

(Não dispensa a consulta do Diário da República)

Índice

NOTAS:	6
Plano Diretor Municipal de Vila Verde	6
Aviso n.º 12954/2014, de 19 de Novembro	6
TÍTULO I	7
Disposições Gerais	7
Artigo 1.º	7
Objeto e Âmbito Territorial	7
Artigo 2.º	7
Objetivos Estratégicos	7
Artigo 3.º	8
Composição do Plano	8
Artigo 4.º	8
Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar	8
Artigo 5.º	8
Definições	8
TÍTULO II	9
Servidões e Restrições de Utilidade Pública	9
Artigo 6.º	9
Identificação	9
TÍTULO III	10
Sistemas de Proteção de Valores e Recursos	10
CAPÍTULO I	10
Sistema Ambiental	10
Artigo 7.º	10
Identificação e regime	10
Artigo 8.º	10
Zonas ameaçadas pelas cheias	10
Artigo 9.º	10
Zonamento Acústico - Zonas Mistas	10
Artigo 10.º	10
Áreas de risco de instabilidade de vertentes	10
CAPÍTULO II	11
Sistema Patrimonial	11
Artigo 11.º	11
Identificação	11
Artigo 12.º	11
Património Classificado e em vias de classificação	11
Artigo 13.º	11
Valores Patrimoniais Arquitetónicos Inventariados	11
Artigo 14.º	12
Valores Patrimoniais Arqueológicos Inventariados	12
TÍTULO IV	12
Uso do Solo	12
CAPÍTULO I	12
Classificação e Qualificação do Solo	12
Artigo 15.º	12
Classes e categorias de uso do solo	12
Artigo 16.º	12
Qualificação do solo rural	12
Artigo 17.º	13
Qualificação do solo urbano	13
Artigo 18.º	13
Tipologias dos usos do solo	13
CAPÍTULO II	13
Disposições Comuns aos Solos Rural e Urbano	13
SECCÃO I	13

Disposições gerais	13
Artigo 19.º	13
Disposições gerais de viabilização dos usos do solo	13
Artigo 20.º	13
Compatibilidade de usos e atividades	13
Artigo 21.º	14
Edificações construídas ao abrigo de direito anterior	14
SECÇÃO II	14
Situações Especiais.....	14
Artigo 22.º	14
Infraestruturas.....	14
Artigo 23.º	14
Recursos energéticos renováveis	14
Artigo 24.º	14
Exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos	14
Artigo 25.º	15
Instalação de depósitos	15
Artigo 26.º	15
Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos.....	15
Artigo 27.º	15
Postos de abastecimento público de combustíveis	15
SECÇÃO III	15
Empreendimentos de carácter estratégico	15
Artigo 28.º	15
Definição	16
Artigo 29.º	16
Procedimento.....	16
Artigo 30.º	16
Regime	16
TÍTULO V.....	16
Solo Rural.....	16
CAPÍTULO I.....	16
Disposições Gerais	16
Artigo 31.º	16
Princípios.....	16
Artigo 32.º	17
Medidas de defesa da floresta contra incêndios.....	17
CAPÍTULO II.....	17
Edificação em Solo Rural.....	17
Artigo 33.º	17
Condicionamentos à edificabilidade.....	17
Artigo 34.º	17
Edificação para fins habitacionais	17
Artigo 35.º	18
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	18
Artigo 36.º	18
Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer	18
Artigo 37.º	19
Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa	19
Artigo 38.º	19
Outros usos admitidos	19
CAPÍTULO III	19
Espaços Agrícolas de Produção.....	19
Artigo 39.º	19
Identificação e caracterização.....	19
Artigo 40.º	19
Usos e regime	19
Artigo 41.º	20
Regime de Edificabilidade	20
CAPÍTULO IV	20

Espaços Agrícolas de Conservação	20
Artigo 42.º	20
Caracterização e Identificação	20
Artigo 43.º	20
Usos	20
Artigo 44.º	21
Regime de Edificabilidade	21
CAPÍTULO V	21
Espaços Florestais	21
SECÇÃO I	21
Disposições Comuns	21
Artigo 45.º	21
Identificação e Caracterização	21
Artigo 46.º	22
Regime	22
Artigo 47.º	23
Ocupações e utilizações interditas	23
Artigo 48.º	23
Habitação em Espaço Florestal	23
SECÇÃO II	23
Espaço Florestal de Produção	23
Artigo 49.º	23
Identificação	23
Artigo 50.º	23
Regime	23
Artigo 51.º	25
Usos e ações a promover	25
SUBSECÇÃO I	25
Espaço Florestal de Proteção	25
Artigo 52.º	25
Identificação	25
Artigo 53.º	25
Regime	25
Artigo 54.º	26
Usos e ações a promover	26
SECÇÃO III	26
Espaço Florestal de Conservação	26
Artigo 55.º	26
Identificação	26
Artigo 56.º	27
Regime	27
Artigo 57.º	27
Usos e ações a promover	27
CAPÍTULO VI	27
Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos	27
Artigo 58.º	27
Identificação	27
Artigo 59.º	28
Regime	28
CAPÍTULO VII	28
Aglomerados Rurais	28
Artigo 60.º	28
Identificação, caracterização e usos	28
Artigo 61.º	28
Regime de edificabilidade	28
CAPÍTULO VIII	29
Áreas de Edificação Dispersa	29
Artigo 62.º	29
Identificação, caracterização e usos	29
Artigo 63.º	29

Regime de edificabilidade	29
CAPÍTULO IX	30
Espaços Destinados a Equipamentos	30
Artigo 64.º	30
Identificação, caracterização e usos	30
Artigo 65.º	30
Regime de edificabilidade	30
CAPÍTULO X	30
Espaços afetos a atividades industriais	30
Artigo 66.º	30
Identificação, caracterização e usos	30
Artigo 67.º	31
Regime de edificabilidade	31
TÍTULO VI	31
Solo Urbano.....	31
CAPÍTULO I.....	31
Disposições Comuns	31
Artigo 68.º	31
Critérios supletivos.....	31
CAPÍTULO II.....	32
Solo Urbanizado	32
Artigo 69.º	32
Identificação e caracterização.....	32
SECÇÃO I.....	32
Espaços Centrais.....	32
Artigo 70.º	32
Identificação, caracterização e usos.....	32
Artigo 71.º	33
Regime de Edificabilidade	33
SECÇÃO II	35
Espaços Residenciais.....	35
Artigo 72.º	35
Identificação, caracterização e usos.....	35
Artigo 73.º	36
Regime de Edificabilidade	36
SECÇÃO III	36
Espaços de Atividades Económicas	36
Artigo 74.º	36
Identificação, caracterização e usos.....	36
Artigo 75.º	37
Regime de edificabilidade	37
SECÇÃO IV	37
Espaços Verdes.....	37
Artigo 76.º	37
Identificação, Caracterização e Usos	37
Artigo 77.º	38
Regime de edificabilidade	38
SECÇÃO V	38
Espaços de Uso Especial	38
Artigo 78.º	38
Identificação, caracterização e usos.....	38
Artigo 79.º	39
Regime de edificabilidade	39
CAPÍTULO III	39
Solo Urbanizável	39
Artigo 80.º	39
Identificação, Caracterização e Usos	39
Artigo 81.º	40
Regime de Edificabilidade	40
TÍTULO VII.....	43

Mobilidade, transportes e infraestruturas	43
CAPÍTULO I.....	43
Dimensionamento.....	43
Artigo 82.º	43
Identificação	43
Artigo 83.º	44
Índices de estacionamento	44
Artigo 84.º	45
Dispensas e isenções de dotações de estacionamento	45
Artigo 85.º	46
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva	46
Artigo 86.º	47
Cedências e compensações.....	47
CAPÍTULO II.....	47
Rede Rodoviária	47
Artigo 87.º	47
Identificação	47
Artigo 88.º	47
Caracterização	47
Artigo 89.º	48
Regime e Características	48
Artigo 90.º	49
Espaços canais e faixas de proteção não edificável	49
CAPÍTULO III	49
Infraestruturas.....	49
Artigo 91.º	49
Identificação, caracterização e usos.....	49
Artigo 92.º	49
Regime de Edificabilidade	49
TÍTULO VIII.....	49
Programação e Execução do Plano.....	49
CAPÍTULO I.....	49
Programação do plano	49
Artigo 93.º	49
Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	49
Artigo 94.º	50
Programação operacional	50
CAPÍTULO II.....	50
Execução do Plano	50
Artigo 95.º	50
Zonamento operacional	50
Artigo 96.º	50
Execução em solo urbanizado	50
Artigo 97.º	51
Execução em solo urbanizável	51
Artigo 98.º	51
Execução assistemática	51
CAPÍTULO III	53
Critérios Perequativos	53
Artigo 99.º	53
Objetivos e âmbito de aplicação.....	53
Artigo 100.º	53
Mecanismos de perequação.....	53
Artigo 101.º	53
Aplicação dos mecanismos de perequação.....	53
TÍTULO IX	53
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	53
Artigo 102.º	53
Delimitação e identificação	53
TÍTULO X.....	54

Disposições Finais	54
Artigo 103.º	54
Acertos e ajustamentos	54
Artigo 104.º	55
Legalizações de construções não licenciadas	55
Artigo n.º 104.º-A.....	57
Regularização no âmbito do RERAE	57
Artigo 105.º	57
Integração e transformação de preexistências	57
Artigo 106.º	58
Demolição de Edifícios	58
Artigo 107.º	58
Vigência	58
Artigo 108.º	58
Entrada em Vigor	58
ANEXO I.....	58
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	58
ANEXO II	61
Sistema Patrimonial.....	61

NOTAS:

I – O Plano Diretor Municipal de Vila Verde encontra-se atualizado de acordo com:

- Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016;
- Aviso n.º 1214/2018, de 25 de Janeiro, com entrada em vigor a 26 de Janeiro de 2018;
- Aviso n.º 3972/2018, de 23 de Março, com entrada em vigor a 28 de Março de 2018;
- Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019;
- **Aviso n.º 8076/2019, de 9 de Maio, com entrada em vigor a 14 de Maio de 2019.**

II – O Aviso n.º 1214/2018, de 25 de Janeiro, procede à suspensão do Plano Diretor Municipal determinando a suspensão do [artigo 45.º](#) ao [artigo 51.º](#), do [artigo 74.º](#) e do [artigo 75.º](#) e da área identificada na planta anexa, e estabelece naquela área medidas preventiva, dispondo o artigo 3º o seguinte:

**«Artigo 3.º
Âmbito temporal**

A suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Vila Verde e da vigência das medidas preventivas caduca com a entrada em vigor da alteração ou revisão deste IGT ou com a verificação de qualquer outra das causas de cessação de vigência, prevista na lei.»

Plano Diretor Municipal de Vila Verde

Aviso n.º 12954/2014, de 19 de Novembro

Aprovação da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Verde

António Fernando Nogueira Cerqueira Vilela, Presidente da Câmara Municipal de Vila Verde, torna público, em cumprimento do disposto no artigo 148.º e 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, conjugado com o artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro que estabelece o Regime

Jurídico das Autarquias Locais que a Câmara Municipal de Vila Verde, em reunião de 4 de agosto de 2014, aprovou por unanimidade o Projeto de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Verde, deliberando o seu envio à Assembleia Municipal que aprovou por unanimidade na reunião extraordinária de 18 de agosto de 2014, a revisão do Plano Diretor do Município de Vila Verde, incluindo o Regulamento e as duas Plantas de Ordenamento e as duas Plantas de Condicionantes, que se publicam em anexo.

5 de setembro de 2014. - O Presidente da Câmara Municipal, Dr. António Fernando Nogueira Cerqueira Vilela.

Assembleia Municipal de Vila Verde

Deliberação

A Assembleia Municipal de Vila Verde, em sessão extraordinária realizada a 18 de agosto de 2014, no uso da competência que lhe é conferida pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, após discussão e votação, deliberou, por unanimidade, aprovar a revisão do Plano Diretor do Município de Vila Verde.

Esta deliberação, para efeitos de execução imediata, foi aprovada em minuta, conforme preceituado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual e no Regimento em vigor desta Assembleia Municipal.

5 de setembro de 2014. - O Presidente da Assembleia Municipal, Dr. João Manuel Lobo de Araújo.

TÍTULO I **Disposições Gerais**

Artigo 1.º **Objeto e Âmbito Territorial**

1 - O Plano Diretor Municipal de Vila Verde de que o presente Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, que dele fazem parte integrante, estabelecem as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal e os critérios a utilizar na execução do Plano Diretor Municipal de Vila Verde, adiante designado por Plano.

2 - O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/10 000.

Artigo 2.º **Objetivos Estratégicos**

1 - Constituem objetivos estratégicos do Plano:

- a) Reforço dos níveis de coesão territorial através da eleição de algumas zonas do território como Polos de Desenvolvimento, que possam vir a concentrar equipamentos e áreas de apoio funcional e empresarial às respetivas envolventes territoriais;
- b) Reforço da centralidade e da importância funcional do Polo de Desenvolvimento configurado pela Sede do Concelho e pela Vila de Prado, em contraponto à segregação tendencial da cidade de Braga, incorporando a concretização das variantes às EN 101 e EN 205;
- c) Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo a equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
- d) A promoção de setores produtivos, com especial enfoque na criação de novos parques empresariais e no reforço dos existentes, tendo por base a lógica da polivalência, a sustentabilidade e as novas acessibilidades;
- e) A reorganização dos perímetros extrativos de caulinos, com ajuste da área de exploração, das acessibilidades, condicionando o respetivo enquadramento paisagístico e a conflituosidade emergente com áreas urbanas contíguas e criando condições de requalificação urbanística futura;
- f) Aumentar a competitividade dos setores agrícola e florestal, através da promoção da sustentabilidade do solo rural, contribuindo para a sua revitalização económica e social;

g) Promoção da reconhecida mais-valia ambiental do concelho, mobilizando e criando condições de aproveitamento das potencialidades do turismo de montanha, do turismo fluvial, designadamente no Vale do Rio Homem e do Rio Cavado.

Artigo 3.º **Composição do Plano**

1 - O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento:
 - i) Planta de ordenamento - Qualificação Funcional do Solo;
 - ii) Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução do Plano.
- c) Planta de Condicionantes:
 - i) Planta de Condicionantes - Recursos Naturais, Património Edificado, Infraestruturas e Atividades Perigosas;
 - ii) Planta de Condicionantes - Áreas aridas e Áreas de Perigosidade de Incêndio Florestal;

2 - O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório da Proposta;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Programa de Execução e Meios de Financiamento;
- d) Relatório de Ponderação da fase de Auscultação Pública;
- e) Ficha de Dados Estatísticos;
- f) Planta de Enquadramento Regional;
- g) Planta da Situação Existente;
- h) Relação dos Compromissos;
- i) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- j) Carta do Património Cultural;
- k) Carta da Hierarquia Viária;
- l) Carta de Vértices Geodésicos;
- m) Carta de Infraestruturas;
- n) Estudos relativos à Delimitação da RAN;
- o) Estudos relativos à Delimitação da REN;
- p) Estudos relativos à identificação dos Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;
- q) Mapa de Ruído;
- r) Carta Educativa;
- s) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- t) Estudos de Caracterização do Território Municipal.

Artigo 4.º **Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar**

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- c) Plano da Bacia Hidrográfica do Cávado;
- d) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF BM);
- e) Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Igreja Matriz de Vila Verde;
- f) Plano de Pormenor para a Avenida do Professor Machado Vilela, entre a Praça da República e a Rua dos Bombeiros, Rua do Professor, Avenida do Autarca, entre o monumento ao autarca, Rua do Condestável D. Nuno Álvares Pereira dos lados norte e sul e área envolventes ao campo da feira e quartel dos bombeiros, no município de Vila Verde;
- g) Plano Rodoviário Nacional 2000.

Artigo 5.º **Definições**

1 - O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanístico, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais que em cada momento estiverem em vigor.

2 - Supletivamente o Plano adota as seguintes noções a seguir estabelecidas:

Cave - Volume de construção, enterrado ou parcialmente enterrado, em que pelo menos uma das paredes encosta totalmente ao talude ou terreno.

Área Licenciada para indústria extrativa - Área para a qual já existem direitos de exploração de recursos geológicos do domínio privado.

Área Potencial para indústria extrativa - Área de reconhecido potencial geológico, passível de dar origem a eventuais áreas de exploração.

Colmatação - Ocupação com edificação de áreas livres, em zonas urbanas consolidadas ou em consolidação, com simples preenchimento de vazios ou com edificação isolada, respeitando alinhamentos estabelecidos.

TÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação

No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que se encontram representadas na Planta de Condicionantes quando a escala assim o permite, designadamente:

1 - Recursos Naturais:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

Leitos e Margens dos Cursos de Água;

Albufeira Classificada de Ruães.

Albufeira

Zona Reservada

Zona Terrestre de Proteção

ii) Zonas Ameaçadas pelas Cheias.

b) Recursos Geológicos;

Pedreira.

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

ii) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola;

Canal de Regadio Sabariz - Cabanelas;

Perímetros de Rega do Aproveitamento Hidroagrícola de Sabariz a Cabanelas.

iii) Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios;

iv) Áreas de Perigosidade de Incêndio Florestal das Classes Alta e Muito Alta;

v) Regimes de Proteção Legal do Sobreiro, da Azinheira e do Azevinho;

vi) Regime de Proteção Legal a Árvores, Alamedas e Maciços Classificados.

d) Recursos Ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

ii) Rede Natura 2000 - Sítios de Importância Comunitária (SIC's):

Serras da Peneda e Gerês (PTCON0001);

Rio Lima (PTCON0020).

2 - Património:

a) Monumento Nacional.

b) Imóvel de Interesse Público.

c) Imóvel em Vias de Classificação.

3 - Infraestruturas:

a) Rede Elétrica:

i) Linhas elétricas de Alta e Muito Alta Tensão.

b) Rede Rodoviária Nacional e Regional:

i) Itinerário Principal Autoestrada;

ii) Estradas Nacionais;

iii) Estradas Regionais;

iv) Estradas Nacionais Desclassificadas.

c) Estradas e Caminhos Municipais.

d) Marcos Geodésicos.

e) Posto de Vigia.

f) Atividades Perigosas - Estabelecimento com produtos explosivos.

TÍTULO III **Sistemas de Proteção de Valores e Recursos**

CAPÍTULO I **Sistema Ambiental**

Artigo 7.º **Identificação e regime**

1 - O sistema ambiental integra as zonas ameaçadas pelas cheias, a área de risco de instabilidade de vertentes, bem como as zonas acústicas mistas.

2 - O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

Artigo 8.º **Zonas ameaçadas pelas cheias**

1 - As zonas ameaçadas pelas cheias estão delimitadas na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes e correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água.

2 - Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) É admitida a realização de novas construções, em solo urbano, para colmatação urbana e para criação de equipamentos, que não excedam a cêrcea das adjacentes, sem prejuízo do cumprimento do estabelecido nas alíneas seguintes e desde que não prejudique o retorno das águas ao leito normal;

b) É admitida a reconstrução e a alteração do edificado existente desde que a área de implantação não seja superior à anteriormente ocupada;

c) Em condições de exceção, é admitida a ampliação dos edifícios desde que destinadas a construção de instalações sanitárias e cozinhas necessárias para dotar as habitações de condições mínimas de habitabilidade ou funcionalidade no caso de outros usos que não o habitacional, bem como à criação de acessos para pessoas com mobilidade reduzida;

d) O uso habitacional terá de se localizar obrigatoriamente acima da cota local da máxima cheia conhecida;

e) É proibida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;

f) Nas áreas verdes de recreio e lazer e para pista de pesca, que coincidam com zonas ameaçadas por cheias, admitem-se equipamentos de apoio à fruição estabelecida, devendo para o efeito ser usadas preferencialmente estruturas ligeiras;

g) Quando as zonas ameaçadas pelas cheias coincidam com Espaços Verdes, são admitidas as construções de fruição pública destinadas a apoio de atividades de recreio e lazer, devendo para o efeito adotar estruturas ligeiras, preferencialmente amovíveis e sempre que possível, a cota de soleira deve localizar-se acima do alcance da cheia;

h) São permitidas instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico.

Artigo 9.º **Zonamento Acústico - Zonas Mistas**

1 - Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identificam zonas mistas, delimitadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução do Plano.

2 - As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, integradas em perímetros urbanos, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.

3 - Na ausência de um Plano de Redução de Ruído, nas zonas de conflito o licenciamento ou a admissão de novas construções será permitido após demonstração técnica da compatibilidade dos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

4 - Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

Artigo 10.º **Áreas de risco de instabilidade de vertentes**

1 - As áreas de risco de instabilidade de vertentes estão delimitadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução do Plano e correspondem a áreas de reconhecida instabilidade do extrato superficial e geomorfológico.

2 - Na área de risco de instabilidade de vertentes é interdita a mobilização de solos, da edificação de novas edificações, de ampliações das edificações existentes, de reconstruções de edificações com ou sem preservação de fachada e a criação de qualquer tipo de infraestrutura que nessa circunstância possa fazer perigar a segurança de pessoas e bens.

CAPÍTULO II **Sistema Patrimonial**

Artigo 11.º **Identificação**

1 - O sistema patrimonial integra os bens imóveis de valor cultural que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social para o Município e expresso no [anexo II](#) do regulamento e na carta do Património Cultural.

2 - Estão abrangidos nesta categoria o património arquitetónico e arqueológico classificado, ou em vias de classificação que é identificado na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes e o inventariado identificado na Planta de Ordenamento, no [Anexo II](#) do regulamento e, na Carta do Património Cultural.

Artigo 12.º **Património Classificado e em vias de classificação**

1 - O Património Cultural classificado e em vias de classificação encontra-se identificado na Planta de Condicionantes.

2 - Nos bens classificados aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.

3 - Os estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre os bens culturais classificados, ou em vias de classificação, ficam sujeitos ao estabelecido no regime jurídico específico que em cada momento estiver em vigor.

Artigo 13.º **Valores Patrimoniais Arquitetónicos Inventariados**

1 - As intervenções nestes imóveis devem respeitar as suas características, só sendo permitidas obras de alteração, reconstrução ou ampliação, desde que devidamente justificadas e sujeitas a uma das seguintes condições, quando não seja prejudicada a identidade do imóvel e sejam salvaguardados os seus elementos arquitetónicos notáveis que o caracterizam:

- a) Para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel;
- b) Para adaptação do imóvel a novo uso ou a novas exigências legais relativas ao uso existente;
- c) Para melhoria do desempenho estrutural e funcional do imóvel.

2 - Apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial, de valores patrimoniais imóveis, numa das seguintes condições:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Em situações de ruína iminente, atestada por vistoria municipal;
- c) Quando o imóvel não seja passível de recuperação e ou reabilitação, em razão de incapacidade estrutural, atestada por vistoria municipal;
- d) Para valorização do imóvel, através da supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico;
- e) Quando as obras de demolição forem consideradas de relevante interesse urbanístico em plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.

3 - As obras de desmonte, total ou parcial, de valores patrimoniais imóveis serão antecedidas de rigoroso levantamento arquitetónico e de registo fotográfico.

4 - A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.

5 - Quando necessária a execução de infraestruturas da competência da Câmara Municipal ou da administração central que tragam implicações sobre este património, deverá ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

Artigo 14.º
Valores Patrimoniais Arqueológicos Inventariados

1 - Para os valores patrimoniais arqueológicos foram considerados todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

2 - Nos locais de património arqueológico inventariado, todos os pedidos de licenciamento e ou comunicação prévia de operações urbanísticas, entre as quais se incluem a construção, a remodelação de caminhos, das redes elétricas, telefónicas, de gás, de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais ou impliquem qualquer impacto a nível de subsolo, com exceção da atividade agrícola, bem como a demolição ou modificação de construções e corte de árvores, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, deverão ser condicionadas a parecer prévio da entidade que tutela o património arqueológico e da Câmara Municipal.

3 - Deve assegurar-se, em regra e sem prejuízo de outras situações, uma área de salvaguarda de uma faixa de 50 metros, definida a partir dos limites externo dos pontos e áreas assinaladas na Planta de Ordenamento, dentro do qual se aplica o disposto no número anterior.

4 - Quem encontrar, em terreno público ou particular, quaisquer testemunhos arqueológicos, fica obrigado a dar conhecimento do achado no prazo de quarenta e oito horas à tutela do património cultural ou entidade policial, que assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

5 - No caso previsto no número anterior a obra em causa deverá ser imediatamente suspensa, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

6 - O tempo de duração efetiva de suspensão implica uma suspensão automática da licença ou admissão da comunicação prévia para todos os efeitos, independentemente das demais providências previstas na lei.

7 - Os trabalhos só poderão ser retomados após parecer favorável das entidades de tutela competentes e da Câmara Municipal.

TÍTULO IV
Uso do Solo

CAPÍTULO I
Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 15.º
Classes e categorias de uso do solo

1 - O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento - Qualificação Funcional do Solo, é classificado em solo rural e solo urbano.

2 - Nas situações em que tal se justifique as classes de uso do solo dividem-se em categorias e subcategorias.

Artigo 16.º
Qualificação do solo rural

Em função do uso dominante, o solo rural integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaços Agrícolas de Produção.
- b) Espaços Agrícolas de Conservação.
- c) Espaços Florestais de Produção:
 - i) Espaços Florestais de Proteção.
 - d) Espaços Florestais de Conservação.
- e) Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos:
 - i) Espaço Existente;
 - ii) Espaço Potencial.
- f) Aglomerados rurais.
- g) Áreas de Edificação Dispersa.
- h) Espaços Destinados a Equipamentos.
- i) Espaços Afetos a Atividades Industriais.

Artigo 17.º
Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Solo urbanizado:
 - i) Espaços Centrais;
 - ii) Espaços Residenciais;
 - iii) Espaços de Atividades Económicas;
 - iv) Espaços Verdes;
 - v) Espaços de Uso Especial - Área de equipamentos e Infraestruturas territoriais.
- b) Solo Urbanizável:
 - i) Espaços Centrais;
 - ii) Espaços Residenciais;
 - iii) Espaços de Atividades Económicas;
 - iv) Espaços de Uso Especial - Área para Equipamentos e Infraestruturas territoriais.

Artigo 18.º
Tipologias dos usos do solo

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

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

3 - Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 - Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

5 - Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

6 - Para além dos usos do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no Capítulo II do presente Título, atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias.

CAPÍTULO II
Disposições Comuns aos Solos Rural e Urbano

SECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 19.º
Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

Artigo 20.º
Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que, de forma inaceitável:

- a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, 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 e no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 21.º

Edificações construídas ao abrigo de direito anterior

Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rural e do Solo Urbano permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo anterior, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração.

SECÇÃO II

Situações Especiais

Artigo 22.º

Infraestruturas

1 - A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

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

3 - A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 23.º

Recursos energéticos renováveis

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

Artigo 24.º

Exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1 - Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.

2 - Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.

3 - As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.

4 - Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.

5 - A lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações e prospeções, dentro de condicionantes a aprovar pelo município, tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável e os impactos que essas ações possam ter nos solos e aquíferos existentes.

Artigo 25.º **Instalação de depósitos**

A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se desde que o Município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 26.º **Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1 - Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural, fora das zonas florestais com áreas de perigosidade de incêndio florestal das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 - Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

- a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem pré-existências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;
- b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.
- c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.

3 - A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do n.º 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 27.º **Postos de abastecimento público de combustíveis**

1 - Em solo rural poderá ser autorizado a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 - Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

SECÇÃO III **Empreendimentos de caráter estratégico**

Artigo 28.º

Definição

1 - No Solo Rural e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Apresentem elevado carácter inovador;
 - b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente e das energias renováveis;
 - c) Criem um elevado número de empregos;
 - d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5 000 000,00 (euro).
- 2 - Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no [artigo 20.º](#)

Artigo 29.º **Procedimento**

1 - A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2 - Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3 - Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 30.º **Regime**

1 - A área bruta de construção máxima a autorizar é a que resulta da aplicação dos respetivos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.

2 - Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:

- a) Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80 %, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;
- b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os Espaços Florestais de Conservação, Espaços Florestais de Proteção e Espaços Verdes.

TÍTULO V **Solo Rural**

CAPÍTULO I **Disposições Gerais**

Artigo 31.º **Princípios**

1 - O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 - Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos de outros preexistentes que se localizem em solo rural, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 - Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos.

4 - Deve ficar salvaguardada a existência das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rural.

5 - Qualquer alteração de uso em solo rural fica submetida aos regimes estabelecidos no presente regulamento, sem prejuízo da aplicação de outros regimes legais em vigor.

Artigo 32.º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

1 - Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, é dado cumprimento às disposições definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI).

2 - Nas zonas classificadas no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios com elevado e muito elevado risco de incêndio e nas áreas de Perigosidade de risco de incêndio das classes alta e muito alta, fora das áreas edificadas consolidadas, nas quais se inserem os aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, espaços destinados a equipamentos e espaços afetos a atividades industriais definidos no presente Plano, não são permitidas novas edificações, nos termos da legislação em vigor.

3 - Nas áreas do Solo Rural com povoamentos florestais percorridos por fogos florestais, ainda que eventualmente não constantes da Planta de Condicionantes, não é permitida a edificação pelo prazo de 10 anos a contar da data das ocorrências, findos os quais se pode proceder à edificação de acordo com os parâmetros estabelecidos para cada categoria de solo.

CAPÍTULO II

Edificação em Solo Rural

Artigo 33.º

Condicionamentos à edificabilidade

A edificabilidade nas categorias do espaço florestal e agrícola só pode ser autorizada se:

- a) Cumprir os condicionamentos legais relativos a proteção do risco de incêndio, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a edificação não esteja interdita;
- b) Cumprir o estabelecido no PMDFCI;
- c) Cumprir as condicionantes decorrentes da RAN, da REN e de outras aplicáveis;
- d) A edificação salvegarde autonomamente o abastecimento de água e de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais.

Artigo 34.º

Edificação para fins habitacionais

1 - A edificação, a reconstrução ou a adaptação de pré-existências para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Complementares da atividade agrícola e florestal;
- b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola ou florestal e de alternativas de localização;
- c) Tipologia unifamiliar;
- d) Área de implantação do edifício até 150 m²;
- e) O número de pisos acima da cota de soleira é de dois (rés-do-chão + 1 piso);
- f) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1.

2 - O disposto na alínea f), do presente artigo, fica sujeito a aprovação da Câmara Municipal, independentemente do cumprimento das condicionantes legalmente aplicáveis, não podendo em caso algum perturbar o equilíbrio estético, patrimonial ou ambiental da paisagem, pela sua volumetria, pelas suas características arquitetónicas ou, ainda, pelo impacto das respetivas infraestruturas.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 34.º

Edificação para fins habitacionais

A edificação, a reconstrução ou a adaptação de pré-existências para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Complementares da atividade agrícola e florestal;*
- b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola ou florestal e de alternativas de localização;*
- c) Tipologia unifamiliar;*
- d) Área de implantação do edifício até 150 m²;*
- e) Altura da fachada de 7 m e dois pisos acima do solo.*

Artigo 35.º

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área de edificação de 750 m²;
- b) Altura da edificação de 7 m;
- c) Os parâmetros estabelecidos nas alíneas anteriores podem ser excedidos em casos de comprovada necessidade funcional e operativa das atividades instaladas ou a instalar, desde que tecnicamente justificada e aceite pela Câmara Municipal atentas as condições de compatibilidade estabelecidas no [artigo 20.º](#) do presente regulamento.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 35.º

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área de edificação de 750 m² salvo nas exceções tecnicamente justificáveis na legislação aplicável;*
- b) Altura da edificação de 7 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.*

Artigo 36.º

Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer

1 - São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
 - i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente, saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;
 - ii) Pousadas;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Empreendimentos de turismo natureza;
- e) Parques de campismo e de caravanismo;
- f) Outros equipamentos ou instalações destinadas ao recreio e ao lazer, autónomas ou associadas aos empreendimentos descritos nas alíneas anteriores.

2 - A edificabilidade prevista no número anterior, deve cumprir os seguintes critérios e parâmetros:

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

- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- c) No caso de novas edificações, alterações, reconstruções com ou sem preservação de fachada e de ampliações das existentes, o número máximo de pisos admitido é de 2 acima da cota de soleira.

Artigo 37.º

Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa

Os estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área total de implantação de 1.500 m²;
- b) Altura da edificação de 10,0 m.
- c) Os parâmetros estabelecidos nas alíneas anteriores podem ser excedidos em casos de comprovada necessidade funcional e operativa das atividades instaladas ou a instalar, desde que tecnicamente justificada e aceite pela Câmara Municipal atentas as condições de compatibilidade estabelecidas no [artigo 20.º](#) do presente regulamento.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 37.º

Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa

Os estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área total de implantação de 1.500 m²;*
- b) Altura da edificação de 10,0 m.*

Artigo 38.º

Outros usos admitidos

Para os restantes usos admitidos, de acordo com o [Artigo 19.º](#), devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área total de implantação de 1.000 m²
- b) Altura da edificação de 10,0 m.
- c) Os parâmetros estabelecidos nas alíneas anteriores podem ser excedidos em casos de comprovada necessidade funcional e operativa das atividades instaladas ou a instalar, desde que tecnicamente justificada e aceite pela Câmara Municipal atentas as condições de compatibilidade estabelecidas no [artigo 20.º](#) do presente regulamento.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 38.º

Outros usos admitidos

Para os restantes usos admitidos, de acordo com o [Artigo 19.º](#), devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área total de implantação de 1.000 m²*
- b) Altura da edificação de 10,0 m.*

CAPÍTULO III

Espaços Agrícolas de Produção

Artigo 39.º

Identificação e caracterização

Os Espaços Agrícolas de Produção caracterizam-se pela sua maior potencialidade para a exploração e para a produção agrícola e pecuária associada, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e integram a RAN (Reserva Agrícola Nacional).

Artigo 40.º

Usos e regime

- 1 - Os Espaços Agrícolas de Produção são áreas com utilização potencial para a produção agrícola e pecuária associada, bem como outros usos complementares ou supletivos, são delimitados e excecionados nos regimes legais de condicionantes estabelecidas.
- 2 - Os Espaços Agrícolas de Produção integram a Reserva Agrícola Nacional e submetem-se ao respectivo regime legal aplicável.
- 3 - Os Espaços Agrícolas de Produção classificados como Reserva Ecológica Nacional submetem-se ao respetivo regime legal aplicável.
- 4 - Os Espaços Agrícolas de Produção inseridos em Rede Natura 2000 submetem-se ao respetivo regime legal aplicável e ao disposto no presente Regulamento.
- 5 - Nas áreas submetidas cumulativamente aos regimes descritos nos pontos 2, 3 e 4, prevalecem as disposições aplicáveis mais restritivas.

Artigo 41.º
Regime de Edificabilidade

A edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção fica condicionada ao estabelecido nas disposições comuns do Capítulo II do Título V, sem prejuízo das condições aplicáveis derivadas dos regimes legais aplicáveis.

CAPÍTULO IV
Espaços Agrícolas de Conservação

Artigo 42.º
Caracterização e Identificação

Os Espaços Agrícolas de Conservação caracterizam-se pela sua reconhecida potencialidade para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, para a promoção da extensão da área agrícola condicionada e para a salvaguarda de unidades de paisagem agrícola e destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

Artigo 43.º
Usos

- 1 - São usos dominantes dos espaços agrícolas de conservação a exploração e a produção agrícola e pecuária.
- 2 - São usos complementares destes espaços:
 - a) O uso florestal;
 - b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - c) Os empreendimentos de turismo de habitação, turismo no espaço rural e empreendimentos turísticos reconhecidos como turismo de natureza;
 - d) Infraestruturas, equipamentos e outras edificações ou instalações complementares ao uso dominante.
- 3 - Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, poderão ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Conservação, os seguintes:
 - a) Habitação própria;
 - b) Estabelecimentos de restauração e bebidas
 - c) Indústria e armazéns de carácter agrícola ou de transformação de produtos resultantes da exploração agrícola e pecuária.
 - d) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias.

(Redacção do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 43.º
Usos

1 - São usos dominantes dos espaços agrícolas de conservação a exploração e a produção agrícola e pecuária.

2 - São usos complementares destes espaços:

a) O uso florestal;

b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;

c) Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo em espaço rural;

d) Infraestruturas, equipamentos e outras edificações ou instalações complementares ao uso dominante.

3 - Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, poderão ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Conservação, os seguintes:

a) Habitação própria;

b) Estabelecimentos de restauração e bebidas

c) Indústria e armazéns de carácter agrícola ou de transformação de produtos resultantes da exploração agrícola e pecuária.

d) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias.

Artigo 44.º

Regime de Edificabilidade

1 - Nos Espaços Agrícolas de Conservação, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas e a edificabilidade de acordo com as disposições comuns aplicáveis ao solo rural, estabelecidas no Capítulo II do Título V.

2 - Os Espaços Agrícolas de Conservação classificados como Reserva Ecológica Nacional submetem-se ao respetivo regime legal aplicável.

3 - Os Espaços Agrícolas de Conservação inseridos em Rede Natura 2000 submetem-se ao respetivo regime legal aplicável.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 44.º

Regime de Edificabilidade

1 - Nos Espaços Agrícolas de Conservação, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas e a edificabilidade de acordo com as disposições comuns aplicáveis ao solo rural, estabelecidas no Capítulo II.

2 - Os Espaços Agrícolas de Conservação classificados como Reserva Ecológica Nacional submetem-se ao respetivo regime legal aplicável.

3 - Os Espaços Agrícolas de Conservação inseridos em Rede Natura 2000 submetem-se ao respetivo regime legal aplicável.

CAPÍTULO V

Espaços Florestais

SECÇÃO I

Disposições Comuns

Artigo 45.º

Identificação e Caracterização

1 - O espaço florestal corresponde ao conjunto de terrenos ocupados por povoamentos florestais, matos, pastagens naturais, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e os terrenos improdutivos ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais e ainda as águas interiores.

2 - Das sub-regiões homogéneas estabelecidas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF BM) o espaço florestal é abrangido pelas sub-regiões homogéneas do Neiva-Cávado, da Abadia-Merouços e do Cávado-Ave.

3 - O espaço florestal subdivide-se nas seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaços Florestais de Produção:

i) Espaços Florestais de Proteção;

b) Espaços Florestais de Conservação;

Artigo 46.º
Regime

- 1 - As normas de gestão para estes espaços são as constantes nos instrumentos de planeamento setoriais - PROF BM e do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).
- 2 - O espaço florestal fica submetido cumulativamente às restrições e servidões de utilidade pública aplicáveis.
- 3 - A realização de ações nos espaços florestais deve obedecer às normas de intervenção generalizada estabelecidas pelo PROF BM, comuns e aplicáveis a todas as sub-regiões homogêneas definidas nesse Plano e consistindo em:
 - a) Normas gerais de silvicultura;
 - b) Normas de silvicultura preventiva;
 - c) Normas de agentes bióticos;
 - d) Normas de recuperação de áreas degradadas.
- 4 - Sem prejuízo das espécies prioritárias e relevantes consideradas a privilegiar pelo PROF BM para cada sub-região homogênea podem ainda ser utilizadas outras espécies florestais desde que devidamente justificadas.
- 5 - Para além das espécies florestais protegidas por legislação específica o PROF BM define como espécies florestais espontâneas que devem ser objeto de medidas de proteção específica:
 - a) *Quercus pyrenaica* (Carvalho negral)
 - b) *Quercus robur* (Carvalho roble)
 - c) *Taxus baccata* (Teixo)
- 6 - (Revogado.)
- 7 - As explorações florestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, e desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:
 - a) Normas de silvicultura preventiva;
 - b) Normas gerais de silvicultura constantes no PROFBM;
 - c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região onde se insere a exploração.
- 8 - No espaço florestal, sem prejuízo do disposto no PROF BM, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável são interditas as edificações nos terrenos classificados pelo PMDFCI como áreas de perigosidade de incêndio florestal das classes alta e muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios.
- 9 - No espaço florestal, devem ser cumpridas as normas de silvicultura estabelecidas no PROF BM:
 - a) Por função de silvo pastorícia, caça e pesca nas águas interiores, nomeadamente no que respeita ao suporte à caça e conservação de espécies cinegéticas, à pastorícia, à apicultura e à pesca em águas interiores.
 - b) Por função de recreio, enquadramento e estética da paisagem, designadamente no que respeita ao enquadramento de aglomerados urbanos e monumentos, ao enquadramento de equipamentos turísticos e ao recreio e conservação de paisagens notáveis.

(Redacção do Aviso n.º 8076/2019, de 9 de Maio, com entrada em vigor a 14 de Maio de 2019)

Artigo 46.º
Regime

- 1 - *As normas de gestão para estes espaços são as constantes nos instrumentos de planeamento setoriais - PROF BM e do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).*
- 2 - *O espaço florestal fica submetido cumulativamente às restrições e servidões de utilidade pública aplicáveis.*
- 3 - *A realização de ações nos espaços florestais deve obedecer às normas de intervenção generalizada estabelecidas pelo PROF BM, comuns e aplicáveis a todas as sub-regiões homogêneas definidas nesse Plano e consistindo em:*
 - a) Normas gerais de silvicultura;*
 - b) Normas de silvicultura preventiva;*
 - c) Normas de agentes bióticos;*
 - d) Normas de recuperação de áreas degradadas.*
- 4 - *Sem prejuízo das espécies prioritárias e relevantes consideradas a privilegiar pelo PROF BM para cada sub-região homogênea podem ainda ser utilizadas outras espécies florestais desde que devidamente justificadas.*

5 - Para além das espécies florestais protegidas por legislação específica o PROF BM define como espécies florestais espontâneas que devem ser objeto de medidas de proteção específica:

a) *Quercus pyrenaica* (Carvalho negral)

b) *Quercus robur* (Carvalho roble)

c) *Taxus baccata* (Teixo)

6 - Encontram-se sujeitas à elaboração obrigatória de Plano de Gestão Florestal (PGF) as explorações florestais privadas com área mínima de 50 hectares.

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

a) Normas de silvicultura preventiva;

b) Normas gerais de silvicultura constantes no PROFBM;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região onde se insere a exploração.

8 - No espaço florestal, sem prejuízo do disposto no PROF BM, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável são interditas as edificações nos terrenos classificados pelo PMDFCI como áreas de perigosidade de incêndio florestal das classes alta e muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios.

9 - No espaço florestal, devem ser cumpridas as normas de silvicultura estabelecidas no PROF BM:

a) Por função de silvo pastorícia, caça e pesca nas águas interiores, nomeadamente no que respeita ao suporte à caça e conservação de espécies cinegéticas, à pastorícia, à apicultura e à pesca em águas interiores.

b) Por função de recreio, enquadramento e estética da paisagem, designadamente no que respeita ao enquadramento de aglomerados urbanos e monumentos, ao enquadramento de equipamentos turísticos e ao recreio e conservação de paisagens notáveis.

Artigo 47.º

Ocupações e utilizações interditas

São proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

Artigo 48.º

Habitação em Espaço Florestal

A construção ou adaptação de preexistências para habitação unifamiliar em Espaço Florestal só é permitida se a parcela em causa for a única propriedade do requerente, ou se as parcelas em sua propriedade se localizem todas em Espaço Florestal, sendo apenas permitida a edificabilidade numa destas, observando as condições e parâmetros aplicáveis estabelecidos no Capítulo II do Título V.

SECÇÃO II

Espaço Florestal de Produção

Artigo 49.º

Identificação

1 - O espaço florestal de produção engloba como subfunções principais a produção de produtos lenhosos, a produção de biomassa para energia, a produção de frutos e sementes e a produção de outros materiais vegetais e orgânicos. Pode englobar igualmente como subfunções associadas às principais, a silvo-pastorícia, a caça e a pesca nas águas interiores.

2 - O espaço florestal de produção engloba as áreas de significativa dimensão e continuidade que no conjunto são constituídas por:

a) Áreas florestadas e de incultos localizados em declives inferiores a 30 % e não integradas em REN e Rede Natura 2000;

b) Áreas florestadas e de incultos localizados em REN, apenas no caso de ocorrerem em áreas de cabeceiras de linhas de água situadas em declive inferior a 30 %.

Artigo 50.º

Regime

1 - No espaço florestal de produção, as ações a realizar, devem cumprir as normas de silvicultura por função de produção estabelecidas no PROF BM, nomeadamente no que respeita à produção de madeira, de biomassa para energia, de frutos e sementes e de outros materiais vegetais e orgânicos.

2 - O espaço florestal de produção localizado em REN, designadamente, áreas de cabeceira de linhas de água em declives inferiores a 30 %, fica submetido cumulativamente ao respetivo regime legal.

3 - A edificabilidade no espaço florestal de produção tem carácter de exceção e, sem prejuízo das condicionantes legais e demais legislação aplicável, enquadra-se nas disposições comuns aplicáveis ao solo rural estabelecidas no Capítulo II do Título V e limita-se exclusivamente às situações e condições descritas nas alíneas seguintes:

a) Instalações de apoio direto às explorações florestais;

b) Obras de construção de habitação própria com uma área de implantação máxima de 150 m² e um limite de dois pisos acima do solo;

c) Obras de reconstrução, demolição, conservação e ampliação de edificações existentes, desde que estas não representem um acréscimo da área de implantação superior a 50 % da área inicial, e não excedam 150 m² no caso de habitação própria;

d) Para infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios como sejam, postos de vigia, adequada rede viária e pontos de água;

e) Para instalações de apoio à pastorícia e à pecuária, devendo manter um afastamento mínimo de 100 metros a edificações habitacionais existentes ou a solo urbanizado e urbanizável, garantindo cumulativamente o tratamento dos efluentes destas explorações, da responsabilidade do proprietário;

f) Para estabelecimentos industriais e indústrias extrativas de acordo com as disposições comuns aplicáveis ao solo rural, estabelecidas no Capítulo II do Título V;

g) Para equipamentos de lazer, recreio, proteção e segurança pública, e para empreendimentos de turismo, de restauração e bebidas;

h) Em qualquer caso a edificabilidade prevista é condicionada à satisfação das condições necessárias em termos de serviço de infraestruturas e de acesso automóvel, adequadas às respetivas exigências funcionais.

4 - Qualquer das ações descritas no número anterior fica sujeita à aprovação pela Câmara Municipal, independentemente do cumprimento das condicionantes legalmente aplicáveis, não podendo em caso algum perturbar o equilíbrio estético, patrimonial ou ambiental da paisagem, pela sua volumetria, pelas suas características arquitetónicas ou ainda pelo impacte das respetivas infraestruturas.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 50.º
Regime

1 - No espaço florestal de produção, as ações a realizar, devem cumprir as normas de silvicultura por função de produção estabelecidas no PROF BM, nomeadamente no que respeita à produção de madeira, de biomassa para energia, de frutos e sementes e de outros materiais vegetais e orgânicos.

2 - O espaço florestal de produção localizado em REN, designadamente, áreas de cabeceira de linhas de água em declives inferiores a 30 %, fica submetido cumulativamente ao respetivo regime legal.

3 - A edificabilidade no espaço florestal de produção tem carácter de exceção e, sem prejuízo das condicionantes legais e demais legislação aplicável, enquadra-se nas disposições comuns aplicáveis ao solo rural estabelecidas no Capítulo II do Título V e limita-se exclusivamente às situações e condições descritas nas alíneas seguintes:

a) Instalações de apoio direto às explorações florestais;

b) Obras de construção de habitação própria com uma área de implantação máxima de 150 m² e um limite de dois pisos acima do solo;

c) Obras de reconstrução, demolição, conservação e ampliação de edificações existentes, desde que estas não representem um acréscimo da área de implantação superior a 50 % da área inicial, e não excedam 150 m² no caso de habitação própria;

d) Para infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios como sejam, postos de vigia, adequada rede viária e pontos de água;

e) Para instalações de apoio à pastorícia e à pecuária, devendo manter um afastamento mínimo de 100 metros a edificações habitacionais existentes ou a solo urbanizado e urbanizável, garantindo cumulativamente o tratamento dos efluentes destas explorações, da responsabilidade do proprietário;

f) Para estabelecimentos industriais de acordo com as disposições comuns aplicáveis ao solo rural, estabelecidas no Capítulo II do Título V;

g) Para equipamentos de lazer, recreio, proteção e segurança pública, e para empreendimentos de turismo, de restauração e bebidas;

h) Em qualquer caso a edificabilidade prevista é condicionada à satisfação das condições necessárias em termos de serviço de infraestruturas e de acesso automóvel, adequadas às respetivas exigências funcionais.

4 - Qualquer das ações descritas no número anterior fica sujeita à aprovação pela Câmara Municipal, independentemente do cumprimento das condicionantes legalmente aplicáveis, não podendo em caso algum perturbar o equilíbrio estético, patrimonial ou ambiental da paisagem, pela sua volumetria, pelas suas características arquitetónicas ou ainda pelo impacte das respetivas infraestruturas.

Artigo 51.º

Usos e ações a promover

1 - No espaço florestal de produção, sem prejuízo do disposto no PROF BM, no PMDFCI, neste regulamento e demais legislação em vigor aplicável, devem ser promovidos os seguintes usos e práticas:

- a) A promoção e requalificação dos espaços florestais degradados em subexploração, sem esquecer outras atividades complementares, suporte de emprego e de ajuda ao desenvolvimento rural;
- b) A produção lenhosa de madeira de qualidade, rolaria e biomassa;
- c) A compartimentação do espaço, utilizando espécies menos vulneráveis ao fogo;
- d) A atividade de silvo-pastorícia em áreas improdutivas e em áreas que permaneçam incultas por não implementação de exploração florestal ou porque se venham a revelar sem aptidão para esta atividade.
- e) As atividades de caça e de pesca desde que devidamente enquadradas na legislação apl
- f) A constituição de bosquetes de espécies autóctones.

SUBSECÇÃO I

Espaço Florestal de Proteção

Artigo 52.º

Identificação

1 - O espaço florestal de proteção engloba como subfunções principais a proteção ambiental, nomeadamente dos recursos solo e água, a proteção ecológica e paisagística, bem como o recreio, o enquadramento e a estética da paisagem. Pode englobar igualmente como subfunções associadas às principais, a silvo pastorícia, a caça e a pesca nas águas interiores e integra, a título de subcategoria de espaço, o espaço florestal de produção.

2 - A vertente de proteção visa a preservação dos recursos hídricos, a não potenciação de riscos de erosão do solo e o favorecimento da infiltração das águas pluviais, a salvaguarda do equilíbrio dinâmico dos sistemas biofísicos, a salvaguarda de valores ecológicos, a preservação de geomonumentos e a implementação/preservação de cenários de importante ou relevante valor estético.

3 - O espaço florestal de proteção desempenha igualmente uma importante vertente no enquadramento/integração paisagística e na amenização ambiental de: áreas urbanas; equipamentos; industriais; infra estruturas; elementos patrimoniais isolados; estruturas turísticas, de recreio e lazer ao ar livre incluindo-se nestas últimas as orlas marginais das zonas de pesca reservada e das zonas de recreio fluvial; faixas ribeirinhas dos principais cursos de água, que inclui a salvaguarda do corredor ecológico estabelecido pelo PROF BM para o Cávado/Homem. Neste âmbito, estas áreas podem ter aptidão para atividades de recreio e lazer.

4 - O Espaço Florestal de Proteção engloba o seguinte conjunto de áreas:

- a) Áreas florestadas e de incultos, integradas em REN, excetuando-se as que ocorrem em áreas de cabeceiras de linhas de água localizadas em declive inferior a 30 %;
- b) Áreas florestadas e de incultos, não integradas em REN, com interesse paisagístico (cénico), ambiental e ecológico e com interesse no enquadramento paisagístico e amenização ambiental de determinados núcleos urbanos, equipamentos e infraestruturas;
- c) Áreas florestadas e de incultos, localizadas em declive superior a 30 % e que não estão integradas em REN.

Artigo 53.º

Regime

1 - No Espaço Florestal de Proteção, as ações a realizar devem cumprir as normas de silvicultura por função de proteção estabelecidas no PROF BM, nomeadamente no que respeita à proteção:

- a) Da rede hidrográfica;
- b) Contra a erosão eólica,
- c) Contra a erosão hídrica e cheias;
- d) Microclimática;
- e) Ambiental.

2 - No Espaço Florestal de Proteção integrado em REN aplica-se cumulativamente o respetivo regime legal em vigor.

3 - A edificabilidade no espaço florestal de proteção tem carácter de exceção e, sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, limita-se exclusivamente às situações e condições estabelecidas nas alíneas b) a h) do [artigo 50.º](#)

4 - Sem prejuízo do disposto no PROF BM, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.

5 - Nos Espaços Florestais de Proteção, e para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos os seguintes usos compatíveis:

a) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similar;

b) Parques de recreio e lazer;

c) Habitação unifamiliar própria;

d) Empreendimentos turísticos das seguintes tipologias: Estabelecimentos hoteleiros nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo;

e) Equipamentos de utilização coletiva.

6 - Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea e) do número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:

a) Desporto;

b) Recreio e Lazer;

c) Segurança Pública e Proteção Civil.

Artigo 54.º

Usos e ações a promover

1 - No Espaço Florestal de Proteção admitem-se os usos e as ações que tenham por objetivo a proteção ambiental, ecológica e paisagística, bem como o recreio, o enquadramento e a estética da paisagem. Admitem-se igualmente as ações associadas à silvo-pastorícia, à caça e à pesca nas águas interiores.

2 - O Espaço Florestal de Proteção não abrangido pela condicionante de REN, para além da função de proteção e salvaguarda dos valores em presença, pode em simultâneo ser utilizado para atividades recreativas e de lazer e para produção, que demonstrem não serem em causa a função deste espaço.

3 - Sem prejuízo do disposto no PROF BM, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável deve ser promovido a continuidade deste espaço de modo a que seja favorecido o seu carácter de unidade funcional e de corredor ecológico.

SECÇÃO III

Espaço Florestal de Conservação

Artigo 55.º

Identificação

1 - O Espaço Florestal de Conservação corresponde ao conjunto das áreas florestais integradas em Rede Natura 2000, SIC Serras da Peneda e Gerês e SIC Rio Lima. Desempenha como subfunção principal a conservação da Natureza e da biodiversidade, associando-se-lhe ainda o recreio, o enquadramento e a estética da paisagem.

2 - A subfunção principal de conservação visa contribuir para assegurar a biodiversidade, através da conservação ou do restabelecimento dos habitats naturais e da flora e da fauna selvagens num estado de conservação favorável e da proteção, gestão e controlo das espécies. Desempenha igualmente uma importante vertente na conservação dos sistemas e valores ecológicos e paisagísticos, na preservação de geomonumentos, na conservação de cenários de elevado valor estético, bem como uma importante vertente no âmbito da investigação e educação ambiental.

3 - O Espaço Florestal de Conservação pode englobar igualmente como subfunções associadas às principais, a silvo-pastorícia, a caça e a pesca nas águas interiores.

Artigo 56.º

Regime

1 - No espaço florestal de conservação, as ações a realizar devem cumprir as normas de silvicultura por função de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos estabelecidas no PROFBM, nomeadamente no que respeita à conservação de:

- a) Habitats classificados;
- b) Espécies de flora e da fauna protegida;
- c) Geomonumentos;
- d) Recursos genéticos.

2 - No Espaço Florestal de Conservação aplica-se cumulativamente o respetivo regime legal da Rede Natura 2000 em vigor.

3 - A edificabilidade nas áreas de Floresta de Conservação e integradas em REN fica sujeita cumulativamente ao respetivo regime legal em vigor.

4 - A edificabilidade no Espaço Florestal de Conservação tem carácter de exceção e, sem prejuízo das condicionantes legais e legislação aplicáveis, limita-se exclusivamente às situações em conformidade com o descrito nas alíneas b) a d) do [artigo 50.º](#)

5 - Qualquer das ações descritas no número anterior fica sujeita à concordância do Município, independentemente do cumprimento das condicionantes legalmente aplicáveis, não podendo em caso algum perturbar o equilíbrio estético, patrimonial ou ambiental da paisagem, seja pela sua volumetria, pelas suas características arquitetónicas ou ainda pelo impacte das respetivas infraestruturas.

Artigo 57.º

Usos e ações a promover

Sem prejuízo do disposto no PROF BM no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável devem ser promovidos, entre outros, os seguintes usos e práticas:

- a) A continuidade dos espaços que as integram de modo a que seja assegurado o seu carácter de unidade funcional e de corredor biológico;
- b) A utilização de espécies autóctones tanto no aproveitamento da regeneração natural, como em novas intervenções ou em ações de reconversão, mantendo e fomentando a biodiversidade;
- c) A conservação/promoção de sebes, bosquetes e arbustos de modo a favorecer os locais de refúgio e nidificação;
- d) A manutenção de árvores mortas ou árvores velhas com cavidades de modo a assegurar abrigo para morcegos, nidificação de aves e madeira em decomposição para invertebrados xilófagos, sem prejuízo das condições fitossanitárias e de medidas de prevenção de incêndios florestais;
- e) A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone de modo a promover o estabelecimento de corredores ecológicos;
- f) O melhoramento da transposição de açudes, através da construção ou manutenção de levadas laterais de água ou escadas para peixes e toupeira-d' água;
- g) A manutenção e melhoramento para assegurar a qualidade da água através do tratamento dos efluentes domésticos, agrícolas, pecuários e industriais e controlo do despejo de efluentes não tratados e focos de poluição difusa;
- h) Ações de educação ambiental;
- i) A promoção de prados húmidos, como os lameiros;
- j) A conservação dos maciços rochosos e habitats rupícolas associados por serem essenciais para a nidificação de algumas espécies de aves.

CAPÍTULO VI

Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos

Artigo 58.º

Identificação

Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos englobam as áreas do território, delimitadas na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes, onde ocorre ou pode ocorrer a exploração de recursos geológicos e subdividem-se em espaço existente e espaço potencial.

Artigo 59.º
Regime

- 1 - Neste espaço é permitido a exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor.
- 2 - O acesso e o abandono da atividade de pesquisa e de exploração de recursos geológicos faz-se no âmbito do cumprimento da legislação específica em vigor e o definido na Licença.
- 3 - Neste espaço é admissível a instalação de anexos para apoio à atividade e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora final desde que se sejam localizados dentro da área de exploração.
- 4 - Os planos ambientais e de recuperação paisagística, previstos na legislação em vigor, devem ser implementados por fases, de acordo com os respetivos planos de pedreira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.
- 5 - Nas áreas de recursos geológicos potenciais não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os respetivos recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

CAPÍTULO VII
Aglomerados Rurais

Artigo 60.º
Identificação, caracterização e usos

- 1 - Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento, são espaços rurais edificados, constituindo pequenos núcleos populacionais consolidados, com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rural, com um regime de uso do solo que assegure a sua qualificação como rural.
- 2 - Funcionam como espaços de articulação de funções residenciais, de desenvolvimento rural e de serviços básicos aos residentes, através de soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a preocupação de manutenção da sua ruralidade.
- 3 - Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitações unifamiliares, excluindo a tipologia geminada;
 - b) Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
 - c) Centros de Interpretação;
 - d) Empreendimentos de turismo no espaço rural.
- 4 - Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:
 - a) Pequeno comércio;
 - b) Pequenas unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
 - c) Pequenas unidades de alojamento ou restauração;
 - d) Serviços de apoio a empreendimentos turísticos em dimensão adequada.

Artigo 61.º
Regime de edificabilidade

- 1 - A edificabilidade nos aglomerados rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de edifícios, devendo ser respeitada a cêrcea e a moda da envolvente, as características arquitetónicas e cromáticas, tendo como referência os seguintes parâmetros:
 - a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
 - b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - c) O índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
 - d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;
 - e) (Revogada.)
- 2 - Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural, no que respeita a características dominantes das construções e dos próprios núcleos onde se inserem.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 61.º

Regime de edificabilidade

1 - A edificabilidade nos aglomerados rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de edifícios, devendo ser respeitada a cêrcea e a moda da envolvente, as características arquitetónicas e cromáticas, tendo como referência os seguintes parâmetros:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
- b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
- d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;
- e) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.

2 - Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural, no que respeita a características dominantes das construções e dos próprios núcleos onde se inserem.

CAPÍTULO VIII

Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 62.º

Identificação, caracterização e usos

1 - As Áreas de Edificação Dispersa, delimitadas na Planta de Ordenamento, são espaços edificados integrados em solo rural, de reduzida expressão espacial, constituindo pequenos núcleos de algumas construções com funções residenciais e usos mistos, para os quais se objetiva um regime de solo que vise a sua contenção e colmatação, e perspetive a respetiva infraestruturização quando necessária.

2 - Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitações unifamiliares;
- b) Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
- c) Pequeno comércio e pequenas unidades de restauração e alojamento;
- d) Pequenas unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- e) Serviços de apoio a empreendimentos turísticos em dimensão adequada.

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1 - A edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa tem como pressuposto a contenção do perímetro global e a sua colmatação e infraestruturização, quando necessária, tendo como referência os seguintes parâmetros:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
- b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
- d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;
- e) (Revogada.)

2 - Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1 - A edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa tem como pressuposto a contenção do perímetro global e a sua colmatação e infraestruturização, quando necessária, tendo como referência os seguintes parâmetros:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
- b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
- d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;
- e) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.

2 - Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.

CAPÍTULO IX **Espaços Destinados a Equipamentos**

Artigo 64.º **Identificação, caracterização e usos**

1 - Os espaços destinados a equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes integradas em solo rural, para os quais se permite a, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

2 - Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.

3 - Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

4 - São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de estabelecimentos de alojamento, e de restauração e bebidas.

Artigo 65.º **Regime de edificabilidade**

1 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

2 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de ampliações e de instalação de novos equipamentos, estão sujeitas às seguintes regras:

i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;

v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m, podendo ser excedida em casos de comprovada necessidade funcional e operativa das atividades a instalar, desde que devida e tecnicamente justificada e aceite pela Câmara Municipal.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 65.º **Regime de edificabilidade**

1 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

2 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de ampliações e de instalação de novos equipamentos, estão sujeitas às seguintes regras:

i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;

v) A altura máxima da edificação de é 8,0 m, exceto no caso de instalações desportivas que exijam pé-direito superior.

CAPÍTULO X **Espaços afetos a atividades industriais**

Artigo 66.º **Identificação, caracterização e usos**

1 - Os Espaços Afetos a Atividades Industriais, delimitados na Planta de Ordenamento, são espaços destinados à ocupação industrial, de armazenagem e comerciais, complementares à atividade agrícola, pecuária, florestal e geológica.

2 - Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem, serviços e comércio complementares à atividade agrícola, pecuária, florestal e geológica e desde que não resultem condições de incompatibilidade nos termos do [artigo 20.º](#)

3 - Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:

- a) Indústria;
- b) Armazenagem;
- c) Serviços;
- d) Comércio.

Artigo 67.º **Regime de edificabilidade**

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) A área total de implantação não pode exceder 1 500m²;
- b) A altura máxima da edificação é de 10 metros;
- c) Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a construção deve observar um recuo mínimo de 10 metros face ao eixo da via e salvaguardar uma distância mínima entre fachadas laterais e de tardoz e as extremas não confinantes com o espaço público no mínimo igual a metade da altura da edificação;
- d) Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, os parâmetros estabelecidos nas aléneas anteriores, podem ser excedidos em casos de comprovada necessidade funcional e operativa das atividades instaladas ou a instalar, desde que devida e tecnicamente justificada e aceite pela Câmara Municipal atentas as condições de compatibilidade estabelecidas no [artigo 20.º](#) do presente regulamento.

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 67.º **Regime de edificabilidade**

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) A área total de implantação não pode exceder 1 500m²;*
- b) A altura máxima da edificação é de 10 metros, excluindo Instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;*
- c) Os afastamentos mínimos da construção aos limites da parcela devem observar um recuo mínimo de 10 metros.*

TÍTULO VI **Solo Urbano**

CAPÍTULO I **Disposições Comuns**

Artigo 68.º **CrITÉrios supletivos**

1 - Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, Unidades de Execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar devem seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo o Município sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adotar.

2 - As obras de construção, de alteração ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.

3 - São admitidos estabelecimentos industriais de diferentes tipologias desde que se adequem às categorias de espaço definidas no presente regulamento em função dos usos dominantes estabelecidos e

não gerem qualquer impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, nos termos do disposto no SIR e no [artigo 20.º](#) do presente regulamento.

4 - No caso de indústrias existentes que não se enquadrem nas tipologias admitidas na concreta categoria de espaço conforme previsto no número anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e de funcionalidade e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

(Redacção do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 68.º
CrITÉrios supletivos

1 - Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, Unidades de Execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar devem seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo o Município sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adotar.

2 - As obras de construção, de alteração ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.

3 - São admitidas indústrias do tipo 2 e 3.

4 - No caso de indústrias existentes não previstas no número anterior do presente artigo é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e de funcionalidade e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

CAPÍTULO II
Solo Urbanizado

Artigo 69.º
Identificação e caracterização

1 - O Solo Urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 - O Solo Urbanizado compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços Centrais:

i) Tipo EC2;

ii) Tipo EC3;

iii) Tipo EC4;

iv) Tipo EC5;

v) Tipo EC6;

vi) Tipo EC9.

b) Espaços Residenciais

c) Espaços de Atividades Económicas

d) Espaços Verdes:

i) Espaço verde de recreio e lazer;

ii) Espaço para pista de pesca.

e) Espaços de Uso Especial - Espaço de Equipamentos e infraestruturas territoriais;

SECÇÃO I
Espaços Centrais

Artigo 70.º
Identificação, caracterização e usos

1 - Os espaços centrais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

2 - Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio a retalho;
- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) Serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Empreendimentos turísticos.

3 - São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

- a) Indústrias do tipo 3, assim como as do tipo 2, com potência elétrica igual ou inferior a 99 kVA, potência térmica não superior a 4 x 10 (elevado a 6) kJ/h e n.º de trabalhadores não superior a 20, bem como as do tipo 1 que, cumprindo os mesmos requisitos, sejam consideradas sem impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental no âmbito do Sistema de Indústria Responsável (SIR) nos termos do n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio;
- b) Armazéns;
- c) Oficinas de veículos automóveis, desde que não encostem a edifícios habitacionais;
- d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

(Redação do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 70.º

Identificação, caracterização e usos

1 - Os espaços centrais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

2 - Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;*
- b) Comércio a retalho;*
- c) Grandes superfícies comerciais;*
- d) Serviços;*
- e) Equipamentos de utilização coletiva;*
- f) Empreendimentos turísticos.*

3 - São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

- a) Indústrias do tipo 3, assim como as do tipo 2, desde que tenham até 20 trabalhadores fabris e mantenham parâmetros de potência elétrica e térmica igual ou abaixo do previsto nas disposições legais aplicáveis, para as unidades industriais do tipo 3;*
- b) Armazéns;*
- c) Oficinas de veículos automóveis, desde que não encostem a edifícios habitacionais;*
- d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.*

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade

1 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC2 são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
- d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;
- e) (Revogada.)

2 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC3 são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés-do-chão + 2 pisos);
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
- d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,9;

e) (Revogada.)

3 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC4 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 (rés-do-chão + 3 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 2,5;

e) (Revogada.)

4 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC5 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 (rés-do-chão + 4 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 3,1;

e) (Revogada.)

5 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC6 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6 (rés-do-chão + 5 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 3,7;

e) (Revogada.)

6 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC9 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 9 (rés-do-chão + 8 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) (Revogada.)

7 - Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos para os Espaços Centrais, do Tipo EC 2, 3, 4, 5, 6 e 9, sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.

8 - É permitida a criação e ampliação de armazéns, de espaços comerciais de dimensão relevante, e de indústrias, desde que não se perspetivem ou criem situações de incompatibilidade urbana nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e de ruído, e respeitem os parâmetros e as regras de edificabilidade estabelecidas para cada tipo de Espaço.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade

1 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC2 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;

e) A altura máxima da edificação de é 8,0 m.

2 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC3 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés-do-chão + 2 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 1,9;

e) A altura máxima da edificação é de 10,60 m.

3 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC4 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 (rés-do-chão + 3 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 2,5;

e) A altura máxima da edificação de é 14,2 m.

4 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC5 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 (rés-do-chão + 4 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 3,1;

e) A altura máxima da edificação de é 17,5 m.

5 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC6 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6 (rés-do-chão + 5 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo e de 3,7;

e) A altura máxima da edificação é de 21 m.

6 - As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC9 são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 9 (rés-do-chão + 8 pisos);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c) A altura máxima da edificação é de 27 m.

7 - Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos para os Espaços Centrais, do Tipo EC 2, 3, 4, 5, 6 e 9, sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.

8 - É permitida a criação e ampliação de armazéns, de espaços comerciais de dimensão relevante, e de indústrias, desde que não se perspetivem ou criem situações de incompatibilidade urbana nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e de ruído, e respeitem os parâmetros e as regras de edificabilidade estabelecidas para cada tipo de Espaço.

SECÇÃO II

Espaços Residenciais

Artigo 72.º

Identificação, caracterização e usos

1 - Os espaços residenciais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

2 - Nos Espaços Residenciais são permitidos os seguintes usos:

a) Habitação;

b) Comércio;

c) Serviços;

d) Equipamentos de utilização coletiva.

3 - São usos compatíveis com os Espaços Residenciais:

a) Indústrias do tipo 3, assim como as do tipo 2, com potência elétrica igual ou inferior a 99 kVA, potência térmica não superior a 4 x 10 (elevado a 6) kJ/h e n.º de trabalhadores não superior a 20, bem como as do tipo 1 que, cumprindo os mesmos requisitos, sejam consideradas sem impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental no âmbito do Sistema de Indústria Responsável (SIR) nos termos do n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio;

b) Empreendimentos turísticos;

c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

(Redacção do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 72.º

Identificação, caracterização e usos

1 - Os espaços residenciais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

2 - Nos Espaços Residenciais são permitidos os seguintes usos:

a) Habitação;

b) Comércio;

c) Serviços;

d) Equipamentos de utilização coletiva.

3 - São usos compatíveis com os Espaços Residenciais:

a) Indústrias do tipo 3 e do tipo 2 desde que tenham até 20 trabalhadores fabris e mantenham os parâmetros de potência elétrica e térmica igual ou abaixo do previsto nos termos da legislação em vigor para as unidades industriais do tipo 3;

b) Empreendimentos turísticos;

c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

Artigo 73.º

Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Residenciais são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;

e) (Revogada.)

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 73.º

Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Residenciais são as seguintes:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

d) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;

e) A altura máxima da edificação de é 8,0 m.

SECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 74.º

Identificação, caracterização e usos

1 - Os Espaços de Atividades Económicas incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços existente, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, de restauração e hotelaria, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais.

2 - Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.

3 - São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.

4 - Os estabelecimentos hoteleiros apenas poderão ser instalados em espaços de atividades económicas desde que garantam níveis de ruído interior que não ultrapassem os limites impostos na legislação aplicável em vigor.

5 - Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

(Redação do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 74.º

Identificação, caracterização e usos

1 - Os Espaços de Atividades Económicas incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços existente, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de

outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, de restauração e hotelaria, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais.

2 - Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.

3 - São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.

4 - A existência de estabelecimentos hoteleiros em espaço industrial não pode ser prejudicada pela instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas na envolvente do empreendimento hoteleiro.

5 - Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

Artigo 75.º

Regime de edificabilidade

1 - As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:

a) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,75;

b) O Índice máximo de utilização do solo é de 1,20;

c) (Revogada.)

2 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, em edifícios isolados, a distância mínima entre fachadas e as extremas laterais e de tardoiz não confinantes com o espaço público deve ser, no mínimo, igual a metade da altura da edificação, devendo a construção observar um recuo mínimo de 10 metros face ao eixo da via.

3 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, no caso de edifícios geminados ou em banda, integrados em soluções de conjunto, admite-se o encosto entre eles devendo, no entanto, nos topos laterais, nos posteriores e nos frontais do conjunto, garantir os afastamentos estabelecidos no número anterior.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 75.º

Regime de edificabilidade

1 - As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:

a) O Índice máximo de utilização do solo é de 0,50;

b) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 0,70;

c) A Altura máxima da edificação é de 9 metros;

2 - O afastamento mínimo a observar pelas novas construções aos respetivos limites fundiários, do lote ou parcela, é de 10 metros, com exceção de anexos, portarias e instalações técnicas ou de outra natureza, cuja justificação seja aceite pela Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

Espaços Verdes

Artigo 76.º

Identificação, Caracterização e Usos

1 - Os espaços verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

2 - É permitida a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

3 - Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:

a) Quiosques;

b) Parques infantis;

c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.

4 - São usos compatíveis com os Espaços Verdes:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) Empreendimentos de turismo;
- c) Edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaías agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

Artigo 77.º
Regime de edificabilidade

- 1 - Nos espaços verdes de recreio e lazer são permitidas arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços.
- 2 - As operações urbanísticas admitidas no artigo anterior estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente e a sua integração paisagística.

SECÇÃO V
Espaços de Uso Especial

Artigo 78.º
Identificação, caracterização e usos

- 1 - Os espaços de uso especial correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
- 2 - Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
- 3 - Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio, serviços e os de indústria do tipo 3 com potência elétrica igual ou inferior a 99 kVA, potência térmica não superior a 4 x x 10 (elevado a 6) kJ/h e n.º de trabalhadores não superior a 20, ou outras, ainda que do tipo 1 ou 2 que, cumprindo os mesmos requisitos, sejam consideradas sem impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental no âmbito do Sistema de Indústria Responsável (SIR) nos termos do n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, na sua redação atual, desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante do [artigo 20.º](#) do presente regulamento, bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
- 4 - São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas.
- 5 - Nestes espaços quando existam habitações, são permitidas operações de ampliação e/ou reconstrução, desde que a Câmara Municipal considere que a proposta não ponha em causa a ampliação, a reconstrução e alteração do equipamento existente neste espaço de uso.

(Redação do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 78.º
Identificação, caracterização e usos

- 1 - Os espaços de uso especial correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
- 2 - Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
- 3 - Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio, os de serviços e os de indústria do tipo 3 desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante do [artigo 20.º](#), bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
- 4 - São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas.
- 5 - Nestes espaços quando existam habitações, são permitidas operações de ampliação e/ou reconstrução, desde que a Câmara Municipal considere que a proposta não ponha em causa a ampliação, a reconstrução e alteração do equipamento existente neste espaço de uso.

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 78.º
Identificação, caracterização e usos

- 1 - Os espaços de uso especial correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
- 2 - Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
- 3 - Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
- 4 - São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas.

Artigo 79.º
Regime de edificabilidade

- 1 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.
- 2 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos novos, estão sujeitas às seguintes regras:
 - i) (Revogada.)
 - ii) (Revogada.)
 - iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
 - iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;
 - v) (Revogada.)
- 3 - Em regime de exceção ao disposto no n.º 2, admite-se a possibilidade de isenção de cumprimento dos parâmetros estabelecidos, desde que aceites pela Câmara Municipal, nos casos em que as necessidades funcionais o exijam e seja acautelada uma adequada integração na envolvente arquitetónica e natural.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 79.º
Regime de edificabilidade

- 1 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.
- 2 - As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos novos, estão sujeitas às seguintes regras:
 - i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
 - ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
 - iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;
 - v) A altura máxima da edificação de é 8,0 m.

CAPÍTULO III
Solo Urbanizável

Artigo 80.º
Identificação, Caracterização e Usos

- 1 - O solo urbanizável caracteriza-se pela sua vocação para uma ocupação com fins urbanos.
- 2 - O Solo Urbanizável compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
 - a) Espaços Centrais
 - i) Tipo EC2;
 - ii) Tipo EC3;
 - iii) Tipo EC4;
 - iv) Tipo EC5.

- b) Espaços Residenciais
 - c) Espaços de Atividades Económicas
 - d) Espaços de Uso Especial - Área para Equipamentos e infraestruturas territoriais.
- 3 - Nas categorias e subcategorias de espaço referidas no número anterior são admitidos os usos estabelecidos para as categorias e subcategorias do solo urbanizado análogas constantes dos [artigos 70.º](#), [72.º](#), [74.º](#) e [78.º](#) do presente Regulamento.

(Redacção do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 80.º
Identificação, Caracterização e Usos

1 - O solo urbanizável caracteriza-se pela sua vocação para uma ocupação com fins urbanos.

2 - O Solo Urbanizável compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) *Espaços Centrais*

i) *Tipo EC2;*

ii) *Tipo EC3;*

iii) *Tipo EC4;*

iv) *Tipo EC5.*

b) *Espaços Residenciais*

c) *Espaços de Atividades Económicas*

d) *Espaços de Uso Especial - Área para Equipamentos e infraestruturas territoriais.*

Artigo 81.º
Regime de Edificabilidade

1 - A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização, de Pormenor, Unidades de Execução, Loteamentos e operações urbanísticas avulsas, desde que nestes últimos dois casos, digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, ou quando o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

2 - As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadradas por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e enquanto as mesmas não forem eficazes, são as definidas nos conteúdos programáticos definidos no [anexo I](#) deste regulamento, podendo ser permitidas, sem prejuízo do cumprimento desses conteúdos, operações de loteamento ou outras operações urbanísticas avulsas nos termos do número anterior com a aplicação das seguintes regras de acordo com cada categoria de:

I - *Espaços Centrais:*

a) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC2 são as seguintes:

i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;

v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.

b) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC3 são as seguintes:

i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés-do-chão + 2 pisos);

ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,9;

v) A altura máxima da edificação é de 10,60 m.

c) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC4 são as seguintes:

i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 (rés-do-chão + 3 pisos);

ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

iv) O índice máximo de utilização do solo é de 2,5;

v) A altura máxima da edificação é de 14,2 m.

d) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC5 são as seguintes:

- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 (rés-do-chão + 4 pisos);
 - ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
 - iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
 - iv) O índice máximo de utilização do solo é de 3,1;
 - v) A altura máxima da edificação é de 17,5 m.
- e) Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), a Câmara Municipal pode autorizar que os parâmetros estabelecidos para os Espaços Centrais, do Tipo EC 2, 3, 4 e 5, sejam excedidos, por razões devidamente fundamentadas, sem prejuízo do cumprimento do número de pisos estabelecido.
- f) É permitida a criação e ampliação de armazéns, de espaços comerciais de dimensão relevante, e de indústrias, desde que não se perspetivem ou criem situações de incompatibilidade urbana nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e de ruído, e respeitem os parâmetros e as regras de edificabilidade estabelecidas para cada tipo de Espaço.

II - Espaços Residenciais:

- a) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Residenciais são as seguintes:
- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
 - ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
 - iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;
 - v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.

III - Espaços de Atividades Económicas:

- a) As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:
- i) O Índice máximo de utilização do solo é de 0,50;
 - ii) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 0,70;
 - iii) A Altura máxima da edificação é de 9 metros;
- b) O afastamento mínimo a observar pelas novas construções aos respetivos limites fundiários, do lote ou parcela, é de 10 metros, com exceção de anexos, portarias e instalações técnicas, ou de outra natureza, cuja justificação seja autorizada pela Câmara Municipal.

IV - Espaços de Uso Especial:

- a) As operações urbanísticas previstas no [artigo 78.º](#), quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo, estão dispensadas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.
- b) As operações urbanísticas previstas no [artigo 78.º](#), quando se trate de equipamentos novos, estão sujeitas às seguintes regras:
- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);
 - ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;
 - iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;
 - v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.

(Redação do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 81.º **Regime de Edificabilidade**

1 - A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização, de Pormenor, Unidades de Execução, Loteamentos e operações urbanísticas avulsas, desde que nestes últimos dois casos, digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, ou quando o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

2 - As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadradas por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, enquanto as mesmas não forem eficazes, são as definidas nos conteúdos programáticos definidos no [anexo I](#) deste regulamento podendo ser permitidas, sem prejuízo do cumprimento desses conteúdos, operações de loteamento, ou outras operações urbanísticas nos termos do número anterior e, nos restantes casos, aplicar-se-á as seguintes regras de acordo com cada categoria de:

I - Espaços Centrais:

a) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC2 são as seguintes:

- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);*
- ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;*
- iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;*
- iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;*
- v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.*

b) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC3 são as seguintes:

- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés-do-chão + 2 pisos);*
- ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;*
- iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;*
- iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,9;*
- v) A altura máxima da edificação é de 10,60 m.*

c) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC4 são as seguintes:

- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 (rés-do-chão + 3 pisos);*
- ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;*
- iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;*
- iv) O índice máximo de utilização do solo é de 2,5;*
- v) A altura máxima da edificação é de 14,2 m.*

d) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Centrais - Tipo EC5 são as seguintes:

- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 (rés-do-chão + 4 pisos);*
- ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;*
- iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;*
- iv) O índice máximo de utilização do solo é de 3,1;*
- v) A altura máxima da edificação é de 17,5 m.*

e) Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), a Câmara Municipal pode autorizar que os parâmetros estabelecidos para os Espaços Centrais, do Tipo EC 2, 3, 4 e 5, sejam excedidos, por razões devidamente fundamentadas, sem prejuízo do cumprimento do número de pisos estabelecido.

f) É permitida a criação e ampliação de armazéns, de espaços comerciais de dimensão relevante, e de indústrias, desde que não se perspetivem ou criem situações de incompatibilidade urbana nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e de ruído, e respeitem os parâmetros e as regras de edificabilidade estabelecidas para cada tipo de Espaço.

II - Espaços Residenciais:

a) As regras aplicáveis em termos de edificabilidade aos Espaços Residenciais são as seguintes:

- i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);*
- ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;*
- iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;*
- iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,2;*
- v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.*

III - Espaços de Atividades Económicas:

a) As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:

- i) O Índice máximo de utilização do solo é de 0,50;*
- ii) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 0,70;*
- iii) A Altura máxima da edificação é de 9 metros;*

b) O afastamento mínimo a observar pelas novas construções aos respetivos limites fundiários, do lote ou parcela, é de 10 metros, com exceção de anexos, portarias e instalações técnicas, ou de outra natureza, cuja justificação seja autorizada pela Câmara Municipal.

IV - Espaços de Uso Especial:

a) As operações urbanísticas previstas no [artigo 78.º](#), quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo, estão dispensadas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

b) As operações urbanísticas previstas no [artigo 78.º](#), quando se trate de equipamentos novos, estão sujeitas às seguintes regras:

i) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés-do-chão + 1 piso);

ii) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;

iii) O Índice máximo de ocupação do solo é de 0,6;

iv) O índice máximo de utilização do solo é de 1,3;

v) A altura máxima da edificação é de 8,0 m.

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 81.º
Regime de Edificabilidade

1 - A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização, de Pormenor, Unidades de Execução, Loteamentos e operações urbanísticas avulsas, desde que nestes últimos dois casos, digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, ou quando o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

2 - As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadradas por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, enquanto as mesmas não estiverem eficazes, são as definidas nos conteúdos programáticos definidos no [anexo I](#) deste regulamento admitem-se, sem prejuízo do cumprimento desses conteúdos, ações de loteamento e operações urbanísticas avulsas nos termos do número anterior.

TÍTULO VII
Mobilidade, transportes e infraestruturas

CAPÍTULO I
Dimensionamento

Artigo 82.º
Identificação

1 - O presente capítulo aplica-se apenas às operações de loteamento, operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento e de impacte urbanístico relevante que terão de dispor, dentro do seu perímetro, de áreas destinadas ao estacionamento de veículos, designadamente, automóveis, para uso privado, devendo ainda garantir, nas condições definidas no presente regulamento, a criação de áreas para estacionamento de uso público.

2 - A criação de estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado em função da localização e das características da operação urbanística, de acordo com os índices mínimos e máximos de estacionamento definidos no artigo seguinte, sem prejuízo do estabelecido em Regulamento Municipal, designadamente sobre as suas condições de concretização.

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 82.º
Identificação

1 - As operações de loteamento e de impacte urbanístico relevante terão de dispor, dentro do seu perímetro, de áreas destinadas ao estacionamento de veículos, designadamente, automóveis, para uso privado, devendo ainda garantir, nas condições definidas no presente regulamento, a criação de áreas para estacionamento de uso público.

2 - A criação de estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado em função da localização e das características da operação urbanística, de acordo com os índices mínimos e máximos de estacionamento definidos no artigo seguinte, sem prejuízo do estabelecido em Regulamento Municipal, designadamente sobre as suas condições de concretização.

Artigo 83.º **Índices de estacionamento**

1 - Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

(ver documento original)

2 - Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 - A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

4 - Quando a área bruta de construção for superior a 2500 m² para comércio e 5000 m² para indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- e) A sinalética e mobilidade;
- f) A previsão de paragem de transporte público.

5 - O disposto no número anterior pode aplicar-se a áreas brutas de construção inferiores quando a natureza das atividades a instalar e/ou por razões de ordem técnica e urbanística tal seja considerado fundamental pelos serviços municipais.

(Redacção do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 83.º **Índices de estacionamento**

1 - Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

(ver documento original)

2 - Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 - A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

4 - Quando a área bruta de construção for superior a 2500 m² para comércio e 5000 m² para indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;

- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
 - e) A sinalética e mobilidade;
 - f) A previsão de paragem de transporte público.
- 5 - O disposto no número anterior pode aplicar-se a áreas brutas de construção inferiores quando a natureza das atividades a instalar e/ou por razões de ordem técnica e urbanística tal seja considerado fundamental pelos serviços municipais.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 83.º **Índices de estacionamento**

1 - Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

(ver documento original)

2 - Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 - A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

4 - Quando a área bruta de construção for superior a 2500m² para comércio e 1000m² para indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- e) A sinalética e mobilidade;
- f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 84.º **Dispensas e isenções de dotações de estacionamento**

1 - Na categoria de solo urbanizado, o Município pode deliberar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do lote/parcela, na envolvente próxima, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou definir compensações em regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) A impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
- c) As dimensões do prédio ou da sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
- d) As operações de legalização de edificações só são possíveis desde que não impliquem um maior fluxo de veículos na envolvente do edifício, quer por razões de manifesta falta de capacidade deste para o suportar quer por manifesta ausência e ou capacidade de infraestruturas no espaço público.

2 - Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção as obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, da qual não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção existente.

Artigo 85.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

1 - Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento, operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento e operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes.

QUADRO 2

Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

(ver documento original)

QUADRO 3

Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas - Arruamentos

(ver documento original)

2 - As áreas correspondentes a zonas ajardinadas que contemplem arborização e mobiliário urbano que excedam as dimensões acima previstas, poderão ser contabilizadas como áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva.

3 - A referência a "opcional" refere-se à opção a adotar pelo Município ou quando tal dependa de exigência decorrente da lei ou do presente regulamento.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 85.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

1 - Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes.

QUADRO 2

Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

(ver documento original)

QUADRO 3

Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas - Arruamentos

(ver documento original)

2 - As áreas correspondentes a zonas ajardinadas que contemplem arborização e mobiliário urbano que excedam as dimensões acima previstas, poderão ser contabilizadas como áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva.

3 - A referência a "opcional" refere-se à opção a adotar pelo Município ou quando tal dependa de exigência decorrente da lei ou do presente regulamento.

Artigo 86.º **Cedências e compensações**

1 - As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos resultantes do disposto no artigo anterior, passarão 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 totalidade ou parte das áreas referidas no número anterior, com pagamento de correspondente compensação, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal, nas seguintes situações devidamente justificadas com suporte no contexto urbano:

a) Desnecessidade de área destinada a infraestruturas por o prédio a lotear já estar servido pelas mesmas, nomeadamente:

i) Por ser confinante com vias públicas preexistentes que lhe asseguram acesso rodoviário e pedonal;

ii) Quando a operação urbanística se localize em área consolidada e existam condicionantes regulamentares ou físicos à construção de estacionamento;

b) Não se justificar a localização de áreas destinadas a equipamento ou espaço verde público, nomeadamente por:

i) As respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público ou privadas de utilização coletiva destinadas àqueles fins já existentes no prédio objeto da operação urbanística;

ii) Inviabilidade ou inadequação das áreas destinadas àqueles fins públicos, pela reduzida dimensão ou configuração do prédio objeto da operação urbanística;

iii) Manifesta impossibilidade de uma correta integração urbanística das áreas destinadas àqueles fins públicos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente do prédio objeto da operação urbanística;

c) Cumprimento total ou parcial dos parâmetros referidos no artigo anterior em parcelas de natureza privada.

CAPÍTULO II **Rede Rodoviária**

Artigo 87.º **Identificação**

1 - O Plano Diretor Municipal, na sua planta de ordenamento, estabelece uma estruturação hierarquizada da rede rodoviária no concelho e que é constituída por:

a) Rede Rodoviária Principal;

b) Rede Rodoviária Distribuidora:

i) Existente;

ii) Proposta;

c) Rede Rodoviária Estruturante:

i) Existente;

ii) Proposta;

d) Rede Rodoviária Local:

i) Existente;

ii) Proposta;

e) Vias projetadas e ou propostas;

2 - Ao nível da circulação pedonal de lazer, é definido um percurso pedonal ribeirinho com ciclovia, cujo desenvolvimento é ao longo das margens do rio Cávado.

3 - Na classificação funcional estabelecida no n.º 1 integram-se as vias rodoviárias classificadas ao nível nacional e as vias rodoviárias municipais classificadas e não classificadas pela legislação em vigor.

4 - A rede viária integrada no nível nacional é constituída pela AE 3, EN 101, EN 201, EN 308. ER 205 e ER 308, bem como pelo troço da estrada nacional desclassificada 201 sob jurisdição da Estradas de Portugal.

Artigo 88.º **Caracterização**

1 - A Rede Rodoviária Principal, assinalada na planta de ordenamento, corresponde ao troço do itinerário principal/autoestrada - IP9/A3, localizado no setor excêntrico do NW do Concelho e caracteriza-se por ser

uma via de comunicação de interesse nacional e que serve de base de apoio à rede rodoviária distribuidora.

2 - A Rede Rodoviária Distribuidora, assinalada na planta de ordenamento, corresponde aos traçados da EN 101 e respetivos acessos à ponte sobre o rio Cávado, da EN 201, da EN 308, da ER 205, da ER 308, das propostas de variantes à EN 101 e ER 205 e respetivos acessos à rede existente e aos traçados de vias municipais que passam por um troço da EN 101, da ER 205, da ER 308, do CM 1063 e nova ponte sobre o rio Cávado, da Via Homem - Lima e da nova ponte e acessos sobre o rio Cávado na Vila de Prado, as quais se caracterizam por serem eixos fundamentais que permitem a acessibilidade externa, bem como a articulação entre os maiores núcleos urbanos do concelho.

3 - A Rede Rodoviária Estruturante, assinalada na planta de ordenamento corresponde a um conjunto de estradas municipais, caminhos municipais e vias municipais não classificadas que permitem as principais ligações entre as diversas freguesias do concelho.

4 - A Rede Rodoviária Local corresponde ao conjunto de todas as outras vias municipais não inseridas na rede rodoviária distribuidora e estruturante, traduzindo a rede viária interna do concelho que estabelece a acessibilidade interfreguesias e intrafreguesias.

5 - As Vias Projetadas e ou Propostas correspondem a uma nova estruturação viária de espaços territoriais importantes do concelho, incluindo novas travessias do rio Cávado, articuladas com a rede existente, integrando a classificação funcional da rede rodoviária distribuidora, estruturante e local.

6 - O Percurso Pedonal Ribeirinho com Ciclovia corresponde a futuros corredores que pretendem incorporar a oferta de circuitos recreativos e de lazer, divulgando os recursos naturais e paisagísticos do concelho.

Artigo 89.º **Regime e Características**

1 - Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes de edificações existentes ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais:

a) A via rodoviária principal corresponde ao IP9/AE3, assumindo as características definidas na base da concessão, incluindo as zonas de servidão aplicável as definidas na legislação em vigor.

b) As vias rodoviárias distribuidoras, existentes e propostas, devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes à rede complementar/estradas nacionais, incluindo as zonas de servidão aplicáveis definidas na legislação em vigor.

c) As vias rodoviárias estruturantes, existentes e propostas, devem adquirir as características físicas constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes às estradas nacionais, sendo as zonas de servidão aplicáveis, as definidas na legislação em vigor para estradas municipais ou em regulamento municipal.

d) As vias rodoviárias locais, existentes e propostas, devem adquirir as características físicas e operacionais estabelecidas na lei ou em regulamento municipal.

2 - As vias inseridas em solo urbano podem adquirir conformações e dimensionamentos adequados a preexistências e alinhamentos determinados por edificações existentes, podendo não se aplicar o definido nas alíneas c) e d) do número anterior.

(Redacção do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 89.º **Regime e Características**

1 - Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes de edificações existentes ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais:

a) A via rodoviária principal corresponde ao IP9/AE3, assumindo as características definidas na base da concessão, incluindo as zonas de servidão aplicável as definidas na legislação em vigor.

b) As vias rodoviárias distribuidoras, existentes e propostas, devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes à rede complementar/estradas nacionais, incluindo as zonas de servidão aplicáveis definidas na legislação em vigor.

c) As vias rodoviárias estruturantes, existentes e propostas, devem adquirir as características físicas constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes às estradas nacionais, sendo as zonas de servidão aplicáveis, as definidas na legislação em vigor para estradas municipais ou em regulamento municipal.

d) As vias rodoviárias locais, existentes e propostas, devem adquirir as características físicas e operacionais estabelecidas na lei ou em regulamento municipal.

2 - As vias inseridas em solo urbano, podem adquirir conformações e dimensionamentos adequados a preexistências e alinhamentos determinados por edificações existentes, e respeitar os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no Quadro 3 do n.º 1 do [Artigo 85.º](#), podendo não se aplicar o definido na alínea c) e d) do ponto anterior.

Artigo 90.º

Espaços canais e faixas de proteção não edificável

1 - A rede rodoviária projetada e ou proposta é enquadrada em espaços canal que têm por objetivo garantir as adequadas condições para a sua execução e que estão delimitados na planta de ordenamento, cuja ocupação deve ser aprovada previamente pelo Município, ou pela entidade competente em termos legais.

2 - Para a rede viária existente, as faixas de proteção são as estabelecidas na legislação aplicável para cada tipologia de via de nível nacional ou municipal.

CAPÍTULO III

Infraestruturas

Artigo 91.º

Identificação, caracterização e usos

1 - As infraestruturas existentes ou previstas e as instalações especiais são as identificadas na Planta de Ordenamento, a saber:

a) Abastecimento de água:

i) Estação de Tratamento de Águas;

ii) Estação Elevatória ou Reservatório.

b) Drenagem de águas residuais - Estação Elevatória de Águas Residuais.

c) Energia - Subestação Elétrica.

2 - Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

3 - Quando se tratar de infraestruturas ou instalações especiais situadas em solo rural, os novos destinos de uso que lhes possam ser atribuídos ao abrigo do disposto no número anterior não podem conferir às respetivas áreas o estatuto de solo urbano.

Artigo 92.º

Regime de Edificabilidade

A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que em Vila Verde venham a ser criadas.

TÍTULO VIII

Programação e Execução do Plano

CAPÍTULO I

Programação do plano

Artigo 93.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 - A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do município.

2 - No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 94.º

Programação operacional

1 - A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 - A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades de Execução;
- d) Programa de Ação Territorial.

CAPÍTULO II

Execução do Plano

Artigo 95.º

Zonamento operacional

Para efeito de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

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

Artigo 96.º

Execução em solo urbanizado

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

2 - Nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, enquanto as mesmas não estiverem eficazes, a execução do Plano terá por base as regras definidas nos conteúdos programáticos definidos no [anexo I](#) deste regulamento admitindo-se, sem prejuízo do cumprimento desses conteúdos, ações de loteamento, destaque e operações urbanísticas avulsas nos termos previstos no RJUE;

3 - Excetuam-se do disposto do n.º 1 deste artigo, outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 96.º

Execução em solo urbanizado

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

2 - Exceção do disposto do número anterior:

a) As situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;

b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 97.º

Execução em solo urbanizável

Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se, predominantemente, de acordo com o estabelecido para cada categoria de espaço e no âmbito de unidades operativas de planeamento e gestão ou de unidades de execução, em conformidade com o estabelecido no [artigo 81.º](#)

Artigo 98.º

Execução assistemática

1 - Nos casos em que nos termos previstos nos [artigos 96.º](#) e [97.º](#) se admita o recurso a operações urbanísticas avulsas, a área total de construção passível de ser autorizada ao promotor definida nos números seguintes, para os Espaços Centrais EC2 e EC3, os residenciais e de atividades económicas, corresponde a um máximo que só pode ser atingido com respeito pelas características urbanísticas da ocupação existente.

2 - Nos Espaços Centrais EC2 e EC3 a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente;

b) Aplicação do índice de utilização de 1,2 à parte restante da parcela ou prédio inserida em espaço central.

3 - Nos Espaços Residenciais, a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente;

b) Aplicação do índice de utilização de 0,45 à parte restante da parcela ou prédio inserida em espaço residencial.

4 - (Revogado.)

a) (Revogada.)

b) (Revogada.)

5 - (Revogado.)

6 - A área total de construção a autorizar ao promotor, definida de acordo com os números 2 e 3 do presente artigo, poderá ser ultrapassada nas seguintes situações:

a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação preexistente de condições de habitabilidade;

b) Quando daí decorram vantagens arquitetónico-urbanísticas, expressamente reconhecidas como tal em reunião da Câmara Municipal, por maioria do número legal membros do executivo.

7 - A área total de construção a autorizar ao promotor poderá, se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos, ser bonificada até um máximo de 10 % para a construção de varandas.

(Redação do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 98.º

Execução assistemática

1 - Nos casos em que nos termos previstos nos [artigos 96.º](#) e [97.º](#) se admita o recurso a operações urbanísticas avulsas, a área total de construção passível de ser autorizada ao promotor definida nos números seguintes, para os Espaços Centrais EC2 e EC3, os residenciais e de atividades económicas,

corresponde a um máximo que só pode ser atingido com respeito pelas características urbanísticas da ocupação existente.

2 - Nos Espaços Centrais EC2 e EC3 a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente;

b) Aplicação do índice de utilização de 1,2 à parte restante da parcela ou prédio inserida em espaço central.

3 - Nos Espaços Residenciais, a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente;

b) Aplicação do índice de utilização de 0,45 à parte restante da parcela ou prédio inserida em espaço residencial.

4 - Nos Espaços de Atividades Económicas, a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo à faixa de terreno com a profundidade de 50 m, confinante com via pública existente;

b) Aplicação do índice de utilização de 0,60 à parte restante da parcela ou prédio inserida em espaço de atividade económica.

5 - Os valores calculados nos números 2, 3 e 4 serão acrescidos do valor resultante da aplicação do índice de 0,10 à parte da parcela ou prédio eventualmente inserida na categoria de Espaços Verdes.

6 - A área total de construção a autorizar ao promotor, definida de acordo os números 2, 3, 4 e 5 do número anterior, poderá ser ultrapassada nas seguintes situações:

a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação preexistente de condições de habitabilidade;

b) Quando daí decorram vantagens arquitetónico-urbanísticas, expressamente reconhecidas como tal em reunião da Câmara Municipal, por maioria do número legal membros do executivo.

7 - A área total de construção a autorizar ao promotor poderá, se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos, ser bonificada até um máximo de 10 % para a construção de varandas.

(Redação do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 98.º

Execução assistemática

1 - Nos casos em que nos termos previstos nos [artigos 96.º](#) e [97.º](#) se admita o recurso a operações urbanísticas avulsas, a área total de construção passível de ser autorizada ao promotor definida nos números seguintes, para os espaços residenciais e de atividades económicas, corresponde a um máximo que só pode ser atingido com respeito pelas características urbanísticas da ocupação existente.

2 - Nos Espaços Centrais EC2 e EC3 a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo multiplicado por 2 à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente e com área não superior a 1000 m²;

b) Aplicação do índice de utilização à parte restante da parcela ou prédio inserida em área residencial.

3 - Nos Espaços Residenciais, a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo multiplicado por 2 à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente e com área não superior a 1000 m²;

b) Aplicação do índice de utilização de 0,45 à parte restante da parcela ou prédio inserida em área residencial.

4 - Nos Espaços de Atividades Económicas, a área total de construção é a resultante do somatório dos valores calculados nas alíneas seguintes:

a) Aplicação do índice de utilização do solo multiplicado por 1,5 à faixa de terreno com a profundidade de 50 m, confinante com via pública existente e com área não superior a 3000 m²;

b) Aplicação do índice de utilização de 0,45 à parte restante da parcela ou prédio inserida em área residencial.

5 - Os valores calculados nos números 2, 3 e 4 serão acrescidos do valor resultante da aplicação do índice de 0,10 à parte da parcela ou prédio eventualmente inserida na categoria de Espaços Verdes.

6 - A área total de construção a autorizar ao promotor, definida de acordo os números 2, 3, 4 e 5 do número anterior, poderá ser ultrapassada nas seguintes situações:

- a) *Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação preexistente de condições de habitabilidade;*
b) *Quando daí decorram vantagens arquitetónico-urbanísticas, expressamente reconhecidas como tal em reunião da Câmara Municipal, por maioria do número legal membros do executivo.*
7 - *A área total de construção a autorizar ao promotor poderá, se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos, ser bonificada até um máximo de 10 % para a construção de varandas.*

CAPÍTULO III

CrITÉrios Perequativos

Artigo 99.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 áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 100.º

Mecanismos de perequação

- 1 - Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
- 2 - Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
- 3 - No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:
§ O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

Artigo 101.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

- 1 - É fixado para cada um dos prédios, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
- 2 - Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
- 3 - Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
- 4 - 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 3 do presente artigo.
- 5 - Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
- 6 - A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

TÍTULO IX

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 102.º

Delimitação e identificação

- 1 - As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão compreendem as áreas de intervenção dos Planos de Urbanização e de Pormenor em elaboração, bem como os polígonos territoriais definidos como tal no presente Plano.
- 2 - O Território de Vila Verde compreende as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:
 - a) Espaço Urbano da Sede do Concelho;

- b) Espaço Urbano da Vila de Prado;
- c) Polo Urbano do Vade;
- d) Polo Urbano do Neiva
- e) Polo Urbano do Homem
- f) Parque Urbano e Expansão a Sul de Moure
- g) Zona Desportiva e de Lazer da Freguesia da Lage
- h) Zona Ribeirinha de Cabanelas
- i) Parque de Inovação e do Conhecimento I9 Park
- j) Zona Ribeirinha da Vila de Prado
- k) Zona de requalificação Ambiental das Lagoas dos Carvalhinhos
- l) Parque Empresarial do Neiva
- m) Parque Empresarial de Arcozelo
- n) Parque Empresarial de Vale do Homem
- o) Parque Empresarial de Oleiros

3 - A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de a conformar ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente ser alterados os limites da sua abrangência, quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 - Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, dividida em subunidades de menor dimensão.

5 - Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.

TÍTULO X

Disposições Finais

Artigo 103.º

Acertos e ajustamentos

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

2 - Quando um prédio integre mais do que uma categoria de usos do solo, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria adjacente à via pública poderá prolongar-se para as áreas do prédio integradas noutras categorias, desde que:

- a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública ou, quando afete, exista parecer favorável emitido pela entidade gestora;
- b) Não sejam afetados os espaços naturais e os espaços verdes de recreio e lazer;
- c) A área utilizada nesse prolongamento não exceda 30 % da parte do prédio integrada na categoria de uso do solo selecionada adjacente à via pública;
- d) A Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.

3 - Quando o prédio integre mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, o índice máximo de utilização do solo admitido resulta do quociente entre o somatório das diferentes áreas de construção para cada uma das categorias ou subcategorias de espaço identificadas e na totalidade da área do prédio.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 103.º

Acertos e ajustamentos

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

2 - Quando um prédio integre mais do que uma categoria de usos do solo, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria adjacente à via pública poderá prolongar-se para as áreas do prédio integradas noutras categorias, desde que:

- a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;*

- b) Não sejam afetados os espaços naturais e os espaços verdes de recreio e lazer;
- c) A área utilizada nesse prolongamento não exceda 30 % da parte do prédio integrada na categoria de uso do solo selecionada adjacente à via pública;
- d) A Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.
- 3 - Quando o prédio integre mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, o índice máximo de utilização do solo admitido resulta do quociente entre o somatório das diferentes áreas de construção para cada uma das categorias ou subcategorias de espaço identificadas e na totalidade da área do prédio.

Artigo 104.º

Legalizações de construções não licenciadas

1 - Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Vila Verde, ocorrida em setembro de 1995, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetadas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 6 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.

2 - As legalizações previstas no número anterior devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Salvaguarda das condições higienossanitárias e ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística;
- c) Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.

3 - As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
- c) Distem mais de 200 metros das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

4 - O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal e sejam objeto de pareceres favoráveis por parte das entidades competentes em razão da sua localização.

5 - Independentemente do prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo, mediante procedimento de legalização a requerer pelos interessados, a Câmara Municipal pode licenciar as edificações existentes destinadas a habitação unifamiliar, quando haja divergências com os usos ou os parâmetros urbanísticos admitidos na área em que as mesmas se integram, sem prejuízo do respeito pelo número máximo de pisos admitido para a categoria ou subcategoria de espaço onde se localizam e dos pareceres a emitir por parte das entidades competentes em razão da sua localização, desde que:

- a) Seja comprovada a sua existência anterior à publicação do PDM, ocorrida a 19 de novembro de 2014;
- b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
- c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
- e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanística, presentes no presente Regulamento.

6 - O disposto no número anterior pode aplicar-se a edificações multifuncionais, destinadas a habitação coletiva, comércio e/ou serviços, ou a indústria e/ou armazenagem ou outras edificações, cujos usos sejam admitidos pela concreta categoria de espaço em que se inserem mas que não respeitam os respetivos parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento, sem prejuízo do respeito pelo número máximo de pisos admitido, desde que a Câmara Municipal delibere expressamente reconhecer interesse municipal na legalização ponderando os custos ambientais, económicos, técnicos e urbanísticos da respetiva demolição.

(Redação do Aviso n.º 1912/2019, de 1 de Fevereiro, com entrada em vigor a 6 de Fevereiro de 2019)

Artigo 104.º

Legalizações de construções não licenciadas

1 - Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Vila Verde, ocorrida em setembro de 1995, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetados ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 6 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.

2 - As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Salvaguarda das condições higienossanitárias e ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística;
- c) Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.

3 - As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
- c) Distem mais de 200 metros das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

4 - O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

5 - A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

- a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 28 de setembro de 1995;
- b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
- c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
- e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanística, presentes no presente Regulamento.

(Redacção do Aviso n.º 8047/2016, de 27 de Junho, com entrada em vigor a 2 de Julho de 2016)

Artigo 104.º

Legalizações de construções não licenciadas

1 - Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Vila Verde, ocorrida em setembro de 1995, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetados ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 3 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.

2 - As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Salvaguarda das condições higienossanitárias e ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística;
- c) Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.

3 - As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
- c) Distem mais de 200 metros das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

4 - O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

5 - A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 28 de setembro de 1995;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;

c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;

e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanística, presentes no presente Regulamento.

Artigo n.º 104.º-A **Regularização no âmbito do RERAE**

As operações urbanísticas que se enquadram no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ser dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

(Aditado pelo Aviso n.º 3972/2018, de 23 de Março, com entrada em vigor a 28 de Março de 2018)

Artigo 105.º **Integração e transformação de preexistências**

1 - Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização de construção, nos termos da lei;

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

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de protocolos ou contratos para planeamento, alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis válidas e de aprovações de projetos de arquitetura.

2 - Consideram-se ainda preexistências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

3 - Caso as preexistências não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão vir a ser autorizadas, em qualquer das seguintes situações:

a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e ou às características de conformação física;

c) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

4 - No caso de obras de ampliação de edificações preexistentes, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área total de construção não exceda os 60 m².

5 - Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rural, desde que se cumpra qualquer das seguintes condições:

a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública da revisão do Plano;

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

Artigo 106.º **Demolição de Edifícios**

1 - A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 - Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 - O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 107.º **Vigência**

O prazo de vigência do Plano é de 10 anos.

Artigo 108.º **Entrada em Vigor**

1 - O PDM entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República.

2 - É revogado o Plano Diretor Municipal de Vila Verde aprovado pela Assembleia Municipal em 7 de janeiro de 1995, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 93/95 e publicado no Diário da República 1.ª série - B n.º 225, de 28 de setembro de 1995.

ANEXO I **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

UOPG 1 - Espaço Urbano da Sede do Concelho

1 - Objetivos programáticos:

- a) Reforço e qualificação da imagem e da centralidade de Vila Verde;
- b) Tornar a sede do concelho atrativa à função residencial, comercial e de lazer;
- c) Promover uma ocupação urbana legível e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;
- d) Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar e com as novas acessibilidades, sobretudo as que derivam da variante à EN 101;
- e) Promover uma imagem urbana equilibrada em termos de preservação de valores patrimoniais, compatibilização de morfologias e apelativa ao nível da qualidade do espaço urbano;
- f) Promover a criação de áreas verdes de enquadramento e fruição pública junto à variante à EN 101 e na margem direita do Rio Homem.

2 - Indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Aplicam-se os indicadores e parâmetros urbanísticos nos [artigos 71.º](#), [75.º](#), [79.º](#) e [81.º](#)

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 2 - Espaço Urbano da Vila de Prado

1 - Objetivos Programáticos:

- a) Promover a qualificação dos espaços urbanos centrais, designadamente do espaço da feira, na perspetiva do reforço da centralidade urbana;
- b) Promover a multifuncionalidade dos espaços centrais privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- c) Garantir sistemas de continuidade e coesão urbana, anulando o efeito divisor da variante rodoviária;
- d) Articular o sistema urbano com a requalificação da frente ribeirinha, promovendo continuidades relativamente ao espaço central e às novas acessibilidade e ganhando a potenciação deste espaço de elevada qualidade cénica;
- e) Promover a salvaguarda do conjunto urbano mais antigo, junto à ponte sobre o Cavado, em termos de edificado e de espaços urbanos associados;
- f) Contrariar a tendência de construção em altura verificada recentemente em prol da harmonização de cércas com a moda dominante;
- g) Promover uma articulação funcional polarizadora com a sede do concelho, em termos de sistema de transportes e de complementaridades funcionais.

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

- a) Adotam-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 71.º](#), [75.º](#), [79.º](#) e [81.º](#)

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 3, 4 e 5 - Polos Urbanos do Vade, do Neiva e do Homem

1 - Objetivos Programáticos:

- a) O reforço da centralidade estruturante deste aglomerado estruturante;
- b) A preservação das características gerais da malha urbana preexistente;
- c) A manutenção das especificidades de ocupação dominante de habitação unifamiliar, sem prejuízo de ocupações destinadas a outras atividades compatíveis;
- d) A criação de um sistema de espaços urbanos de utilização coletiva que reforce a coesão do aglomerado;
- e) A criação de planos de alinhamentos para as novas construções;
- f) A criação de infraestruturas e equipamentos estruturantes e polarizadores;
- g) Requalificação de acessibilidades existentes e de novas ligações, adaptadas às características locais.

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

- a) Adotam-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 71.º](#), [79.º](#) e [81.º](#)

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 6 - Parque Urbano e Expansão a Sul de Moure

1 - Objetivos Programáticos:

- a) A criação de um parque urbano com a preocupação de salvaguarda das linhas de água e da vegetação natural;
- b) A colmatação e expansão do aglomerado, promovendo alinhamentos e novos espaços urbanos;
- c) A manutenção das especificidades de ocupação dominante de habitação unifamiliar, sem prejuízo de ocupações destinadas a outras atividades compatíveis.

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

Para as situações enquadradas no número anterior, adotam-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 76.º](#) e [77.º](#) para as ações enquadradas na alínea a) e os parâmetros dos [artigos 73.º](#) e [81.º](#) para as ações enquadradas nas alíneas b) e c).

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 7 - Zona Desportiva e de Lazer na Freguesia da Lage

1 - Objetivos Programáticos:

- a) A criação de um espaço verde de recreio com a preocupação de salvaguarda da vegetação natural;
- b) A expansão do aglomerado, promovendo alinhamentos e novos espaços urbanos;
- c) A criação de edificado destinado a habitação unifamiliar, a equipamentos e a outras atividades compatíveis.

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

Para as situações enquadradas no número anterior, adotam-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 76.º](#) e [77.º](#) para as ações enquadradas na alínea a) e os parâmetros dos [artigos 73.º](#), [79.º](#) e [81.º](#) para as ações enquadradas nas alíneas b) e c).

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 8 - Zona Ribeirinha de Cabanelas

1 - Objetivos Programáticos:

- a) A potenciação e a valorização da margem ribeirinha do Rio Cávado e de continuidades paisagísticas adjacentes;
- b) Conformar áreas de expansão urbana de continuidade, coma as características dominantes da zona;
- c) A compatibilização e articulação de um novo atravessamento rodoviário sobre o Cávado com a estrutura viária existente;
- d) A criação de infraestruturas e de novos equipamentos estruturantes e polarizadores.

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

Para as situações enquadradas no número anterior, adotam-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 76.º](#) e [77.º](#) para as ações enquadradas na alínea a), os parâmetros dos [artigos 73.º](#) e [81.º](#) para as ações enquadradas na alínea b), e os parâmetros estabelecidos no artigo [79.º](#) para as ações enquadradas na alínea d).

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 9 - Parque de Inovação e do Conhecimento I9Park

1 - Objetivos Programáticos:

- a) A criação de uma estrutura urbana capaz de conformar espaços destinados a instalar edificações destinadas a centros de investigação, de exposição e desenvolvimento de atividades relacionadas com o programa do "Parque de Inovação e Conhecimento", incluindo espaços de alojamento e espaços urbanizáveis de continuidade, para habitação permanente ou periódica e outras atividades compatíveis;
- b) A potenciação e valorização da margem ribeirinha do rio Homem, criando continuidades paisagísticas em relação à nova estrutura urbana;
- c) A articulação de acessibilidades existentes com a nova estrutura e com as ligações periféricas previstas;

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

Para as situações enquadradas na alínea a) do número anterior, adotam-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 75.º](#), [79.º](#) e [81.º](#) e os parâmetros dos [artigos 76.º](#) e [77.º](#) para as ações enquadradas na alínea b).

3 - Formas de execução:

- a) A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidades de execução ou Plano de Pormenor;
- b) Admite-se a execução faseada e parcial, em função de estratégias e ou circunstâncias fundiárias e operacionais que o justifiquem.

UOPG 10 - Zona Ribeirinha da Vila de Prado

1 - Objetivos Programáticos:

- a) A requalificação da frente ribeirinha que permita e incentive a fruição pública deste espaço;
- b) A criação de percursos pedonais marginais, espaços verdes requalificados, acessos aos planos de água, equipamentos de apoio de carácter amovível, áreas de estacionamento e de uma pista de pesca com pesqueiros incorporados.
- c) A promoção articulada da estruturação urbanística das áreas envolventes;
- d) A criação de novas ligações viárias de articulação com a malha urbana existente e com as novas opções de desenho urbano, e com a nova travessia rodoviária prevista sobre o rio Cávado.

2 - Condicionamentos Urbanísticos:

Tratando-se de uma área sensível e de interesse paisagístico, as intervenções a prever devem ser minimalistas, preferencialmente de cariz amovível e obrigatoriamente pouco intrusivas, adotando-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 71.º, 77.º, 79.º e 81.º](#)

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

UOPG 11 - Zona de Requalificação Ambiental das Lagoas dos Carvalhinhos

1 - Objetivos Programáticos:

- a) A proteção e salvaguarda ecológica e paisagística das áreas abrangidas, gerando áreas passíveis de fruição pública, em segurança e com elevada qualidade estética e ambiental;
- b) A renaturalização das lagoas, compatibilizada com eventuais ações de compactação de inertes;
- c) A preservação dos recursos hídricos e geológicos envolvidos;
- d) A utilização de vegetação autóctone para a regeneração natural, fomentando a sustentabilidade e a biodiversidade.

2 - Condicionamentos Urbanísticos:

Tratando-se de uma área sensível e de interesse paisagístico, deve ser considerada não edificável, sem prejuízo da criação de equipamentos de apoio, sempre de cariz amovível e obrigatoriamente pouco intrusivos, adotando-se os parâmetros estabelecidos nos [artigos 76.º e 77.º](#)

UOPG 12,13,14 e 15 - Parques Empresariais do Neiva, de Arcozelo, do Vale do Homem e de Oleiros

1 - Objetivos Programáticos:

- a) O reforço da coesão territorial através da criação de polos de desenvolvimento geradores de atividade económica empresarial, de emprego e criação de riqueza;
- b) As atividades a instalar devem possibilitar a instalação de um leque abrangente de atividades económicas, industriais, de armazenagem, de serviços, comerciais, de equipamentos ou outras compatíveis;
- c) A estrutura organizativa deve ser flexível de modo a permitir adaptação a necessidades diversas de afetação de espaços e áreas, salvaguarda as condições necessárias de segurança e de salubridade;
- d) Sempre que possível deve ser garantida uma estrutura de verde contínuo ao longo dos arruamentos e de uma orla verde de proteção e enquadramento envolvente.
- e) Deve ser prevista a adequação e a compatibilização das acessibilidades existentes às necessidades emergentes destes novos perímetros económicos.

2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

Para as operações enquadradas na alínea a), b e c) do número anterior, adotam-se os parâmetros estabelecidos no [artigo 75.º](#)

3 - Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidade de execução ou Plano de Pormenor, sem prejuízo do disposto no [artigo 81.º](#)

ANEXO II

Sistema Patrimonial

1 - Património Classificado e em Vias de Classificação:

a) Classificado:

i) Monumento Nacional:

01 - Ponte de Prado (Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910)

02 - Ponte de S. Vicente ou de Rodas (Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910)

ii) Imóvel de Interesse Público

03 - Pelourinho de Larim (Decreto n.º 23122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933)

04 - Casa da Botica (Decreto n.º 45/93, DR, 1.ª série-B, n.º 280, de 30-11-1993)

05 - Casa de Carcavelos (Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978)

06 - Pelourinho de Moure (Decreto n.º 23122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933)

07 - Pelourinho de Prado (Decreto n.º 23122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933)

08 - Cruzeiro de Cervães (Decreto n.º 40361, DG, 1.ª série, n.º 228, de 20-10-1995)

09 - Citânia de S. Julião de Caldelas (Decreto n.º 28/82, DR, 1.ª série, n.º 47, de 26-02-1982)

10 - Castro de Barbudo (Decreto n.º 1/86, DR, 1.ª série, n.º 2, de 03-01-1986)

11 - Torre dos Coimbras (Portaria n.º 740-AL/2012, DR, 2.ª série, de 24-12-2012)

12 - Santuário do Bom Despacho, constituído pela Igreja, a sacristia, o edifício anexo, as capelas dos Passos e o espaço retangular onde existe uma via-sacra e oliveiras (Portaria n.º 740-EM/2012, DR, 2.ª série, de 31-12-2012)

13 - Torre de Penegate (Portaria n.º 164/2013, DR 2.ª série de 05-04-2013)

b) Em vias de Classificação:

14 - Torre e Casa de Gomariz - (Anúncio n.º 151/2013, DR 2.ª série de 23-04-2013)

2 - Valores Patrimoniais:

a) Arquitetónicos:

01 - Antigos Paços do Concelho de Prado - Vila de Prado

02 - Capela e Casa de Serrazim - Gondiaães

03 - Igreja de S. João Baptista - Coucieiro

04 - Igreja Matriz - Aboim da Nóbrega

05 - Igreja de Oriz Stª Marinha - Oriz Stª Marinha

06 - Casa da Madalena - Pedregais

07 - Capela de Santa Ana - Pico de Regalados

08 - Capela de S. Tiago de Francelos - Vila de Prado

09 - Cruzeiro dos Quatro Evangelistas - Soutelo

10 - Solar de Gondomil - Moure

11 - Ponte Pedrinha - Goães

12 - Portal da Antiga Casa da Câmara - Moure

13 - Casa da Torre - Soutelo

14 - Casa de Sá - Gême

15 - Igreja do Divino Salvador - Cervães

16 - Casa da Quinta da Boavista - Codeceda

17 - Casa da Quinta de Bouçós - Lage

18 - Igreja de S. Martinho - Travassós

19 - Casa da Quinta das Fontainhas - Vila de Prado

20 - Casa dos Abreus de Regalados - Pico de Regalados

21 - Casa do Paço - Freiriz

22 - Capela de Santa Marta - Atiães

23 - Capela de Santo António - Vila Verde

24 - Capela de Santo António de Chascua - Duas Igrejas

25 - Capela de S. Pedro do Montório - Cervães

26 - Capela de S. Sebastião - Vila de Prado

27 - Capela do Sr. da Salvação - Pico de Regalados

28 - Capela e Cruzeiro no Lardo de S. Sebastião - Pico de Regalados

29 - Pelourinho e Capela N.ª Sª da Pena - Carreiras S. Miguel

30 - Casa Fundevila - Soutelo

31 - Cruzeiro de Cabanelas - Cabanelas

32 - Cruzeiro de Mós - Mós

33 - Fonte de Carrancas - Cabanelas

34 - Fonte de Santo António - Vila de Prado

35 - Igreja de S. Tiago - Atiães

36 - Igreja de S. Miguel - Carreiras S. Miguel

37 - Igreja de S. Martinho - Moure

38 - Igreja de S. Miguel - Soutelo

39 - Igreja de S. Paio - Pico de Regalados

40 - Igreja de S. Martinho - Rio Mau

41 - Igreja de S. Miguel - Prado S. Miguel

42 - Igreja de Stª Marinha - Vila de Prado

43 - Igreja de S. Paio - Vila Verde

44 - Ponte de Agrela - Covas

45 - Ponte de Permedelos - Valões

46 - Ponte do Couto - Moure

47 - Casa e Capela da Quinta do Pereiro - Arcozelo

48 - Santuário de N.ª Sª do Alívio - Soutelo

49 - Cruzeiro de S. João de Padronelo - Aboim da Nóbrega

50 - Casa da Quinta do Paço - Atiães

51 - Capela e Casa da Boca - Esqueiros

- 52 - Casa do Cachopal - Nevogilde
- 53 - Casa da Quinta do Inglês - Freiriz
- 54 - Capela e Solar de Febros - Lage
- 55 - Casa da Quinta do Sol - Barbudo
- 56 - Capela e Casa da Quinta do Fundão - Loureira
- 57 - Casa do Livão - Lage
- 58 - Casa da Roupeira - Lage

b) Arqueológicos:

- 01 - Mamoa 1 de Bustelo - Neocalcolítico
- 02 - Mamoa 2 de Bustelo - Neocalcolítico
- 03 - Mamoa 3 de Bustelo - Neocalcolítico
- 04 - Mamoa 4 de Bustelo - Neocalcolítico
- 05 - Mamoa 5 de Bustelo - Neocalcolítico
- 06 - Mamoa 6 de Bustelo - Neocalcolítico
- 07 - Mamoa 7 de Bustelo - Neocalcolítico
- 08 - Mamoa 8 de Bustelo - Neocalcolítico
- 09 - Mamoa 9 de Bustelo - Neocalcolítico
- 10 - Mamoa 10 de Bustelo - Neocalcolítico
- 11 - Mamoa 11 de Bustelo - Neocalcolítico
- 12 - Mamoa 12 de Bustelo - Neocalcolítico
- 13 - Mamoa 13 de Bustelo - Neocalcolítico
- 14 - Mamoa 14 de Bustelo - Neocalcolítico
- 15 - Mamoa 15 de Bustelo - Neocalcolítico
- 16 - Mamoa de Codeceda - Neocalcolítico
- 17 - Mamoa de Linhares - Neocalcolítico
- 18 - Mamoa de Porrinhoso - Neocalcolítico
- 19 - Mamoa de Outeiraz - Neocalcolítico
- 20 - Mamoa de Bustelo - Neocalcolítico
- 21 - Mamoa do Couto - Neocalcolítico
- 22 - Mamoa da Portelinha - Neocalcolítico
- 23 - Mamoa da Lage - Neocalcolítico
- 24 - Mamoa de Penedos Mourinhos - Neocalcolítico
- 25 - Mamoa de Penedo da Portela - Neocalcolítico
- 26 - Sepultura na Quinta do Paço - Medieval Cristão
- 27 - Marco Miliário da Bouça do Castro - Romano
- 28 - Menir de Sobradelo - Neocalcolítico
- 29 - Mina de Marrancos - Romano
- 30 - Vila Fonte de Covas - Medieval Cristão
- 31 - Via Romana XIX (Braga e Lugo)

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_1.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_2.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_3.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_4.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_5.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_6.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_7.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_8.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_9.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_10.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_11.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_12.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_13.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_14.jpg
- 26136 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26136_15.jpg
- 26137 - http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_26137_16.jpg

