Distâncias mínimas:

d.1) 500 m de distância em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação e as áreas de desenvolvimento e de aptidão turísticas e a qualquer captação de água ou nascente e estação de tratamento de águas;

d.2) 200 m em relação a solo urbanizado e urbanizável;

d.3) 500 m de estabelecimentos industriais;

d.4) 100 m à plataforma de estradas regionais e nacionais e 25 m às estradas e caminhos municipais;

d.5) Os distanciamentos previstos referidos nas alíneas anteriores poderão ser superiores em função da topografia, orografia e dos ventos dominantes, devendo ainda as instalações obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e a criação de cortinas arbóreas de proteção e ao tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

e) Para as pecuárias existentes licenciadas nos termos legalmente exigidos ou em vias de legalização são permitidas obras de alteração, de reconstrução e de ampliação da área de construção do edifício máxima desde que não exceda os 1000m² e cumpra as distâncias mínimas definidas na alínea d) deste ponto.

1.3 — Para estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola e florestal, tal como identificados no regime de exercício da atividade industrial:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1000m².

1.4 — Equipamentos de lazer, culturais, desportivos e religiosos e os complementares aos parques de campismo e de caravanismo, bem como outras construções ou equipamentos públicos ou de serviço público:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40.

1.5 — Para infraestruturas públicas rodoviárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento, de gás, de telecomunicações e proteção civil são permitidas as obras de construção, requalificação ou beneficiação.

2 — Nas situações referidas anteriormente, nos pontos 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 deve ainda cumprir-se o seguinte:

2.1 — O acesso, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal, sendo a respetiva realização, exploração, bem como o regime de controlo de qualidade, da responsabilidade do requerente;

2.2 — O acesso à parcela deverá ser efetuado por caminho público existente;

2.3 — O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

2.4 — As obras de alteração, reconstrução e ampliação dos edifícios existentes licenciados nos termos legalmente exigidos deverão respeitar os parâmetros de edificabilidade referidos no presente artigo, excetuando-se o cumprimento da área mínima da parcela e o índice de utilização máximo para as obras de alteração e ampliação que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade do edifício;

3 — Para as utilizações referidas nos pontos 1.2 e 1.3 do número anterior, são permitidas mudanças de utilização que configurem habitação unifamiliar, desde que resultem de obras de alteração ou reconstrução de edifícios e cumpram os parâmetros das alíneas a) e b) do ponto 1.1.

SUBSECÇÃO III

Espaços Agrícolas de Produção com Proteção de Nível 1 — Albufeira de Fronhas

Artigo 33.º-A

Caracterização

As áreas agrícolas de produção com proteção de nível 1 — albufeira de Fronhas, correspondem às áreas agrícolas de produção 1 abrangidas pela zona de proteção de nível I e são compostas por áreas com sensibilidade ecológica elevada, definida em função das suas características físicas e ambientais e cuja afetação pode pôr em risco o bom estado da massa de água.

Artigo 33.º-B

Ocupações

Nas áreas agrícolas de produção com nível de proteção 1 — albufeira de Fronhas, aplica-se o regime da RAN.

Artigo 33.º-C

Ações Interditas e Regime de Edificabilidade

1 — Para além do disposto no artigo 29.º e 30.º do presente Regulamento, nestas áreas é interdita a prática de todos os atos e atividades suscetíveis de afetar, direta ou indiretamente, a qualidade da água da albufeira, nomeadamente:

- a) Todas as ações que potenciem os riscos de erosão do solo com destaque para os movimentos de terra que alterem de forma significativa e dissonante a morfologia atual do terreno;

- b) As atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- c) As operações de loteamento urbano e obras de urbanização.

2 — Nos espaços agrícolas de produção abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Fronhas, para além daqueles cuja interdição decorre de legislação específica e sem prejuízo das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, são ainda proibidas as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção, à exceção das previstas pelo presente Regulamento;
- b) A instalação de depósitos de resíduos de qualquer natureza, instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, bem como as operações de gestão de resíduos;
- c) A realização de escavações ou a retirada de inertes, com exceção das ações de natureza arqueológica e as necessárias à manutenção das condições de segurança das infraestruturas de exploração da albufeira;
- d) A prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

SECÇÃO III

Espaços Florestais de Produção

Artigo 34.º

Identificação

1 — Nos espaços florestais de produção são permitidas as construções de habitação e outras atividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, turísticos, lazer, culturais, desportivos, religiosos e atividades agroindustriais.

2 — Têm ainda como fim assegurar a correção das disponibilidades hídricas e diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional assim como promover a biodiversidade e a estabilidade global dos solos em causa.

3 — Os espaços florestais de produção subdividem-se nas seguintes sub-categorias:

- a) Áreas Florestais de Produção 1;
- b) Áreas Florestais de Produção 2;
- c) Áreas Florestais de Produção com Proteção de Nível 1 — albufeira de Fronhas;
- d) Áreas Florestais de Produção com Proteção de Nível 2 — albufeira de Fronhas.

SUBSECÇÃO I

Disposições Comuns

Artigo 35.º

Regime de edificabilidade

1 — As normas de gestão para estes espaços são as constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), nomeadamente no que respeita às normas genéricas de intervenção nos espaços florestais e aos modelos de silvicultura;

2 — Sem prejuízo da legislação geral em vigor e do disposto neste regulamento as ações de ocupação e uso em áreas integradas em espaço florestal devem assegurar a preservação das suas características ou potencialidades, pela aplicação dos princípios de uso múltiplo florestal e através

do desenvolvimento de sistemas de gestão florestal sustentável, compatíveis com a aplicação dos critérios pan-europeus, para a gestão florestal sustentável.

3 — Às utilizações de solos dos espaços florestais, aplicam-se as seguintes disposições:

3.1 — Em edifícios destinados a habitação do Agricultor:

- a) Área de construção do edifício máxima: 250 m²;
- b) Índice de impermeabilização do solo: 0.025.

3.2 — Para pecuárias:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1000m²;
- d) Distâncias mínimas:

d.1) 500 m de distância em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação e as áreas de desenvolvimento e de aptidão turísticas e a qualquer captação de água ou nascente e estação de tratamento de águas;

d.2) 200 m em relação a solo urbanizado e urbanizável;

d.3) 500 m de estabelecimentos industriais;

d.4) 100 m à plataforma de estradas regionais e nacionais e 25 m às estradas e caminhos municipais;

d.5) Os distanciamentos previstos referidos nas alíneas anteriores poderão ser superiores em função da topografia, orografia e dos ventos dominantes, devendo ainda as instalações obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e a criação de cortinas arbóreas de proteção e ao tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais;

e) Para as pecuárias existentes licenciadas nos termos legalmente exigidos ou em vias de legalização são permitidas obras de alteração, de reconstrução e de ampliação da área de construção do edifício máxima desde que não exceda os 1000m² e cumpra as distâncias mínimas definidas na alínea d) deste ponto.

3.3 — Para estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola e florestal:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1000 m².

3.4 — Equipamentos de lazer, culturais, desportivos e religiosos e os complementares aos parques de campismo e de caravanismo, bem como outras construções ou equipamentos públicos ou de serviço público:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40.

3.5 — Para infraestruturas públicas rodoviárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento, de gás, de telecomunicações e proteção civil são permitidas as obras de construção, requalificação ou beneficiação.

4 — Nas situações referidas anteriormente, nos pontos 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 devem ainda cumprir-se as seguintes disposições:

4.1 — O abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal, sendo a respetiva realização, exploração, bem como o regime de controlo de qualidade, da responsabilidade do requerente;

4.2 — O acesso à parcela deverá ser efetuado por caminho público existente;

4.3 — Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 50 % da área total da parcela;

4.4 — O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável;

4.5 — As obras de alteração, reconstrução e ampliação dos edifícios existentes licenciados nos termos legalmente exigidos deverão respeitar os parâmetros de edificabilidade referidos no presente artigo, excetuando-se o cumprimento da área mínima da parcela e índice de utilização máximo para as obras de alteração e ampliação que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade do edifício;

5 — Para as utilizações referidas nos pontos 3.2 e 3.3 do número anterior, são permitidas mudanças de utilização que configurem habitação unifamiliar, desde que resultem de obras de alteração ou reconstrução de edifícios e cumpram os parâmetros das alíneas a) e b) do ponto 3.1.

6 — Nos espaços florestais de produção abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Fronhas, para além daqueles cuja interdição decorre de legislação específica e sem prejuízo das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, são ainda proibidas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, à exceção das previstas pelo presente Regulamento;

b) A instalação de depósitos de resíduos de qualquer natureza, instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, bem como as operações de gestão de resíduos;

c) A realização de escavações ou a retirada de inertes, com exceção das ações de natureza arqueológica e as necessárias à manutenção das condições de segurança das infraestruturas de exploração da albufeira;

d) A prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

SUBSECÇÃO II

Áreas Florestais de Produção 1

Artigo 36.º

Caracterização

As áreas florestais de produção 1 englobam as áreas florestais que contribuem para a manutenção das geocenoses e das infraestruturas antrópicas e as áreas de prospeção, cativas ou de reserva para atividades de exploração dos recursos geológicos. Engloba como subfunções principais a proteção da rede hidrográfica, a proteção contra a erosão eólica e contra a erosão hídrica e cheias e a proteção microclimática e ambiental.

Artigo 37.º

Ocupações

Nas áreas de florestais de produção 1, sem prejuízo do disposto no PROF-CL e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, devem ser incrementadas as seguintes ocupações:

1 — Utilização do pinheiro bravo como espécie pioneira, compartimentado ou em consociação, com azinheira, sobreiro, zambujeiro ou medronheiro;

2 — Proceder ao aproveitamento de toda a regeneração natural de folhosas, para que os povoamentos evoluam para povoamentos mistos;

3 — Implementação de faixas corta-fogos ao longo dos caminhos e nas situações fisiográficas que constituam obstáculos;

4 — Instalação de espécies como o freixo, salgueiro, choupo e amieiro nas áreas envolventes às linhas de água;

5 — Produção de produtos não lenhosos, nomeadamente a castanha, o medronho, os cogumelos e as ervas aromáticas, condimentares e medicinais;

6 — O controle da vegetação espontânea deverá ser efetuado de acordo com o descrito nas Boas Práticas Florestais.

Artigo 38.º

Ações interditas

Nas áreas florestais de produção 1, sem prejuízo do disposto no PROF-CL e na legislação geral em vigor, são interditas as ações seguintes:

1 — A arborização com espécies de rápido crescimento, exploradas em revoluções curtas;

2 — A produção lenhosa intensiva, para evitar perturbações nos recursos hídricos, na biodiversidade e o risco de erosão;

3 — A Operações mecanizadas, nas áreas com um declive superior a 30 %;

4 — A constituição de novos maciços contínuos de monoculturas, de pinheiro bravo e eucalipto, com exceção de folhosas, produtoras de madeira nobre.

SUBSECÇÃO III

Áreas Florestais de Produção 2

Artigo 39.º

Caracterização

As áreas florestais de produção 2 englobam as áreas florestais que contribuem para o bem-estar material das sociedades rurais e urbanas e as áreas de prospeção, cativas ou de reserva para atividades de exploração dos recursos geológicos. Engloba como subfunções principais a produção de madeira, de biomassa para energia, de frutos e sementes e de outros materiais vegetais e orgânicos.

Artigo 40.º

Ocupações

1 — Nas áreas florestais de produção 2, sem prejuízo do disposto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, no PROF-CL e da legislação geral em vigor, devem ser incrementadas as seguintes ocupações:

1.1 — Ocupação maioritária com espécies que apresentem bom potencial produtivo, nomeadamente, eucalipto e pinheiro bravo;

1.2 — Instalação de espécies como o freixo, salgueiro, choupo e amieiro nas áreas envolventes às linhas de água;

1.3 — Arborização das áreas em situação de maior risco de erosão, com espécies como o pinheiro bravo compartimentado ou em consociação, com azinheira e eventualmente com carvalho negral;

1.4 — Produção de produtos não lenhosos, nomeadamente a castanha, o medronho, os cogumelos e as ervas aromáticas, condimentares e medicinais;



1.5 — O controle da vegetação espontânea deverá ser efetuada de acordo com o descrito nas Boas Práticas Florestais.

Artigo 41.º

Ações interditas

1 — Nas áreas florestais de produção 2, sem prejuízo do disposto no PROF-CL e na legislação geral em vigor, são interditas as ações seguintes:

1.1 — Operações mecanizadas, nas áreas com um declive superior a 30 %;

1.2 — Monoculturas não compartimentadas, em áreas superiores a 100 hectares;

1.3 — Introdução de espécies florestais de porte arbóreo e arbustivo que nas condições edafo-climáticas do local possam comportar-se como infestantes, nomeadamente: *Pittosporum*, *Acácia*, *Hakea* e *Ailanthis*.

SUBSECÇÃO IV

Áreas Florestais de Produção com Proteção de Nível 1 — Albufeira de Fronhas

Artigo 41.º-A

Caracterização

1 — As Áreas florestais de produção com proteção de nível 1 — albufeira de Fronhas, correspondem às áreas florestais de produção 1 e de produção 2 abrangidas pela zona de proteção de nível I e são compostas por áreas com sensibilidade ecológica elevada, definida em função das suas características físicas e ambientais e cuja afetação pode pôr em risco o bom estado da massa de água.

2 — A zona mencionada no número anterior inclui sistemas biofísicos da REN, designadamente as áreas com risco de erosão e as escarpas.

Artigo 41.º-B

Ocupações

Nas áreas florestais de produção com nível de proteção de nível 1 — albufeira de Fronhas, sem prejuízo do disposto no PROF-CL, no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e demais legislação em vigor, devem ser incrementadas as ocupações referidas no artigo 37.º e no artigo 40.º do presente regulamento, para as áreas florestais de produção 1 e para as áreas florestais de produção 2, respetivamente.

Artigo 41.º-C

Ações Interditas e Regime de Edificabilidade

Para além do disposto no n.º 6 do artigo 35.º e no artigo 38.º do presente Regulamento, nestas áreas é interdita a prática de todos os atos e atividades suscetíveis de afetar, direta ou indiretamente, a qualidade da água da albufeira, nomeadamente:

- a) Todas as ações que potenciem os riscos de erosão do solo com destaque para os movimentos de terra que alterem de forma significativa e dissonante a morfologia atual do terreno;
- b) As atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- c) As operações de loteamento urbano e obras de urbanização.

SUBSECÇÃO V

Áreas Florestais de Produção com Proteção de Nível 2 — Albufeira De Fronhas

Artigo 41.º-D

Caracterização

1 — As Áreas florestais de produção com proteção de nível 2 — albufeira de Fronhas, correspondem às áreas florestais de produção 2, abrangidas pela zona de proteção de nível 2, composta por áreas com sensibilidade ecológica, definida em função das suas características físicas e ambientais e cuja afetação pode pôr em risco o bom estado da massa de água.

2 — A zona mencionada no número anterior é constituída por áreas com potencial risco de erosão, não integradas na REN e possuidoras de declives acentuados e de solos com características de erodibilidade acentuada.

Artigo 41.º-E

Ocupações

Nas áreas florestais de produção com proteção de nível 2 — albufeira de Fronhas, sem prejuízo do disposto no PROF-CL e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, devem ser incrementadas as ocupações referidas no artigo 40.º do presente regulamento.

Artigo 41.º-F

Ações interditas e Regime de Edificabilidade

1 — Para além do disposto no n.º 6 do artigo 35.º e no artigo 41.º do presente Regulamento, nestas áreas é ainda interdita a prática dos seguintes atos e atividades:

- a) As atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- b) A instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à albufeira e circulação em torno da mesma;

2 — A realização de novas obras de construção não pode ser objeto de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia se não se verificarem os requisitos referidos no artigo 35.º para edificabilidade nos espaços florestais de produção.

3 — Nas áreas referidas no número anterior, a realização de obras de ampliação de construções existentes e legalmente licenciadas não pode ser objeto de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia se não se verificarem os seguintes requisitos:

- a) O edifício sobre o qual incidam as obras referidas se destine à habitação do proprietário;
- b) A área a ampliar não exceda os 30 % da área de implantação da construção inicial, não podendo exceder no total uma área de implantação superior a 300 m²;
- c) Número máximo de dois pisos ou existentes.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior é permitida a realização de obras de ampliação de construções existentes, desde que se destinem a turismo no espaço rural ou turismo de habitação e cumpram o disposto na legislação em vigor.



SECÇÃO IV

Aglomerados Rurais

Artigo 42.º

Identificação

1 — Os aglomerados rurais, existentes e identificados na planta de ordenamento são:

QUADRO 2

Aglomerados Rurais

Fonte da Telha	Casal de Vila Chã	Areal	Salgueiral
Ponte da Pedra	Boiça	Moenda	

2 — Os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

Artigo 43.º

Regime de edificabilidade

1 — Nestes espaços aplicam-se as seguintes disposições:

1.1 — Edifícios destinados a habitação:

- a) Número de pisos máximo: 2;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 250 m².

d) O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

1.2 — Para estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola e florestal:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1.000 m².

1.3 — Equipamentos de lazer, culturais, desportivos e religiosos, bem como outras construções ou equipamentos públicos ou de serviço público:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40.

1.4 — Para infraestruturas públicas rodoviárias, ferroviárias, aeroportuárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento, de gás, de telecomunicações e proteção civil são permitidas as obras de construção, requalificação ou beneficiação.

2 — Na ampliação de edifícios destinados a habitação existentes em parcelas de terreno cuja exígua dimensão não permita satisfazer a alínea *b*) do n.º 1.1, será admitida a não aplicação destes parâmetros desde que sejam satisfeitas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Quando o edifício se destine exclusivamente a habitação;
- b) A área de construção do edifício resultante da aplicação do regime de edificabilidade não permita satisfazer as condições mínimas de habitabilidade;
- c) O valor máximo obtido para a área de construção do edifício decorrente das operações urbanísticas referidas neste ponto é apenas o resultante da aplicação dos parâmetros que permitam a satisfação das condições mínimas de habitabilidade.

3 — Nas situações referidas anteriormente, nos pontos 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 deste artigo deve ainda cumprir-se o seguinte:

3.1 — O acesso, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal, sendo a respetiva realização, exploração, bem como o regime de controlo de qualidade, da responsabilidade do requerente;

3.2 — O acesso à parcela deverá ser efetuado por caminho público existente;

3.3 — Atendendo às pré-existências e na ausência de estudos de conjunto, e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento dominante, profundidade e cêrcea dominantes.

SECÇÃO V

Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 44.º

Caracterização, ocupação e utilização

1 — As áreas de edificação dispersa, delimitadas na planta de ordenamento, são constituídas por áreas de uso misto, sem funções urbanas prevaletentes, apresentando densidades de ocupação entre dois e sete edifícios por hectare.

2 — Nas áreas de edificação dispersa é permitida a construção de habitação e outras atividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, florestais, turísticos, lazer, culturais, desportivos, religiosos e atividades agroindustriais.

Artigo 45.º

Regime de edificabilidade

1 — Às utilizações de áreas de edificação dispersa, são aplicadas as seguintes disposições:

1.1 — Em edifícios destinados a habitação:

- a) Área de construção do edifício máxima: 250m²;
- b) Área da parcela mínima: 2 500m²;
- c) Número máximo de pisos: 2.

1.2 — Para pecuárias:

- a) Altura da edificação máxima: 10 m;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;
- c) Área de construção do edifício máxima: 1 000m²;

d) Distâncias mínimas:

d.1) 500 m de distância em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação e as áreas de desenvolvimento e de aptidão turísticas e a qualquer captação de água ou nascente e estação de tratamento de águas;

d.2) 200 m em relação a solo urbanizado e urbanizável;

d.3) 500 m de estabelecimentos industriais;

d.4) 100 m à plataforma de estradas regionais e nacionais e 25 m às estradas e caminhos municipais;

d.5) Os distanciamentos previstos referidos nas alíneas anteriores poderão ser superiores em função da topografia, orografia e dos ventos dominantes, devendo ainda as instalações obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e a criação de cortinas arbóreas de proteção e ao tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

e) Para as pecuárias existentes licenciadas nos termos legalmente exigidos ou em vias de legalização são permitidas obras de alteração, de reconstrução e de ampliação da área de construção do edifício máxima desde que não exceda os 1000m² e cumpra as distâncias mínimas definidas na alínea d) deste ponto.

1.3 — Para estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola e florestal, tal como identificados no regime de exercício da atividade industrial:

a) Altura da edificação máxima: 10 m;

b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40;

c) Área de construção do edifício máxima: 1 000m².

1.4 — Equipamentos de lazer, culturais, desportivos e religiosos e os complementares aos parques de campismo e de caravanismo, bem como outras construções ou equipamentos públicos ou de serviço público:

a) Altura da edificação máxima: 10 m;

b) Índice de utilização do solo máximo: 0.40.

1.5 — Para infraestruturas públicas rodoviárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento, de gás, de telecomunicações e proteção civil são permitidas as obras de construção, requalificação ou beneficiação.

2 — Nas situações referidas anteriormente, nos pontos 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 deve ainda cumprir-se o seguinte:

2.1 — O acesso, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal, sendo estes da responsabilidade do requerente;

2.2 — O acesso à parcela deverá ser efetuado por caminho público existente;

2.3 — O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

2.4 — As obras de alteração, reconstrução e ampliação dos edifícios existentes licenciados nos termos legalmente exigidos deverão respeitar os parâmetros de edificabilidade referidos no presente artigo, excetuando-se o cumprimento da área mínima da parcela e o índice de utilização máximo para as obras de alteração e ampliação que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade do edifício;

2.5 — Para as utilizações referidas nos pontos 1.2 e 1.3 do número anterior, são permitidas mudanças de utilização que configurem habitação unifamiliar, desde que resultem de obras de alteração ou reconstrução de edifícios e cumpram os parâmetros das alíneas a) e b) do ponto 1.1.

3 — As áreas sujeitas a maior pressão de edificação, onde o intervalo de variação da densidade de ocupação se situe entre os 4 e 7 edifícios por hectare, devem ser enquadradas em Planos de Intervenção em Solo Rural.

SECÇÃO VI

Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas

Artigo 46.º

Caracterização

1 — Os espaços destinados a Equipamentos e Outras Estruturas correspondem a áreas de dimensão relevante, onde se pretende promover a multifuncionalidade do uso do solo rural e destinam-se predominantemente a Equipamentos ou outras Estruturas que, pela sua natureza, dimensão, finalidade ou por falta de localização alternativa, devam ser localizados em solo rural.

Artigo 47.º

Ocupações e Utilizações

1 — Para além das ocupações referidas no número anterior são ainda compatíveis as ocupações e utilizações admitidas no solo rústico, nomeadamente as diretamente relacionadas com a produção e exploração de recursos energéticos, atividades agroindustriais, turísticas, de lazer e culturais, desde que não ponham em causa o uso dominante.

2 — São incompatíveis com a utilização dominante os usos e atividades constantes das alíneas a) b) e c) do n.º 3 do artigo 16.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/8.

Artigo 48.º

Regime de Edificabilidade

1 — As soluções construtivas e de implantação devem ser as estritamente necessárias à função pretendida, minimizando a ocupação do solo e preservando o relevo natural.

2 — O índice de utilização do solo não poderá ultrapassar o valor de 0,20 e o índice de impermeabilização do solo deverá ser inferior a 0,15.

3 — A altura máxima da fachada é de 8,00 m, exceto nas situações que impliquem soluções técnicas específicas, cuja altura será a necessária à sua viabilização.

SECÇÃO VII

Espaços de Recursos Geológicos

Artigo 49.º

Caracterização, ocupação e utilização

1 — Esta categoria integra o conjunto de espaços, indicados na planta de ordenamento, especificamente destinados ou reservados à preservação e exploração de recursos geológicos, sendo constituídos por:

- a) Espaço de Recursos Geológicos com concessão ou licença;
- b) Espaço de Recursos Geológicos Potencial.

2 — Nos espaços integrados nesta categoria não são permitidas alterações que, pela sua natureza ou dimensão comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.



3 — Nos Espaços de Recursos Geológicos com concessão ou licença só são permitidas construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pela Câmara Municipal, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos de exploração.

SECÇÃO VIII

Estrutura Ecológica Em Solo Rural

Artigo 50.º

Identificação

A estrutura ecológica em solo rural encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal.

Artigo 51.º

Ocupações e Utilizações

1 — As áreas da estrutura ecológica em solo rural regem-se pelas disposições aplicáveis às categorias de solo rural sobre que recaem.

2 — Nos solos da estrutura ecológica condicionados por servidões e restrições, aplica-se o regime jurídico da respetiva condicionante.

CAPÍTULO VII

Solo Urbano

Artigo 52.º

Identificação

O solo urbano é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano. Definem-se as seguintes categorias operativas de solo urbano:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

Artigo 53.º

Solo Urbanizado

O solo urbanizado é aquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 54.º

Solo Urbanizável

O solo urbanizável é aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

SECÇÃO I

Solo Urbanizado

Artigo 55.º

Identificação

Os solos urbanizados dividem-se nas seguintes categorias e subcategorias funcionais, identificadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços Centrais;
 - a.1) Áreas Centrais 1;
 - a.2) Áreas Centrais 2.
- b) Espaços Residenciais;
- c) Espaços verdes;
- d) Espaços de uso especial — áreas destinadas a equipamentos;
- e) Espaços de atividades económicas.

SUBSECÇÃO I

Espaços Centrais

Artigo 56.º

Caracterização

Os espaços centrais, delimitados na planta de ordenamento, correspondem às áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade para as Áreas Centrais 1

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, as edificações deverão implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominantes.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal considere como necessário impor, através de instrumento adequado, novos alinhamentos e limites à altura das edificações, justificados por razões:

- a) De integração com os edifícios e zonas envolventes;
- b) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicos;
- c) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 — Na ausência de frente urbana consolidada, referida no ponto n.º 1 deste artigo, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos: o dominante no local e nunca superior a 5;
- b) Índice de utilização do solo máximo:
 - b.1) Loteamentos que obriguem a obras de urbanização: 0,60;
 - b.2) Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para a via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento: 1,35, aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante

com a via pública, e 0,80, aplicado à faixa restante. No total, o índice de utilização não poderá ser superior a 1,50, aplicado sobre a faixa dos 50 m;

c) Índice de ocupação do solo máximo: 0,40;

d) O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se possam praticar aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

4 — Excetua-se do cumprimento do n.º 1 e das alíneas *b*) e *c*) do número anterior, os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos públicos de utilização coletiva cujo controlo ficará sujeito à apreciação específica municipal, devendo ser cumpridas as restantes disposições e demais legislação aplicável.

5 — Nas novas construções ou ampliação de edifícios existentes em frente urbana consolidada, nas parcelas de terreno cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo a subalínea *b.2*) da alínea *b*) e a alínea *c*) do n.º 3, será admitida a não aplicação destes parâmetros desde que sejam satisfeitas cumulativamente as seguintes condições:

a) Quando o edifício se destine exclusivamente a habitação;

b) A área de construção do edifício resultante da aplicação do regime de edificabilidade não permita satisfazer as condições mínimas de habitabilidade;

c) O valor máximo obtido para a área de construção do edifício decorrente das operações urbanísticas referidas neste ponto é apenas o resultante da aplicação dos parâmetros que permitam a satisfação das condições mínimas de habitabilidade.

6 — Os edifícios deverão recorrer a soluções arquitetónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas ao ambiente envolvente.

Artigo 58.º

Regime de edificabilidade para as Áreas Centrais 2

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, as edificações deverão implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominantes.

2 — Excetua-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal considere como necessário impor, através de instrumento adequado, novos alinhamentos e limites à altura das edificações, justificados por razões:

a) De integração com os edifícios e zonas envolventes;

b) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas;

c) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 — Na ausência de frente urbana consolidada, referida no ponto n.º 1 deste artigo, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: o dominante no local e nunca superior a 3;

b) Índice de utilização do solo máximo:

b.1) Loteamentos que obriguem a obras de urbanização: 0,30;

b.2) Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para a via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento: 0,60, aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,40, aplicado à faixa restante. No total, o índice de utilização não poderá ser superior a 0,8, aplicado sobre a faixa dos 50 m;

c) Índice de ocupação do solo máximo: 0.35;

d) O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

4 — Excetuam-se do cumprimento o ponto 1 e as alíneas b) e c) do número anterior, os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos públicos de utilização coletiva, devendo ser cumpridas as restantes disposições e demais legislação aplicável.

5 — Nas novas construções ou ampliação de edifícios existentes em frente urbana consolidada, nas parcelas de terreno cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo a subalínea b.2) da alínea b) e a alínea c) do n.º 3, será admitida a não aplicação destes parâmetros desde que sejam satisfeitas cumulativamente as seguintes condições:

a) Quando o edifício se destine exclusivamente a habitação;

b) A área de construção do edifício resultante da aplicação do regime de edificabilidade não permita satisfazer as condições mínimas de habitabilidade;

c) O valor máximo obtido para a área de construção do edifício decorrente das operações urbanísticas referidas neste ponto é apenas o resultante da aplicação dos parâmetros que permitam a satisfação das condições mínimas de habitabilidade.

6 — Os edifícios deverão recorrer a soluções arquitetónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas ao ambiente envolvente.

SUBSECÇÃO II

Espaços Residenciais

Artigo 59.º

Caracterização

Os espaços residenciais, delimitados na planta de ordenamento, correspondem às áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, as edificações deverão implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominantes.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal considere como necessário impor, através de instrumento adequado, novos alinhamentos e limites à altura das edificações, justificados por razões:

a) De integração com os edifícios e zonas envolventes;

b) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicos;

c) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.



3 — Na ausência de frente urbana consolidada, referida no ponto n.º 1 deste artigo, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos: o dominante no local e nunca superior a 3;
- b) Índice de utilização máximo:

- i) Loteamentos que obriguem a obras de urbanização: 0,40;
 - ii) Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para a via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento: 0,80, aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública.

- c) Índice de ocupação do solo máximo: 0.35;

- d) O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

4 — Excetuam-se do cumprimento o ponto 1 e as alíneas b) e c) do número anterior, os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos públicos de utilização coletiva, devendo ser cumpridas as restantes disposições e demais legislação aplicável.

5 — Nas novas construções ou ampliação de edifícios existentes em frente urbana consolidada, nas parcelas de terreno cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo a subalínea ii) da alínea b) e a alínea c) do n.º 3, será admitida a não aplicação destes parâmetros desde que sejam satisfeitas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Quando o edifício se destine exclusivamente a habitação;
- b) A área de construção do edifício resultante da aplicação do regime de edificabilidade não permita satisfazer as condições mínimas de habitabilidade;
- c) O valor máximo obtido para a área de construção do edifício decorrente das operações urbanísticas referidas neste ponto é apenas o resultante da aplicação dos parâmetros que permitam a satisfação das condições mínimas de habitabilidade.

6 — Os edifícios deverão recorrer a soluções arquitetónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas ao ambiente envolvente.

SUBSECÇÃO III

Espaços Verdes

Artigo 61.º

Identificação, Caracterização e Usos

Os espaços verdes, delimitados na planta de ordenamento, correspondem às áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

Artigo 62.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços verdes, sem prejuízo do disposto no regime específico de edificação previsto para a Reserva Ecológica Nacional, apenas são permitidas:

- a) Construção de novos edifícios de apoio às atividades referidas no artigo 61.º;

b) Obras de conservação, alteração e ampliação, quando se destinem a melhorar as condições de habitabilidade da edificação, com aumento máximo de índice de ocupação da edificação de 0.20.

2 — Nas situações referidas na alínea a) do número anterior, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de impermeabilização do solo: 0.25;
- b) Área de construção do edifício máxima: 100 m²;
- c) Altura da edificação máxima: 3 m, com exceção dos casos em que a especificidade própria obrigue a altura superior, sem prejuízo de uma adequada integração na paisagem envolvente.

3 — Nos espaços verdes são proibidas as ações de descarga de entulhos de qualquer tipo, depósito de quaisquer materiais, operações de loteamento e edificação, exceto as referidas no ponto um deste artigo.

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Uso Especial — Áreas Destinadas a Equipamentos

Artigo 63.º

Caracterização

Os espaços urbanos de uso especial, delimitados na planta de ordenamento, correspondem às áreas destinadas a equipamentos.

Artigo 64.º

Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas para equipamentos, sem prejuízo da legislação aplicável, permitem-se, além de obras de construção, ampliação, alteração, reconstrução e a substituição dos existentes por outros, desde que salvaguardada a sua adequada inserção urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e implantação.

2 — Nos casos previstos nos números anteriores, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0.50;
- b) A área do prédio não afeta à implantação de edifícios deve ser ajardinada ou arborizada, não podendo ser impermeabilizada em mais de 10 %, devendo ser utilizados materiais permeáveis ou semipermeáveis em pavimentos de acesso e estacionamento.

3 — As obras de ampliação, previstas no ponto 1 deste artigo, só são admissíveis desde que:

- a) A área de construção pré-existente, não permita satisfazer os requisitos de instalação/funcionamento mínimos, exigidos pela legislação, em vigor, à data do procedimento;
- b) O valor máximo obtido para a área de construção do edifício seja apenas o resultado da aplicação dos parâmetros que permitam a satisfação dos requisitos de instalação/funcionamento mínimos.

SUBSECÇÃO V

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 65.º

Caracterização

São espaços correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenamento e logística, comércio e serviços.

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 — Ao presente espaço de atividades económicas, aplicar-se-ão os seguintes parâmetros urbanísticos para efeitos de edificabilidade:

a) O índice máximo de utilização do solo, para lotes já construídos ou a construir em função de alterações cadastrais supervenientes, é aplicável à área do lote que se verifique no momento do início do procedimento baseado no R.J.U.E., sendo de valor igual a 0,90, o qual pode não ser possível de atingir, a menos de justificação adequada, nomeadamente em casos de pequenos lotes já construídos, ou condições de implantação com situações de imprescindibilidade, asseguradas que estejam condições de segurança;

b) A implantação de qualquer edificação ficará regulada pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, bem como pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas e outra legislação aplicável em face dos casos concretos;

c) O alinhamento da fachada (alçado) fronteiro ao arruamento que serve o lote (ou que for dominante se houver mais do que um), será fixado de acordo com as seguintes regras:

i) O das construções confinantes a um lado e a outro se existirem e forem iguais;

ii) Não sendo iguais, será escolhido o alinhamento do lado em que houver maior extensão de construção realizada, concordante com o lado adjacente a esse lote;

iii) Se não houver edificação adjacente e houver outra edificação ao longo desse lado do arruamento, será aquele que for dominante ao longo do arruamento.

2 — O índice de ocupação do solo, determinado pelo quociente entre a área de implantação total, que inclui edifício e equipamentos exteriores a edifícios, e a área total do lote, não poderá exceder 0,90, salvo justificação adequada, consubstanciada em razões de exploração, ou equilíbrio financeiro, ou funcionalidade e sempre com justificação técnica de haver capacidade de vazão suficiente de esgoto pluvial, a qual não constando da proposta, implica a aplicação de um índice mínimo de ocupação do solo de 20 %, com área permeável.

3 — Nos logradouros poderão coexistir com as edificações, depósitos de materiais, quando não possível de armazenar no interior do edifício, desde que ainda em condições de salubridade e segurança, e ainda não prejudicando circulação de veículos de socorro.

4 — A altura da edificação, será limitada a 11 metros, sendo admissível altura superior, quando justificado por estudo de conjunto de alçados de edificações adjacentes e as técnicas e viabilidade económica do processo produtivo o exijam, podendo o número de pisos ser o que interesse dentro deste limite. A altura referida é medida a partir da cota de soleira.

Artigo 66.º-A

Espaço Envolvente

1 — O espaço de atividade económica, é envolvido por uma zona verde, a qual se insere, no seu limite geral da planta de ordenamento do PDM, com 50 metros de largura ao longo do seu perímetro.

2 — Em casos justificados pelo interesse municipal, oportunidade ou conveniência, poderão aí ser instalados equipamentos de lazer e desporto, recreio ou cultura, incluindo as edificações necessárias a essas funcionalidades, cujos parâmetros edificativos deverão ter valores limitados ao indispensável para a funcionalidade prevista e que mereçam aprovação de compatibilidade pela Câmara Municipal.

SECÇÃO II

Solo Urbanizável

Artigo 67.º

Identificação

Os solos urbanizáveis dividem-se nas seguintes categorias funcionais, identificadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços de Uso Especial — Áreas Destinadas a Equipamentos;
- c) Espaços de atividades económicas.

SUBSECÇÃO I

Espaços Centrais

Artigo 68.º

Caracterização

O espaço residencial, delimitado na planta de ordenamento está sujeito a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designada por UOPG 3 — Espaço Residencial da Ferreira.

Artigo 69.º

Edificabilidade

Os parâmetros de edificabilidade admitidos para o espaço residencial estão definidos nos conteúdos programáticos da respetiva Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, conforme o disposto na Secção IV do Capítulo IX do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Espaços de Uso Especial — Áreas Destinadas a Equipamentos

Artigo 70.º

Caracterização

O espaço de uso especial — áreas destinadas a equipamentos, delimitado na planta de ordenamento está sujeito a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designada por UOPG 4 — Zona de Equipamentos de São Miguel.



Artigo 71.º

Edificabilidade

Os parâmetros de edificabilidade admitidos para o espaço de uso especial — áreas destinadas a equipamentos estão definidos nos conteúdos programáticos da respetiva Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, conforme o disposto na Secção IV do Capítulo IX do presente regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 72.º

Caracterização

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se a ser ocupados predominantemente por atividades empresariais de natureza industrial, logística, comércio e serviços de apoio à atividade empresarial.

2 — A programação e execução nos espaços referidos no número anterior processa-se de acordo com o estabelecido nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- a) UOPG 1 — Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo II;
- b) UOPG 2 — Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo III.

Artigo 73.º

Edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos admitidos para os espaços de atividades económicas, referidos no artigo anterior, são os estabelecidos, respetivamente, para as UOPG U1 e UOPG U2 em que se integram, conforme o disposto na Secção IV do Capítulo IX do presente regulamento.

SECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Urbana

Artigo 74.º

Identificação

1 — A estrutura ecológica em solo urbano encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal — como espaços verdes.

Artigo 75.º

Ocupações e Utilizações

As áreas da estrutura ecológica em solo urbano regem-se pelas disposições definidas no artigo 62.º da Subsecção III.



SECÇÃO V

Outras Disposições

Artigo 76.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento a considerar, em função do uso e tipo da edificação, são os seguintes:

QUADRO 3

Número de Lugares de Estacionamento em Solo Urbano

Usos	Número de lugares de estacionamento				
	Área de Construção (m ²)	Total	Unidade	Mínimo público, em espaço exterior	Mínimo público, em espaço exterior (em percentagem)
Habitação em moradia unifamiliar	<120	1>	fogo	1	Acrescer 20 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
	entre ≥120 e < 300	2	fogo		
	≥ 300	3	fogo		
Habitação coletiva	< 90	1	fogo	1	Acrescer 20 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
	entre ≤ 90 e <120	1,5	fogo		
	entre ≤120 e < 300	2	fogo		
	≥ 300	3	fogo		
Comércio	< 1000	1	30 m ²		
	entre ≥1000 e < 2500	1	25 m ²		
	≥ 2500	1 ligeiro	15 m ²		
1 pesado		200 m ²			
Serviços	< 500	3	100 m ²	1	Acrescer 30 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
	≥ 500	5	100 m ²		
Estabelecimentos Hoteleiros.	Unidades com categoria inferior a 3*	1 Ligeiro	5 Unidade de Alojamento		
		1 Ligeiro	5 Unidade de Alojamento		
		1 Autocarro	50 Unidade de Alojamento		



Usos	Número de lugares de estacionamento				
	Área de Construção (m ²)	Total	Unidade	Mínimo público, em espaço exterior	Mínimo público, em espaço exterior (em percentagem)
Indústria e ou armazéns.		1 veículo ligeiro	75 m ²	1	Acrescer 20 % para lugares públicos ao total resultante da aplicação dos critérios anteriores.
		1 veículo pesado	500 m ²		

2 — Nas situações em que, manifestamente, não for viável a aplicação destas disposições, poderá a Câmara Municipal, a título excecional e com a devida fundamentação, dispensar o seu cumprimento, fixando então os condicionamentos a observar na nova ocupação ou construção. No caso dos estabelecimentos hoteleiros deverá assegurar-se o estacionamento privativo em espaço exterior ao lote ou parcela, devendo qualquer dispensa relativa à dotação de estacionamento ser objeto de parecer do Turismo de Portugal.

Artigo 77.º

Anexos

1 — Os anexos são edifícios destinados a um uso complementar e dependente do edifício principal.

2 — Os parâmetros de edificabilidade não podem exceder cumulativamente os seguintes valores:

- a) Número de pisos máximo: 1;
- b) A altura do anexo não poderá exceder a altura da edificação principal, num máximo de 4,50 m;
- c) Área de construção da edificação máxima: 60m²;
- d) Pé-Direito máximo: 2,30 m;
- e) Para os anexos que comprovadamente se destinem a apoio agrícola admite-se um pé-direito máximo de 2,90.

3 — Os anexos poderão implantar-se separados da construção principal, não sendo permitida a alteração do uso.

CAPÍTULO VIII

Rede Rodoviária, Infraestruturas e Edifícios Públicos

SECÇÃO I

Rede Rodoviária Nacional, Regional E Municipal

Artigo 78.º

Identificação

1 — No município de Vila Nova de Poiares, a rede viária nacional após reclassificação, identificada na planta de ordenamento, é constituída pelas seguintes estradas:

- a) Estrada Nacional (EN):

EN17 — Limite Concelho Lousã/Limite Concelho Penacova.

2 — No município de Vila Nova de Poiares, a rede viária regional após reclassificação, identificada na planta de ordenamento, é constituída pelas seguintes estradas:

a) Estradas regionais:

ER2 — Limite Concelho Penacova/ Limite Concelho de Góis — troço existente e troço proposto (variante ER2).

3 — No município de Vila Nova de Poiares, as estradas e caminhos identificados na planta de ordenamento, são constituídos por:

a) Estrada municipal coletora:

MC2 — Limite Concelho de Penacova/EN17;

b) Estrada municipal distribuidora:

MD522	Limite Concelho Lousã/Limite Concelho Góis.
MD540	Limite Concelho Penacova (Casais)/Limite Concelho Góis.
MD541	Limite Concelho Miranda do Corvo(Ribas)/17.
MD554	17/ Limite Concelho Lousã (Olho Marinho).
MD571	(Entroncamento)/ Limite Concelho Lousã.
MD1221	541 (Pinheiro)/ Limite Concelho Lousã.
MD1224	2/ Limite Concelho Lousã (Forcado).
MD1241	Limite Concelho Coimbra (Carvalho)/2.
MD1241-1	2/Vilar.
MD1241-2	1241/Soutelo.
MD1242	541/1241(Crasto).
MD1243	2 (ventosa)/2 (Santa Maria).
MD1244	17 (S. Miguel de Poiares)/2 (Lombada).
MD1246	17 (S. Miguel de Poiares)/2 (Moinhos).
MD1247	17 (São Pedro Dias)/Mucela.
MD1247-1	1247/Igreja Nova.
MD1248	17 (São Pedro Dias)/Lim. Conc. Arganil.
MD1249	17/(Ponte Mucela)/Moura Morta.

c) Todos os caminhos, arruamentos urbanos e outras vias não classificadas.

Artigo 79.º

Estrada Municipal Coletora

1 — Na estrada municipal coletora, fora dos perímetros urbanos, sem prejuízo da legislação geral em vigor, é interdita a edificação:

a) Numa faixa de terreno com a largura de 50 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projeto;

b) Numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 10 m da plataforma da estrada em fase de execução e nas estradas já concluídas.

2 — Excetuam-se do número anterior:

a) O alinhamento das novas edificações a localizar ao longo da MC2, entre o Entroncamento e o Centro da Vila é de 8 m ao limite da plataforma da via de circulação;

b) Novas Edificações a localizar dentro dos perímetros urbanos e aglomerados rurais definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território cuja implantação deverá obedecer ao alinhamento dominante na frente urbana ou ao alinhamento definido pela Câmara Municipal;

c) Vedações de terrenos confinantes com as vias, por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 m da plataforma de estrada e nunca a menos de 2 m da zona de estrada, desde que cumpridos os seguintes parâmetros:

c.1) As vedações não poderão possuir uma altura superior a 1,50 m relativamente à cota do arruamento confinante, excetuando as vedações vazadas, ou as que assegurem a permeabilidade visual, cuja altura pode ultrapassar, em 1,50 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,20 m;

c.2) Nas vedações afastadas a mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitetónico;

c.3) Nas vedações de terrenos que possuam cota natural do terreno superior ao arruamento, admite-se uma altura máxima de 1,50 m. Nos terrenos em que a cota natural fique a altura igual ou superior a 1,50 m relativamente ao arruamento, o muro de vedação não poderá exceder os 0,90 m.

d) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5 metros da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona de estrada;

e) Obras de ampliação ou de alteração de edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de largar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinem aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes não superior a 20 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras, com registo adequado na Conservatória do Registo predial;

f) Para Feiras, mercados e outras atividades e instalações de impacto turístico ou comercial fica estabelecida a distância mínima de 20 m à zona de estrada.

3 — A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias coletoras ficará, sempre, condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização, com registo adequado na Conservatória do Registo Predial.

4 — A largura mínima da faixa de rodagem é de 7 m, não se incluindo nesta largura, qualquer espaço destinado a estacionamento e berma.

Artigo 80.º

Estrada Municipal Distribuidora

1 — Na estrada municipal distribuidora, fora dos perímetros urbanos, sem prejuízo da legislação geral em vigor, é interdita a edificação:

a) Numa faixa de terreno com a largura de 25 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projeto;

b) Numa faixa de terreno com a largura de 10 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da plataforma da estrada, em fase de execução e nas estradas já concluídas.

2 — Excetuam-se do número anterior:

a) Novas Edificações a localizar dentro dos perímetros urbanos e aglomerados rurais definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território cuja implantação deverá obedecer ao alinhamento dominante das fachadas ou ao alinhamento definido pela Câmara Municipal;

b) Vedações de terrenos confinantes com as vias de circulação, por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 4 m da plataforma de estrada e nunca a menos de 2 m da zona de estrada, desde que cumpridos os seguintes parâmetros:

b.1) As vedações não poderão possuir uma altura superior a 1,50 m relativamente à cota do arruamento confinante, excetuando as vedações vazadas, ou as que assegurem a permeabilidade

visual, cuja altura pode ultrapassar, em 1,50 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,20 m;

b.2) Nas vedações afastadas a mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitetónico;

b.3) Nas vedações de terrenos que possuam cota natural do terreno superior ao arruamento, admite-se uma altura máxima de 1,50 m. Nos terrenos em que a cota natural fique a altura igual ou superior a 1,50 m relativamente ao arruamento, o muro de vedação não poderá exceder os 0,90 m.

c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5 metros da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona de estrada.

d) Obras de ampliação ou de alteração de edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de largar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinem aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes não superior a 20 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras, com registo adequado na Conservatória do Registo Predial.

e) Para Feiras, mercados e outras atividades e instalações de impacto turístico ou comercial fica estabelecida a distância mínima de 20 m à zona de estrada.

3 — A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias distribuidoras ficará, sempre, condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização, com registo adequado na Conservatória do Registo Predial.

4 — A largura mínima da faixa de rodagem é de 6,50 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

Artigo 81.º

Caminhos, Arruamentos e Outras Vias não Classificadas

1 — A rede rodoviária municipal não classificada integra o conjunto de caminhos e arruamentos municipais.

2 — O dimensionamento da rede rodoviária municipal não classificada, dentro dos perímetros urbanos, obedece aos parâmetros estabelecidos no artigo 91.º, da secção II, do capítulo IX.

3 — O dimensionamento da rede rodoviária municipal não classificada em projeto, execução e estradas concluídas, fora dos perímetros urbanos, obedece aos seguintes parâmetros:

3.1 — A edificação é interdita numa faixa de terreno com a largura de 5 m para cada lado da plataforma de estrada e nunca a menos de 2 m da zona de estrada;

3.2 — A largura mínima da faixa de rodagem é de 6,5 m, podendo incluir-se nesta largura o espaço destinado a estacionamento, mas apenas num dos sentidos.

4 — Quando as estradas a criar, quer dentro quer fora dos perímetros urbanos, integrem vias de circulação estruturantes e de articulação intermunicipal, a Câmara Municipal definirá expressamente quais as medidas tipo a adotar, em concordância com as características existentes a montante e jusante dos troços de novas estradas e tendo em vista os objetivos de reordenamento da rede existente.

5 — Os critérios definidos nos pontos 2 e 3 do presente regulamento devem também constituir referência para o reordenamento de arruamentos existentes.



SECÇÃO II

Infraestruturas

Artigo 82.º

Rede de Abastecimento de Água

1 — Na planta de Ordenamento — Infraestruturas, Edifícios Públicos, Património Arquitetónico e Arqueológico são identificadas as adutoras, captações e reservatórios.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável são definidas as seguintes disposições:

2.1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados das adutoras, com exceção das edificações em solo urbano, cuja autorização depende do parecer resultante da análise caso a caso, mediante projeto de arranjos exteriores, não devendo contudo ser inferior a 1,5 m.

2.2 — Dentro de uma faixa de 15 metros de largura a partir dos limites exteriores dos reservatórios é interdita a execução de edificações, deposição de resíduos sólidos ou líquidos, plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa causar danos;

2.3 — A execução de edificações e despejo de lixo ou a descarga de entulho é interdita numa faixa de 15 metros definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios.

Artigo 83.º

Drenagem de Águas Residuais

1 — Na planta de Ordenamento — Infraestruturas, Edifícios Públicos, Património Arquitetónico e Arqueológico são identificados os emissários e as estações de tratamento de águas residuais (ETAR).

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável são definidas as seguintes disposições:

2.1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados dos emissários, com exceção das edificações em solo urbano, cuja autorização depende do parecer resultante da análise caso a caso, mediante projeto de arranjos exteriores, não devendo contudo ser inferior a 1,5 m.

2.2 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 200 metros, medidos a partir dos limites exteriores da ETAR.

2.3 — Para as edificações existentes licenciadas nos termos legalmente exigidos, localizadas dentro da faixa de 200 metros referida, no ponto anterior, são permitidas obras de alteração, de reconstrução e de ampliação desde que o índice de ocupação do solo máximo final não exceda em 20 % o índice existente.

SECÇÃO III

Edifícios Públicos

Artigo 84.º

Edifícios Públicos

1 — Os edifícios públicos identificados na planta de ordenamento são os estabelecimentos escolares.

2 — Os edifícios públicos regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente regulamento para a categoria de espaço sobre que recaem.



CAPÍTULO IX

Programação e Execução do Plano Diretor Municipal

SECÇÃO I

Princípios Gerais

Artigo 85.º

Execução do Plano

1 — A execução do PDMVNP processa-se em acordo com o regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), sendo concretizada através de instrumentos e operações urbanísticas constantes do presente regulamento e desenvolvidas no âmbito das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) previstas no Plano.

2 — A execução das UOPG será enquadrada pelos seguintes instrumentos:

- a) Planos de Pormenor;
- b) Unidades de Execução.

3 — Sem prejuízo do disposto nos pontos anteriores, a Câmara Municipal pode delimitar outras UOPG's ou unidades de execução (UE), por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto.

Artigo 86.º

Zonamento Operacional

Para efeitos de execução, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais, diferenciadas face ao grau de urbanização do solo e da respetiva programação:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

Artigo 87.º

Execução em solo urbanizado

1 — Em solo urbanizado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) Nas áreas delimitadas como UOPG na planta de ordenamento;
- b) Nas áreas para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico à delimitação de outras UOPG ou UE.

Artigo 88.º

Execução em solo urbanizável

Em solo urbanizável a execução do Plano processa-se em acordo com o estabelecido para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Artigo 89.º

Sistemas de Execução

1 — Os sistemas de execução são os previstos no RJIGT.



2 — A execução do Plano através dos sistemas previstos desenvolve-se no âmbito das unidades de execução e de plano de pormenor.

Artigo 90.º

Programação da execução

1 — A programação da execução do Plano é determinada pela Câmara Municipal, através da inscrição do correspondente programa de execução no plano de atividades municipal e, quando justificável, no orçamento municipal.

2 — No âmbito desses programas a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG identificadas no Plano, ou outras que considere necessárias, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) Concretização dos objetivos do PDMVNP enunciados no artigo 2.º do presente regulamento;
- b) As que possuindo carácter estruturante se constituam como catalisadoras do desenvolvimento económico em especial, a concretização do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo II;
- c) As que contribuam para a consolidação e qualificação dos tecidos urbanos e valorização de espaços de utilização coletiva;
- d) As destinadas à expansão dos tecidos existentes, quando incorporem ações necessárias à oferta de solo urbanizado.

SECÇÃO II

Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva

Artigo 91.º

Parâmetros de dimensionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das áreas destinadas a arruamentos em operações de loteamento, operação urbanística que nos termos do regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante, ou que determinem impactes semelhantes a uma operação de loteamento, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os seguintes valores:

QUADRO 4

Parâmetros de Dimensionamento para Áreas Destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva

Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva		Equipamento de Utilização Coletiva	
	Total	Unidade	Total	Unidade
Habitação em moradia unifamiliar.	28 m ²	fogo.	35 m ²	fogo.
Habitação coletiva	28 m ²	120 m ² de área de construção para habitação.	35 m ²	120 m ² de área de construção para habitação.
Comércio	28 m ²	100 m ² de área de construção para comércio.	25 m ²	100 m ² de área de construção para comércio.
Serviços	28 m ²	100 m ² de área de construção para serviços.	25 m ²	100 m ² de área de construção para serviços.



Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva		Equipamento de Utilização Coletiva	
	Total	Unidade	Total	Unidade
Indústria e ou armazéns . . .	23 m ²	100 m ² de área de construção para indústria e armazéns.	10 m ²	100 m ² de área de construção para indústria e armazéns.

2 — Os parâmetros de dimensionamento para áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva não são aplicáveis aos empreendimentos turísticos.

3 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a arruamentos são os indicados no seguinte quadro:

QUADRO 5

Parâmetros de Dimensionamento para Arruamentos

Tipo de Ocupação	Perfil Tipo	Faixa de Rodagem	Passeios	Estacionamento	Caldeiras para árvores
Habitação com área de construção habitacional > 80 % área de construção.	≥ 9,7 m.	6,5 m.	1,6 m (× 2)	[(2,0 m) (× 2)] (opcional)	[(1,0 m) (× 2)] (opcional)
Habitação (se área de construção habitacional < 80 %), comércio e ou serviços.	≥ 12 m.	7,5 m.	2,25 m (× 2)	[(2,25 m) (× 2)] (opcional)	[(1 m) (× 2)] (opcional)
Quando exista indústria e ou armazéns. . . .	≥ 12,2 m.	9 m	1,6 m (× 2)	[(2,50 m) (× 2)] (opcional)	[(1 m) (× 2)] (opcional)

4 — Nas disposições estabelecidas no ponto anterior, aplicam-se as seguintes disposições:

4.1 — Parâmetros de dimensionamento para arruamentos:

a) Na opção pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m (× 2), 2,25 m (× 2) ou 2,5 m (× 2), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns;

b) Na opção pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m;

c) Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos;

d) As disposições constantes do ponto anterior, não são aplicáveis aos arruamentos privados dos empreendimentos turísticos.

5 — Quando as operações de loteamento e demais operações urbanísticas referidas no n.º 1 do presente artigo integrem novas vias coletoras ou distribuidoras principais, as áreas a elas destinadas são contabilizadas para efeitos de cálculo das áreas verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 92.º**Cedências**

1 — As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, resultantes do disposto no artigo anterior, bem como os arruamentos viários e pedonais, passam a integrar o domínio municipal através da sua cedência gratuita ao município.

2 — O município pode prescindir da integração no domínio municipal e consequente cedência da área correspondente à totalidade ou parte das parcelas referidas no número anterior, em acordo com o estabelecido em regulamento municipal, sempre que o prédio a lotear, ou a sujeitar a operação urbanística referida no ponto 1, já estiver servido de infraestruturas viárias, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público, ficando no entanto o proprietário

obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no regulamento municipal.

Artigo 93.º

Edificabilidade nas Áreas de Cedência

A edificabilidade nas áreas de cedência é a da correspondente categoria.

SECÇÃO III

Critérios Perequativos

Artigo 94.º

Objetivos e Âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas seguintes situações:

a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano, exceto no caso dos instrumentos de gestão territorial em elaboração que já integrem mecanismos perequativos próprios;

b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou a Unidades de Execução delimitadas de acordo com o RJIGT, mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 95.º

Mecanismo de Perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, Imu, área cedência média, Cm, e a repartição dos custos de urbanização.

2 — O índice médio de utilização é o estabelecido na edificabilidade de cada UOPG, prevista no Plano.

3 — No caso de UOPG's ou UE's, não previstas no plano, o índice médio de utilização é o correspondente à média ponderada para cada categoria de espaço.

Artigo 96.º

Aplicação

1 — Para cada prédio abrangido por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou Unidade de Execução, é fixado um direito abstrato de construir, correspondente a uma edificabilidade média determinada pelo quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes admitidos pelo plano e a totalidade da área ou setor abrangido por aquele.

2 — A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos de execução a elaborar no âmbito da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, definidas na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respetivos, definidos na secção IV do presente regulamento.

3 — Quando a edificabilidade do terreno, definida no respetivo instrumento de execução, for superior à média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do Município, a parcela ou parcelas de terreno que comportem esse excedente de capacidade construtiva.

4 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário deve ser compensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

5 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 3 e 4 anteriores, é admitida a compra e venda do Imu nos termos do RJIGT, desde que realizada na área abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.

6 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 4 do presente artigo.

7 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos do RJIGT.

SECÇÃO IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

Artigo 97.º

Identificação

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão UOPG 1 a UOPG 6 encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem a subsistemas urbanos sujeitos ou a sujeitar a instrumentos de execução previstos na lei, tendo como objetivo a execução programada das áreas.

2 — O disposto no número anterior não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de planos municipais de ordenamento do território ou outros instrumentos de execução para outras áreas do município.

3 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão tem em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular, dos objetivos predefinidos para cada área.

4 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão deve ser ajustada em conformidade com a delimitação cadastral, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

5 — São definidas e identificadas na planta de ordenamento, as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

- a) UOPG 1: Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo II;
- b) UOPG 2: Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo III;
- c) UOPG 3: Espaço Urbano da Ferreira;
- d) UOPG 4: Zona de Equipamentos de São Miguel;
- e) UOPG 5: São Pedro Dias;
- f) UOPG 6: Fraga;

Artigo 98.º

Disposições Supletivas

1 — Na ausência dos planos de pormenor definidos nas formas de execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, admite -se o licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas quando enquadradas em Unidade de Execução que abranja a totalidade da UOPG ou no caso previsto no número seguinte.

2 — Admite-se que a Unidade de Execução referida no número anterior possa corresponder a, no mínimo, 50 % da área afeta à UOPG respetiva, desde que a intervenção planeada não ponha em causa os objetivos de uso e de ocupação estabelecidos para a parte restante, nomeadamente no respeitante à articulação da rede viária prevista com a existente.

3 — Não obstante a execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão depender do recurso aos instrumentos definidos no artigo 85.º e nos respetivos conteúdos programáticos, admite-se que a edificação possa concretizar-se através de operações urbanísticas avulso, definidas no RJUE, designadamente de construção, nos seguintes casos:

- a) Tratando-se de uma parcela resultante de reestruturação da propriedade;
- b) Tratando-se de parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes através de ações de urbanização ou edificação e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

SUBSECÇÃO I

UOPG 1 — Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo II

Artigo 99.º

Objetivos

A UOPG 1 tem por objetivo a criação de uma nova zona industrial e destina-se a ser ocupada predominantemente por atividades empresariais de natureza industrial, logística, comércio e serviços de apoio à atividade empresarial.

Artigo 100.º

Edificabilidade

1 — A intervenção na UOPG 1 fica sujeita à aplicação dos parâmetros seguintes:

a) A Área de construção resultante da aplicação ao lote do índice médio geral aplicado à globalidade do plano é fixada em 0.35, podendo atingir 0.58 em programas de ocupação industrial devidamente justificados.

b) Deslocação de capacidade construtiva de um sub-lote para outro, desde que não ultrapasse em nenhum deles o índice de 0.60, devendo haver redução em outro ou outros, tal que nesse conjunto se não ultrapasse o índice de lote, do lote inicial.

c) As edificações poderão ter o número de pisos que as condições de laboração determinarem por necessidade, ficando a altura total limitada pela altura de 11 m com uma tolerância justificada de 10 %;

d) Índice de impermeabilização do solo é de 80 %;

e) O recuo e afastamentos da construção ficam sujeitos aos seguintes valores:

e.1) Recuo: 15 m (fixo);

e.2) Afastamentos laterais e tardoz: 7 m (mínimo);

e.3) Os afastamentos previstos nas alíneas anteriores, não prejudicam outros que sejam já existentes ou que venham a ser definidos.

Artigo 101.º

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão concretiza-se através de Plano de Pormenor.



SUBSECÇÃO II

UOPG 2 — Zona Industrial de Vila Nova de Poiares Pólo III

Artigo 102.º

Objetivos

A UOPG 2 tem por objetivo a criação de uma nova zona industrial destina-se a ser ocupada predominantemente por atividades empresariais de natureza industrial, logística, comércio e serviços de apoio à atividade empresarial.

Artigo 103.º

Edificabilidade

1 — A intervenção na UOPG 2 fica sujeita à aplicação dos parâmetros seguintes:

- a) A percentagem de ocupação dos lotes não poderá, por cada lote, ser superior a 50 % da área do mesmo;
- b) Altura da edificação máxima: 9 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- c) Afastamento mínimo das edificações aos limites laterais e tardo do lote é o decorrente da aplicação da regra do plano inclinado a 45º, definido a partir dos limites do lote, não devendo ser inferiores a 5 m, exceto no caso de unidades com uma parede comum.

2 — Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de proteção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de ETAR quando necessário.

Artigo 104.º

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão concretiza-se através de Plano de Pormenor.

SUBSECÇÃO III

UOPG 3 — Espaço Urbano da Ferreira

Artigo 105.º

Objetivos

A UOPG 3 tem por objetivo a criação de uma área predominantemente habitacional e respetivas funções complementares, podendo integrar outras funções e instalações, nomeadamente equipamentos que deverão ser compatíveis com a função habitacional, a partir da estruturação do tecido urbano, colmatando problemas de défices de equipamentos e espaços verdes e oferecendo uma área habitacional de qualidade superior.

Artigo 106.º

Edificabilidade

1 — A intervenção na UOPG 3 fica sujeita à aplicação dos parâmetros seguintes:

- a) Número de pisos máximo: 3;
- b) Índice de utilização máximo: 0.30;



c) O afastamento das fachadas de edifícios, nas quais se pratiquem aberturas de vãos de compartimentos, em relação a extremas dos lotes de terrenos além das quais e contiguamente haja possibilidade de construção idêntica, é fixado 5 m, medidos na perpendicular à fachada passando pelo centro do vão situado na posição mais desfavorável.

Artigo 107.º

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão concretiza-se através de Plano de Pormenor.

SUBSECÇÃO IV

UOPG 4 — Zona de Equipamentos de São Miguel

Artigo 108.º

Objetivos

A Zona de Equipamentos de São Miguel destina-se a ser ocupada por equipamentos.

Artigo 109.º

Edificabilidade

1 — A intervenção na UOPG 4 fica sujeita à aplicação dos parâmetros seguintes:

- a) Número de pisos máximo: 2;
- b) Índice de utilização máximo: 0.40;
- c) Altura da edificação máxima: 9 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Afastamento mínimo das edificações aos limites laterais e tardoiz do lote é o decorrente da aplicação da regra do plano inclinado a 45º, definido a partir dos limites do lote, não devendo ser inferiores a 5 m, exceto no caso de unidades com uma parede comum.

Artigo 110.º

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão concretiza-se através de Plano de Pormenor.

SUBSECÇÃO V

UOPG 5 — São Pedro Dias

Artigo 111.º

Objetivos

a) A UOPG 5 tem por objetivo a criação de um empreendimento de turismo em espaço rural que pelas características, proporcione, além da estadia propriamente dita, o desenvolvimento de um conjunto de atividades complementares no âmbito do desporto, cultura e lazer. Estas terão suporte local nos equipamentos a construir, nomeadamente no anfiteatro, campo de ténis, restaurante, piscinas e estruturas de apoio ao artesanato.

Artigo 112.º

Edificabilidade

A intervenção na UOPG 5 fica sujeita à elaboração de Plano de Pormenor, regulamentando-se pelos parâmetros definidos para as classes de espaço onde se encontram, com exceção da área mínima da parcela.

Artigo 113.º

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão concretiza-se através de Plano de Pormenor.

SUBSECÇÃO VI

UOPG 6 — Fraga

Artigo 114.º

Objetivos

A UOPG 6 tem por objetivo, fundamentalmente, valorizar os recursos florestais e criar uma oferta turística diversificada, com suporte na construção de um parque de campismo e de um empreendimento de turismo em espaço rural do Cabeço da Velha.

Artigo 115.º

Edificabilidade

A intervenção na UOPG 6 fica sujeita à elaboração de Plano de Pormenor, regulamentando-se pelos parâmetros definidos para as classes de espaço onde se encontram, com exceção da área mínima da parcela.

Artigo 116.º

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão concretiza-se através de Plano de Pormenor.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Artigo 117.º

Acertos e retificação de classes e categorias

Nos prédios afetos a mais do que uma categoria de espaço, a ocupação para efeitos de determinação da área mínima de parcela, área de construção máxima e aplicação do índice de utilização máximo, rege-se conforme o estabelecido na categoria de espaço correspondente às frentes para as vias públicas adjacentes, consoante a CMVNP o determine.

Artigo 118.º

Norma revogatória

É revogado o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Nova de Poiares, aprovado pela Declaração publicada no *Diário da República* 2.ª série n.º 211 de 13/9/1991, com as alterações subsequentes.



Artigo 119.º

Entrada em vigor

A presente alteração ao plano, entra em vigor a partir do dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

614942884