

VOLUME II

REGULAMENTO

[revisão do pdm]

Câmara Municipal de Alfândega da Fé



Ficha Técnica do Documento

Título:	Volume II – Regulamento da Revisão do PDM de Alfândega da Fé
Descrição:	Documento que estabelece, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, as regras para o uso, ocupação e transformação do solo em todo o território concelhio, constituindo o regime do seu PDM.
Data de produção:	Dezembro de 2010
Data da última atualização:	14 de novembro de 2014
Versão:	V.19
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, Lda. e Município de Alfândega da Fé
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra (GeoAtributo) e Rui Gonçalves (Câmara Municipal de Alfândega da Fé)
Equipa técnica:	Andreia Mota (GeoAtributo) Elisa Bairrinho (GeoAtributo) Raquel Nogueira (GeoAtributo) Teresa Costa (GeoAtributo) António Constâncio (Câmara Municipal de Alfândega da Fé) Carina Teixeira (Câmara Municipal de Alfândega da Fé) Filipa Guerra (Câmara Municipal de Alfândega da Fé)
Consultores:	Manuel Miranda
Código de documento:	161
Estado do documento	Versão Final
Código do Projeto:	011040102
Nome do ficheiro digital:	19_AlfFé_Rglm_Prop 2014NOV_final

ÍNDICE

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1º	Objeto e âmbito	1
Artigo 2º	Definições	1
Artigo 3º	Composição do plano	1
Artigo 4º	Articulação com outros instrumentos de gestão territorial	2
CAPÍTULO II	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	3
Artigo 5º	Identificação	3
Artigo 6º	Regime	3
CAPÍTULO III	OPÇÕES ESTRUTURANTES	4
SECÇÃO 1 –	ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL	4
Artigo 7º	Interesses públicos estratégicos	4
Artigo 8º	Hierarquia urbana	4
Artigo 9º	Estrutura viária	4
Artigo 10º	Estrutura Ecológica Municipal	5
Artigo 11º	Classificação e qualificação do solo	5
Artigo 12º	Tipificação dos usos	6
SECÇÃO 2 –	CONDIÇÕES GERAIS DO USO DO SOLO	6
Artigo 13º	Critérios gerais de viabilização dos usos do solo	6
Artigo 14º	Aptidão para edificar e limites de edificabilidade	7
Artigo 15º	Compatibilização de usos	8
Artigo 16º	Inserção territorial	8
Artigo 17º	Exigência de infraestruturação	9
Artigo 18º	Integração e transformação de pré-existências	9
Artigo 19º	Demolição de edifícios	10
CAPÍTULO IV	SOLO RURAL	12
SECÇÃO 1 –	DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS AO SOLO RURAL	12
Artigo 20º	Estatuto geral de ocupação do solo rural	12
Artigo 21º	Edificabilidade em solo rural	12
Artigo 22º	Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização	13
Artigo 23º	Compatibilização com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste	13
SECÇÃO 2 –	ESPAÇOS NATURAIS	13
Artigo 25º	Estatuto de ocupação e utilização	14
SECÇÃO 3 –	ESPAÇOS FLORESTAIS	14
Artigo 26º	Caracterização	14
Artigo 27º	Usos complementares e compatíveis – espaços florestais	15
SECÇÃO 4 –	ESPAÇOS AGRÍCOLAS	16
Artigo 28º	Caracterização	16
Artigo 29º	Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas	17
SECÇÃO 5 –	ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL	18
Artigo 30º	Caracterização	18
Artigo 31º	Usos complementares e compatíveis – espaços de uso múltiplo agrícola e florestal	18
SECÇÃO 6 –	PARÂMETROS DA EDIFICABILIDADE PARA ESPAÇOS NATURAIS, FLORESTAIS, AGRÍCOLAS E DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL	19
Artigo 32º	Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais	19

Artigo 33º	<i>Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural</i>	20
Artigo 34º	<i>Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários</i>	20
Artigo 35º	<i>Empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico</i>	21
Artigo 36º	<i>Parques de campismo e de caravanismo</i>	21
Artigo 37º	<i>Equipamentos públicos ou de interesse público</i>	21
Artigo 38º	<i>Edifícios destinados a habitação própria do agricultor</i>	21
Artigo 39º	<i>Outros edifícios destinados a habitação</i>	22
SECÇÃO 7 –	ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA.....	23
Artigo 40º	<i>Caracterização</i>	23
Artigo 41º	<i>Estatuto de ocupação e utilização</i>	23
SECÇÃO 8 –	ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS	23
Artigo 42º	<i>Caracterização</i>	23
Artigo 43º	<i>Estatuto de ocupação e utilização</i>	24
CAPÍTULO V	SOLO URBANO	25
SECÇÃO 1 –	DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS AO SOLO URBANO	25
Artigo 44º	<i>Requisitos de infraestruturaração</i>	25
Artigo 45º	<i>Critérios gerais de conformação do edificado</i>	25
Artigo 46º	<i>Edificação em situação urbanística consolidada ou em consolidação</i>	26
SECÇÃO 2 –	ESPAÇOS CENTRAIS	27
Artigo 47º	<i>Caracterização e usos</i>	27
Artigo 48º	<i>Edificabilidade - espaços centrais</i>	27
Artigo 49º	<i>Regras de implantação e ocupação</i>	28
SECÇÃO 3 –	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	28
Artigo 50º	<i>Caracterização e usos</i>	28
Artigo 51º	<i>Usos e edificabilidade</i>	29
Artigo 52º	<i>Regras de ocupação e implantação</i>	29
SECÇÃO 4 –	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	30
Artigo 53º	<i>Caracterização</i>	30
Artigo 54º	<i>Enquadramento urbanístico</i>	30
Artigo 55º	<i>Instalação avulsa de unidades empresariais</i>	31
Artigo 56º	<i>Condições de instalação e laboração</i>	31
SECÇÃO 5 –	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS	32
Artigo 57º	<i>Identificação e usos</i>	32
Artigo 58º	<i>Edificabilidade</i>	32
SECÇÃO 6 –	ESPAÇOS VERDES	32
Artigo 59º	<i>Identificação e usos</i>	32
Artigo 60º	<i>Usos complementares e edificabilidade</i>	33
CAPÍTULO VI	ESPAÇOS-CANAIS	34
Artigo 61º	<i>Caracterização</i>	34
Artigo 62º	<i>Identificação e estatuto</i>	34
CAPÍTULO VII	ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	35
Artigo 63º	<i>Caracterização</i>	35
Artigo 64º	<i>Estatuto de uso e ocupação</i>	35
CAPÍTULO VIII	USOS ESPECIAIS DO SOLO	37
Artigo 65º	<i>Disposições gerais</i>	37

Artigo 66º	Exploração de recursos geológicos	37
Artigo 67º	Infraestruturas	38
Artigo 68º	Aproveitamento de recursos energéticos renováveis	38
Artigo 69º	Instalação de depósitos a céu aberto	39
Artigo 70º	Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos	39
Artigo 71º	Postos de abastecimento público de combustíveis.....	39
CAPÍTULO IX	CONDICIONAMENTOS DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO.....	41
SECÇÃO 1 –	VALORES E RECURSOS NATURAIS	41
Artigo 72º	Nascentes e linhas de água	41
SECÇÃO 2 –	VALORES PATRIMONIAIS.....	41
Artigo 73º	Deteção de vestígios arqueológicos.....	41
Artigo 74º	Património arqueológico conhecido	41
Artigo 75º	Intervenções em elementos do património arqueológico	41
Artigo 76º	Património arquitetónico.....	41
SECÇÃO 3 –	INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS.....	42
Artigo 77º	Rede rodoviária.....	42
CAPÍTULO X	PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	43
SECÇÃO 1 –	EXECUÇÃO PROGRAMADA DO PLANO	43
Artigo 78º	Programação da execução do plano.....	43
Artigo 79º	Execução em solo urbanizado.....	43
Artigo 80º	Execução em solo urbanizável	44
Artigo 81º	Mecanismos a utilizar e âmbito de aplicação.....	45
Artigo 82º	Mecanismo perequativo da edificabilidade.....	46
Artigo 83º	Mecanismo perequativo das áreas de cedência	46
Artigo 84º	Repartição dos custos de urbanização.....	47
Artigo 85º	Princípios gerais.....	47
Artigo 86º	Dimensionamento.....	48
Artigo 87º	Compensações	49
SECÇÃO 2 –	ORIENTAÇÕES PROGRAMÁTICAS	50
Artigo 88º	Unidades operativas de planeamento e gestão	50
SECÇÃO 3 –	NORMAS DE PROJETO E PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO	50
Artigo 89º	Alinhamentos e planos de fachada.....	50
Artigo 90º	Conformação física das novas edificações.....	50
Artigo 91º	Operações de loteamento.....	51
Artigo 92º	Unidades de execução	51
Artigo 93º	Características mínimas dos arruamentos	52
Artigo 94º	Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento	52
Artigo 95º	Estacionamento privativo das edificações.....	53
Artigo 96º	Estacionamento de utilização pública	53
Artigo 97º	Situações especiais	54
CAPÍTULO XI	DISPOSIÇÕES FINAIS	55
Artigo 98º	Acertos e ajustamentos	55
Artigo 99º	Transição da disciplina urbanística.....	55
Artigo 100º	Atualização das determinações externas à disciplina do plano	55
Artigo 101º	Revogação	56
ANEXO I.....		57

ANEXO II59
ANEXO III60
ANEXO IV63
ANEXO V69
ANEXO VI72

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Objeto e âmbito

1. O presente regulamento estabelece, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Alfândega da Fé, constituindo o regime do seu plano diretor municipal decorrente da revisão concluída em 2014.
2. Salvo explícita determinação em contrário do presente regulamento, as expressões “plano diretor municipal em vigor” e “presente plano” referem-se ao plano diretor municipal de Alfândega da Fé decorrente da revisão referida no número anterior.
3. Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as disposições deste serão respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização.

Artigo 2º Definições

No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos, definições, siglas e acrónimos que constam do Anexo I do presente regulamento, do qual é parte integrante.

Artigo 3º Composição do plano

1. O PDM Alfândega da Fé é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento, desdobrada em duas cartas:
 - i) Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional do Solo;
 - ii) Planta de Ordenamento II - Salvaguardas e Qualificação Operativa do Solo;
 - c) Planta de Condicionantes, desdobrada em duas cartas:
 - i) Planta de Condicionantes I – Servidões e Restrições de Utilidade Pública;
 - ii) Planta de Condicionantes II - Florestas, em que estão representadas as condicionantes relativas à delimitação das áreas de perigosidade de incêndio das classes alta e muito alta e às áreas florestais percorridas por incêndios.
2. Acompanham o plano os seguintes elementos:
 - a) Relatório do Plano;
 - b) Programa de Execução;
 - c) Relatório Ambiental;
 - d) Planta de Enquadramento;
 - e) Planta da Situação Existente;
 - f) Carta da Estrutura Ecológica Municipal;

- g) Carta dos Valores Naturais;
- h) Carta do Património Arqueológico e Arquitetónico;
- i) Carta de Compromissos, identificando as operações urbanísticas juridicamente protegidas;
- j) Documentos autónomos:
 - i) Mapa de Ruído;
 - ii) Carta Educativa.
- k) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
- l) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- m) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4º Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

As disposições do presente plano acolhem, nos termos e com os efeitos previstos na lei aplicável, os instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município, os quais estão identificados no Anexo II do presente regulamento, do qual é parte integrante.

CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º Identificação

1. Na aplicação do presente plano têm de ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência espacial no território por ele abrangido, as quais são identificadas no Anexo III do presente regulamento, do qual é parte integrante.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com expressão à escala gráfica do plano constam da Planta de Condicionantes.
3. A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número 1 não se altera na eventual ocorrência de omissões na Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

Artigo 6º Regime

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental neles prevista.
2. Em áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, são em princípio admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as ações permitidas no regime daquela Reserva, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente regulamento, estas terem de ser acatadas cumulativamente com as previstas naquele regime legal.
3. As formas de ocupação e gestão das áreas do território concelhio integradas na Rede Natura 2000 devem:
 - a) Cumprir o respetivo regime legal articuladamente com as restantes disposições legais aplicáveis a cada situação e o disposto no presente regulamento em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo para as referidas áreas, em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se situem;
 - b) Desenvolver-se no enquadramento das orientações de gestão constantes do Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000).

CAPÍTULO III OPÇÕES ESTRUTURANTES

Secção 1 – Estruturação territorial

Artigo 7º Interesses públicos estratégicos

1. Na aplicação do presente plano, os órgãos e serviços municipais prosseguem os interesses públicos com expressão no território municipal traduzidos em duas linhas fundamentais:
 - a) Prioridades essenciais, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho;
 - b) Princípios orientadores do modelo de estruturação espacial do concelho estabelecido pelo presente Plano Diretor Municipal, materializados no conteúdo e na configuração dos seus elementos organizadores básicos: hierarquia urbana, estruturação viária, estrutura ecológica municipal e classificação e qualificação do uso do solo.
2. As linhas de orientação explicitadas no número anterior constituem o quadro de referência para a apreciação da viabilidade das iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo, em termos de avaliação comparativa dos benefícios e custos que possam acarretar para o desenvolvimento sustentável do concelho.
3. Sempre que as iniciativas referidas no número anterior integrem atividades ou usos do solo não abrangidos nos usos dominantes ou nos complementares destes estabelecidos para os locais onde se pretendam implantar, a fundamentação do eventual reconhecimento, pelo município, do seu interesse para o desenvolvimento local incorpora necessariamente a mencionada ponderação de benefícios e custos.

Artigo 8º Hierarquia urbana

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

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

Artigo 9º Estrutura viária

1. A rede viária do concelho estrutura-se segundo três níveis:
 - a) Rede principal, constituída pelas vias que asseguram as principais articulações viárias do território concelhio, e em particular da sua sede, com o exterior, nela se incluindo a totalidade da rede viária de carácter supramunicipal (IC 5 e ER 315), e os arruamentos da Vila de Alfândega da Fé que estabelecem a continuidade entre aquelas estradas;
 - b) Rede secundária, constituída pelas vias de articulação da rede principal com os principais aglomerados e áreas geradoras de fluxos no interior do concelho e pelas vias complementares de ligação aos concelhos limítrofes, nela se incluindo, entre outras, a totalidade das estradas nacionais desclassificadas e das estradas municipais;

- c) Rede local, constituída pelas restantes vias, de distribuição local, e pelos arruamentos urbanos quando não incorporados nos níveis anteriores.
2. Os traçados das vias que integram as redes principal e secundária são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento.
3. As especificações relativas aos espaços-canaís e à rede viária são as estabelecidas nos capítulos VI, IX e X do presente regulamento.

Artigo 10º Estrutura Ecológica Municipal

1. A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) tem por objetivos a proteção e a valorização da qualidade ambiental do território do concelho e constitui um sistema transversal à classificação e qualificação do solo, compreendendo diversas componentes de acordo com o que se dispõe no capítulo VII do presente regulamento, onde se estabelecem também as especificidades do regime de uso e ocupação das áreas que a integram.
2. A delimitação da EEM contempla o corredor ecológico Montesinho/Sabor/Douro/Douro Internacional identificado no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste Transmontano (PROF NE) e compreende diversas componentes de acordo com o que se dispõe no capítulo VII do presente regulamento, onde se estabelecem também as especificidades do regime de uso e ocupação das áreas que a integram.

Artigo 11º Classificação e qualificação do solo

1. O território concelhio reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rural.
2. O solo rural é qualificado no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:
 - a) Espaços naturais;
 - b) Espaços florestais, integrando as subcategorias:
 - i) De conservação;
 - ii) De produção;
 - c) Espaços agrícolas;
 - d) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
 - e) Espaços de ocupação turística;
 - f) Espaços de equipamentos.
3. O solo urbano qualifica-se funcionalmente no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:
 - a) Espaços centrais;
 - b) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - c) Espaços de atividades económicas;
 - d) Espaços de uso especial de equipamentos;
 - e) Espaços verdes.
4. O solo urbano qualifica-se operativamente, em função da sua situação urbanística efetiva, em solo urbanizado e solo urbanizável, de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento II - Salvaguardas e Qualificação Operativa do Solo.

5. A categoria de espaços-canais tanto pode ocorrer em solo rural como em solo urbano, distribuindo-se por cada uma destas classes em conformidade com a delimitação destas constante da Planta de Ordenamento.

Artigo 12º Tipificação dos usos

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

Secção 2 – Condições gerais do uso do solo

Artigo 13º Critérios gerais de viabilização dos usos do solo

1. A viabilização de qualquer uso ou ocupação do solo, bem como das suas alterações, fica condicionada ao cumprimento cumulativo:
 - a) Dos requisitos de compatibilização, de inserção territorial e de infraestruturização genericamente estabelecidos nos restantes artigos da presente secção;
 - b) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento;
 - c) Dos requisitos de aptidão para edificar estabelecidos no artigo seguinte, quando se tratar de uso ou ocupação que incorpore componente edificada;
 - d) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, incluindo as respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.
2. As atividades ou ocupações de solo que se integram no uso dominante de cada categoria ou subcategoria de espaços devem ser viabilizadas sempre que se verifique o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no número anterior aplicáveis à situação.
3. Caso cumpram todos os requisitos estabelecidos no número 1 aplicáveis à situação, as atividades ou ocupações

do solo que integrem os usos complementares dos usos dominantes de uma dada categoria ou subcategoria de espaço apenas podem ser inviabilizadas quando fundamentadamente a Câmara Municipal considere que, mesmo cumprindo os referidos requisitos, elas provocariam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

4. Mesmo quando se verificarem cumpridos todos os requisitos exigíveis para cada caso, nos termos do número 1, a viabilização de quaisquer atividades ou ocupações do solo abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço só pode ocorrer quando expressamente a Câmara Municipal considere, com base na ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos resultantes da iniciativa, que de tal viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.
5. Salvo nos casos em que das disposições legais ou do presente regulamento decorra outro tipo de procedimento, às operações urbanísticas de utilização não edificada do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água não isentas de controlo prévio aplica-se, para efeitos de avaliação e decisão sobre a sua aceitabilidade, a disciplina estabelecida no número anterior para os usos compatíveis.
6. A viabilização de qualquer forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo nos termos dos números anteriores não dispensa o interessado de cumprir toda a legislação e regulamentação geral aplicáveis, em cada caso concreto, ao ato de instalação das respetivas atividades e às condições do seu funcionamento efetivo.

Artigo 14º Aptidão para edificar e limites de edificabilidade

1. É condição necessária para que um terreno seja considerado apto para a construção de edifício, seja qual for o tipo ou utilização das edificações, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:
 - a) A sua dimensão, configuração e características topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade e economia;
 - b) Seja servido por via pública com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis ou ainda quando se tratar de edifícios que permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, corresponder às de via pública habilitante.
2. A área de construção contabilizável para efeitos de aplicação dos índices de utilização no âmbito do presente plano é a que resulta de descontar à área de construção legalmente definida as áreas relativas a:
 - a) Beirais de cobertura dos edifícios;
 - b) Escadas exteriores de acesso aos pisos;
 - c) Palas para sombreamento ou para proteção das entradas dos edifícios;
 - d) Áreas em sótão ou em cave sem pé-direito regulamentar.
3. Salvo disposição expressa em contrário, releva para a verificação do cumprimento dos índices de utilização a soma das áreas de construção dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou área em que aqueles índices se aplicam, contabilizadas nos termos do número anterior.
4. O índice de utilização aplica-se à totalidade da área do prédio ou prédios a que diz respeito, exceto quando expressamente indicado de outro modo no presente regulamento

Artigo 15º Compatibilização de usos

1. Quando fundamentadamente forem consideradas suscetíveis de criar situações de incompatibilidade com os usos dominantes em cada local, e independentemente da sua localização, devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades, quer disponham ou não de componentes edificadas, que:
 - a) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;
 - b) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
 - c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local.
2. Não há porém lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito, ou na sua ausência, quando forem adotadas as medidas concretas que a Câmara Municipal expressamente considere suficientes para garantir a referida compatibilização.

Artigo 16º Inserção territorial

1. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode a Câmara Municipal, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística das edificações que se pretendam localizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento, fazer depender a viabilização das respetivas operações urbanísticas, do cumprimento de diretrizes a estabelecer em cada caso, relativas à modelação do terreno e à implantação ou à configuração volumétrica.
2. A Câmara Municipal pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:
 - a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, ou da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.
3. O disposto nos dois números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que eventualmente sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

Artigo 17º Exigência de infraestruturação

1. Mesmo quando admissível à luz da legislação e demais regulamentação aplicáveis, a construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo só pode ser viabilizada se o prédio onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso que cumpra as condições estabelecidas na alínea b) do artigo 14º ou, quando tal via não existir, se ela for construída concomitantemente com o próprio empreendimento.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legal ou regulamentarmente exigíveis.
3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.
4. A viabilização de qualquer edifício destinado à permanência ou presença frequente de pessoas em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou ao compromisso formal de construção, a cargo do interessado, de um acesso público ou privado entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos afetos às funções de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros.
5. As cedências de terrenos, ainda que a título gratuito, para abertura de novas vias ou alargamento e retificação das existentes não são por si constitutivas de quaisquer direitos de edificação nos terrenos confinantes ou de expectativas da sua futura viabilização, nomeadamente em sede de alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis.

Artigo 18º Integração e transformação de pré-existências

1. Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do plano, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso de execução material no terreno à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
 - a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes.
2. Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, independentemente de estarem ou não corretamente identificadas como tal nos elementos cartográficos que integram o plano.
3. Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como pré-existências nos termos dos números anteriores têm de se conformar com a disciplina do presente plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. Caso as pré-existências ou as condições das referidas licenças, autorizações ou comunicações prévias não se

conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:

- a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação;
 - b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente plano aplicáveis ao local;
 - c) Pretendendo-se alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:
 - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou
 - ii) As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, mas permitam alcançar melhorias, que o Município considere relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.
5. No caso de atividades, legalmente instaladas, não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, pode ser viabilizada a ampliação das edificações pré-existentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que o aumento de área de construção total não exceda 15% da área de construção pré-existente ou, quando se trate de edifício habitacional, sejam cumpridos os limites estabelecidos na alínea b) do número seguinte.
6. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edifícios situados em solo rural que possam ser considerados pré-existências nos termos do disposto no número 1, bem como a sua ampliação, desde que se cumpram as seguintes condições:
- a) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;
 - b) A área de construção total resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área bruta de construção do edifício pré-existente com o limite máximo de 300 m²;
 - c) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja ainda feita prova documental, com base nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que o edifício é anterior à data do início da discussão pública do presente plano.
7. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número 5 e na alínea b) do número 6 têm de verificar-se em relação à área bruta de construção pré-existente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente plano.
8. A verificação do enquadramento da ampliação pretendida na condição estabelecida no número anterior é da responsabilidade da Câmara Municipal no âmbito do controlo prévio da correspondente operação urbanística.
9. Para garantir e operacionalizar o procedimento de verificação referido no número anterior, a Câmara Municipal promove a criação e atualização permanente de um registo de identificação dos prédios com edifícios pré-existentes à data de entrada em vigor do presente plano e que desde essa mesma data sejam objeto de ampliação, devendo do referido registo constar a área de construção do edifício pré-existente e a área de construção da ou das ampliações de que tenha sido objeto.

Artigo 19º Demolição de edifícios

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

CAPÍTULO IV SOLO RURAL

Secção 1 – Disposições gerais relativas ao solo rural

Artigo 20º Estatuto geral de ocupação do solo rural

1. O solo rural não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecidas para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste regulamento, em conjugação, quando for o caso, com as exceções consignadas na lei e o acatamento dos condicionalismos decorrentes das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública.
2. Salvo imposição legal em contrário, a viabilização da construção de novos edifícios ou da reconversão dos usos de outros pré-existentes que se localizem em solo rural, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
3. A condição estabelecida no número anterior deve ser expressamente comunicada por escrito ao interessado na resposta a pedido de informação prévia, se for o caso, ou na primeira informação que lhe for prestada no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística.
4. Os edifícios localizados em solo rural podem constituir-se em regime de propriedade horizontal desde que o número de frações autónomas a constituir por edifício não seja superior a três, não se aplicando esta restrição aos edifícios que estejam integrados em empreendimentos turísticos, em que tal pode acontecer nos termos que o respetivo quadro legal o permitir.

Artigo 21º Edificabilidade em solo rural

1. Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade em solo rural admissível nos termos do presente plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a construção de edifícios não esteja interdita e cuja área e configuração garantam que a distância entre o perímetro exterior das componentes edificadas, incluindo anexos e alpendres, e as extremas dos mesmos cumpre os valores mínimos estabelecidos na lei ou, quando aplicável, nos instrumentos para que esta remeter.
2. No âmbito da aplicação da legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios referida no número anterior, consideram-se como "áreas edificadas consolidadas" as áreas de solo urbano classificadas operativamente como solo urbanizado, e as áreas que venham a adquirir estatuto equivalente a solo urbanizado através de operações urbanísticas realizadas de acordo com as disposições do presente plano.
3. Nas situações expressamente referidas no presente regulamento, a edificabilidade em solo rural rege-se, tendo sempre em conta o disposto nos números anteriores, pelas seguintes determinações:
 - a) As edificações associadas aos usos complementares e compatíveis com os usos dominantes dos espaços naturais, dos espaços florestais, dos espaços agrícolas e dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal cumprem, cumulativamente com todas as exigências decorrentes do quadro legal aplicável, as regras de edificabilidade estabelecidas para cada caso na Secção 6 do presente capítulo;

- b) As edificações associadas aos usos do solo previstos para as restantes categorias do solo rural cumprem, cumulativamente com todas as exigências decorrentes do quadro legal aplicável, as regras de edificabilidade estabelecidas para cada uma daquelas categorias nas respetivas secções do presente capítulo;
 - c) As edificações associadas aos usos especiais do solo a que se refere o capítulo VIII cumprem as condições e regras aí estabelecidas para cada situação.
4. Em qualquer outra situação, para além das referidas no número anterior, em que à luz da legislação e regulamentação aplicáveis seja admissível a construção de edifícios em solo rural, esta tem de acatar as seguintes regras, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso, e tendo sempre em conta o disposto nos números 1 e 2:
- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m²/m² aplicado à área da parcela onde o edifício se localiza, relevando para a verificação do seu cumprimento a área de construção dos edifícios previstos e a de todas as componentes edificadas pré-existentes a manter;
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
 - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

Artigo 22º Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização

Constituem sempre usos complementares dos usos dominantes do solo rural a execução e utilização de infraestruturas e as ações ou atividades desenvolvidas em cumprimento de planos ou outros instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades.

Artigo 23º Compatibilização com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste

As formas de ocupação e gestão das áreas do território concelhio afetas à exploração dos recursos florestais devem cumprir as disposições legais aplicáveis a cada situação e o disposto no presente regulamento em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo nas referidas áreas, e desenvolver-se no enquadramento das orientações estratégicas florestais para o território em causa constantes do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste Transmontano (PROF NE), transcritas no Anexo IV do presente regulamento do qual é parte integrante, e tendo em conta a distribuição espacial das subcategorias — espaços florestais de conservação e espaços florestais de produção — que integram a categoria dos espaços florestais.

Secção 2 – Espaços naturais

Artigo 24º Identificação

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

- a) As áreas afetadas aos habitats 9560 - Florestas endémicas de *juniperus spp* (habitat prioritário) e 5330 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos da Rede Natura 2000 existentes no concelho;
- b) Os leitos dos cursos de água e suas margens, e galerias ripícolas associadas, exceto nas extensões que se localizem em espaços integrados em solo urbano;
- c) As albufeiras.

Artigo 25º Estatuto de ocupação e utilização

1. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua proteção e da manutenção global das suas potencialidades naturais.
2. Sem prejuízo de outros condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, nos espaços naturais admitem-se como usos compatíveis com o seu estatuto natural:
 - a) Em todos os espaços naturais, as utilizações e ocupações do solo e as atividades que possam ser consideradas pré-existências nos termos dos números 1 e 2 do artigo 18º;
 - b) Nos espaços naturais também integrados na Reserva Ecológica Nacional, as ações permitidas pelo respetivo regime, de acordo com as condições nele estabelecidas;
 - c) Nos restantes espaços naturais, as ações referidas na alínea anterior e ainda:
 - i) Transformações de pré-existências nos termos previstos nos números 4 e seguintes do artigo 18º;
 - ii) Instalação de áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre;
 - iii) Instalação de áreas verdes de proteção e enquadramento complementares das instalações de parques de campismo e de caravanismo;
 - iv) Instalação de componentes não edificadas e não impermeabilizadas de empreendimentos turísticos, afetadas a áreas livres a manter em estado natural, sem quaisquer construções que não sejam as de estrito apoio à fruição do próprio espaço natural.
3. Nas áreas de espaços naturais integradas na Rede Natura 2000 as ações enumeradas no número anterior apenas são admissíveis se se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 constantes do Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.
4. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a Secção 6 do presente capítulo, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto nos números 1 e 2 do artigo 21º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 constantes do Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.

Secção 3 – Espaços florestais

Artigo 26º Caracterização

1. Os espaços florestais integram as áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais, que constituem os seus usos dominantes, englobando as áreas atualmente submetidas ao regime florestal, e destinam-se, para além da sua função de preservação do equilíbrio ecológico e de valorização paisagística, a promover a produção florestal e as atividades associadas a esta, no quadro das orientações estabelecidas no PROF NE e que constam do Anexo IV do presente regulamento.
2. Os espaços florestais subdividem-se em espaços florestais de conservação e espaços florestais de produção.
3. Os espaços florestais de conservação correspondem às áreas de uso ou vocação florestal com funções relevantes de conservação, neles se inserindo as áreas de vocação florestal integradas na Rede Natura 2000 pertencentes aos habitats 9330 - Florestas de *Quercus suber* (Sobreiro, Sobro) e 9340 - Florestas de *Quercus ilex* (Azinheira) e *Quercus rotundifolia* (Azinheira-de-bolota-doce, Sardoeira).
4. Os espaços florestais de produção correspondem às restantes áreas de uso ou vocação florestal, destinando-se ao aproveitamento do potencial produtivo nos termos autorizados pelas entidades de tutela.
5. Dentro dos espaços florestais de produção estão identificadas e delimitadas na planta de ordenamento:
 - a) As áreas sensíveis à ocorrência de fatores de risco de degradação ecológica, abrangendo nomeadamente as áreas de risco de erosão, nas quais devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura por função de proteção definidas no PROF NE;
 - b) As áreas de predominância de espécies autóctones, dentro das quais deve aplicar-se o modelo de silvicultura adequado à morfologia da área em causa e, nas ações de florestação, utilizar-se apenas espécies que estejam identificadas no PROF NE como espécies prioritárias da sub-região homogénea em que cada área se insere.

Artigo 27º Usos complementares e compatíveis – espaços florestais

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais, em qualquer das suas subcategorias:
 - a) As atividades agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris;
 - b) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - c) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
 - d) Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existent, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 33.º.
2. Nos espaços florestais de conservação são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII, conjugando as condições aí estabelecidas com as restrições abaixo indicadas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
 - i) A exploração de recursos geológicos, em caso de interesse público reconhecido pelas entidades de tutela competentes para o efeito;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas, desde que compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelas mesmas;

- iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados pelo empreendimento.
 - b) As áreas de recreio e lazer previstas em unidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas pelo presente plano nos termos do artigo 88º.
3. Nos espaços florestais de produção são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
- a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VIII do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas;
 - b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
 - c) Os empreendimentos turísticos das tipologias estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo e ainda os hotéis rurais que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea d) do número 1;
 - d) As áreas de recreio e lazer previstas em unidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas pelo presente plano nos termos do artigo 88º;
 - e) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo I do presente regulamento, desde que aqueles fiquem integralmente implantados dentro da faixa de solo com uma largura de 200 m que envolva o perímetro de solo urbano que delimite espaços urbanos de baixa densidade identificados e delimitados como categoria de espaços na Planta de Ordenamento.
4. A viabilização, no âmbito da aplicação do presente plano, das ações e atividades referidas nos números 1 e 2, quando respeitarem a locais inseridos em espaços florestais de conservação incluídos na Rede Natura 2000, apenas é possível se elas se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 transcritas no Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.
5. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a Secção 6 do presente capítulo, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto nos números 1 e 2 do artigo 21º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 constantes do Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.

Secção 4 – Espaços agrícolas

Artigo 28º Caracterização

1. Os espaços agrícolas correspondem a grandes manchas contínuas que apresentam maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem os seus usos dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, nelas se integrando a totalidade das áreas afetadas à Reserva Agrícola Nacional e aos aproveitamentos hidroagrícolas.

2. Algumas áreas dos espaços agrícolas integram também a Rede Natura 2000, com presença dos habitats 9330 - Florestas de *Quercus suber* (Sobreiro, Sobro) e 9340 - Florestas de *Quercus ilex* (Azinheira) e *Quercus rotundifolia* (Azinheira-de-bolota-doce, Sardoeira).

Artigo 29º Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas:
 - a) Os usos silvo-pastoris e florestais;
 - b) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - c) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
 - d) Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 33.º.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando aplicável, nos espaços agrícolas são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:
 - i) A exploração de recursos geológicos;
 - ii) A implantação ou instalação de infraestruturas;
 - iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;
 - b) Os empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico ou parque de campismo e de caravanismo e ainda os hotéis rurais que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea d) do número anterior.
 - c) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
 - d) Os campos de golfe;
 - e) As áreas de recreio e lazer e as instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;
 - f) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo I do presente regulamento;
 - g) A construção de edifícios destinados a habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais.
3. Nos espaços agrícolas integrados na Rede Natura 2000 apenas são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII, nas condições aí estabelecidas e no cumprimento do disposto nos números 4 e 5:
 - a) Implantação ou instalação de infraestruturas;
 - b) Construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis.

4. A viabilização, no âmbito da aplicação do presente plano, das ações e atividades referidas no número anterior, e das referidas no número 1 quando respeitarem a locais incluídos na Rede Natura 2000, apenas é possível se elas se conformarem com o regime legal desta e desde que sejam consideradas compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados, no cumprimento das determinações e orientações de gestão do PSRN2000, transcritas no Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.
5. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção 6 do presente capítulo, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto nos números 1 e 2 do artigo 21º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 constantes do Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.

Secção 5 – Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 30º Caracterização

1. Os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal correspondem às áreas agroflorestais que, do ponto de vista estrutural e de contiguidade, constituem áreas marginais de ocupação agrícola ou florestal, englobando áreas de uso ou vocação agrícola e povoamentos florestais descontínuos, destinando-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola, agropecuário ou silvícola que conservem a fertilidade dos solos.
2. Algumas áreas dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal integram também a Rede Natura 2000.

Artigo 31º Usos complementares e compatíveis – espaços de uso múltiplo agrícola e florestal

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal:
 - a) A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - b) Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;
 - c) Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 33.º.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando aplicável, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:
 - a) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VIII do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas, e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis;
 - b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
 - c) Os campos de golfe;

- d) Os empreendimentos turísticos das tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo, e ainda os hotéis rurais que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea c) do número anterior;
 - e) As áreas de recreio e lazer e as instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;
 - f) Os equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;
 - g) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo 1 do presente regulamento;
 - h) A construção de edifícios destinados a habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais;
 - i) A construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar não abrangidos pelas situações referidas nas duas alíneas anteriores, ou destinados a habitação bifamiliar.
3. Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal integrados na Rede Natura 2000 apenas são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes, os referidos no número 3 do artigo 29º, nos termos aí estabelecidos.
4. A viabilização, no âmbito da aplicação do presente plano, das ações e atividades referidas no número anterior, e das referidas no número 1, quando respeitarem a locais na Rede Natura 2000, apenas é possível se elas se conformarem com o regime legal desta e desde que sejam consideradas compatíveis com o estado de conservação favorável das espécies e habitats afetados, no cumprimento das determinações e orientações de gestão do PSRN2000, transcritas no Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.
5. As regras a cumprir pelas edificações associadas aos usos e instalações referidas nos números anteriores, quando admissíveis, são as estabelecidas nas disposições relevantes que integram a secção seguinte, aplicadas em conjugação com o cumprimento do disposto nos números 1 e 2 do artigo 21º, salvo se se tratar de áreas integradas na Rede Natura 2000, em que prevalecem, quando forem mais restritivos que os estabelecidos no presente plano, os condicionamentos à edificabilidade que integram as determinações e orientações de gestão do PSRN2000 constantes do Anexo V do presente regulamento, que dele é parte integrante.

Secção 6 – Parâmetros da edificabilidade para espaços naturais, florestais, agrícolas e de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 32º Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais

1. Os edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais cumprem as seguintes regras:
- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,6 m²/m² aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;

- c) Dimensão vertical de fachada não superior a 7 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.
2. As instalações agropecuárias – estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação ou alojamento de animais – devem cumprir ainda os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras estabelecidas no número anterior:
- a) Os condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;
 - b) Na ausência de disposições legais relativas a afastamentos às linhas limites do solo urbano e/ou a edifícios pré-existentes, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria, podendo este dispor no sentido de tais afastamentos não serem exigidos relativamente a:
 - i) Outras instalações agropecuárias;
 - ii) Habitação do detentor da exploração pecuária quando ambos os edifícios se situarem na mesma parcela;
 - iii) Instalações industriais.

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

1. As novas componentes edificadas afetas a empreendimentos de turismo de habitação, de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, e aos hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes, devem cumprir as seguintes regras:
- a) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
 - b) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.
2. A área de construção total do conjunto das componentes edificadas de qualquer dos empreendimentos referidos no número anterior, quando a respetiva capacidade de alojamento for superior a 25 camas, não pode exceder o valor da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,25 m²/m² à área da parcela do conjunto de parcelas afetas ao empreendimento.
3. Só são considerados como hotéis rurais que resultam predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes aqueles em que a área de construção total final, em caso de ampliação, não ultrapassar o dobro da área de construção pré-existente.

Artigo 34° Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários

1. As edificações destinadas a instalações de transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários devem cumprir as seguintes regras:
- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo, totalmente desafogados;
 - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.
2. O disposto na alínea a) do número anterior não se aplica a instalações destinadas a fabrico de produtos tradicionais enquadrados nas atividades que integram a Parte 2 do Anexo I do Sistema de Indústria Responsável.

Artigo 35° Empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico

1. Os empreendimentos das tipologias de aldeamento turístico ou conjunto turístico devem cumprir as seguintes regras:
 - a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 20 camas por hectare à área total do terreno afeto ao empreendimento;
 - b) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do empreendimento, correspondente ao índice de utilização de 0,1 m²/m² aplicado à área de terreno afeta àquele;
 - c) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
 - d) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.
2. Os estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais construídos de raiz ou que não obedeçam ao requisito estabelecido no número 2 do artigo 33° devem cumprir as seguintes regras:
 - a) Dimensão máxima correspondente à aplicação do índice de 60 camas por hectare, sendo também este o parâmetro a utilizar no caso de estabelecimento hoteleiro integrado em conjunto turístico, aplicado à parcela que lhe esteja exclusivamente destinada;
 - b) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do estabelecimento hoteleiro, correspondente ao índice de utilização de 0,25 m²/m² aplicado à área de terreno adstrita àquele;
 - c) Número máximo de 3 pisos acima do solo.

Artigo 36° Parques de campismo e de caravanismo

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

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela;
- b) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
- c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

Artigo 37° Equipamentos públicos ou de interesse público

As componentes edificadas dos equipamentos públicos ou de interesse público, incluindo áreas de recreio e lazer, cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural devem cumprir as seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela;
- b) Número máximo de 3 pisos acima do solo.

Artigo 38° Edifícios destinados a habitação própria do agricultor

1. Os edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida nos termos constantes do Anexo I do presente regulamento, devem cumprir as seguintes regras:
 - a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m²/m² aplicado à soma das áreas dos prédios rústicos integrados na exploração agrícola de que o agricultor seja proprietário, e que cumpram as condições de disponibilização de edificabilidade estabelecidas no número 3;
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
 - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.
2. Para a verificação do cumprimento do índice referido na alínea a) do número anterior, releva a área de construção do edifício principal destinado a habitação e a de todas as edificações anexas e complementares da mesma.
3. Os prédios rústicos referidos na alínea a) do número 1 podem contribuir para o cálculo de edificabilidade aí regulado se cumprirem as seguintes condições:
 - a) Nunca lhes ter sido aplicado, em benefício do atual ou de anteriores proprietários, aquele mecanismo de disponibilização de edificabilidade;
 - b) Neles não existirem edifícios destinados a habitação ou com componente habitacional;
 - c) No caso de nalgum deles existirem edifícios não abrangidos na restrição estabelecida na alínea anterior, a área total de construção dos mesmos ser inferior à capacidade construtiva que resulta do produto da área do prédio pelo IU de 0,02 m²/m², sendo que nesta situação a edificabilidade disponibilizada pelo prédio não pode exceder o diferencial entre aqueles dois valores.
4. Para operacionalizar o cumprimento da condição referida na alínea a) do número anterior, a Câmara Municipal promove a criação e atualização permanente de um registo de identificação dos prédios cuja edificabilidade tenha sido utilizada para efeitos de aplicação do disposto no número 1, garantindo a possibilidade de permanente consulta pública do mesmo.
5. A comprovação do cumprimento da condição referida na alínea a) do número 3 é feita através de certificação emitida pelo Município, para cada prédio envolvido numa aplicação do mecanismo de disponibilização de edificabilidade regulado na alínea a) do número 1, de que o mesmo nunca foi objeto de aplicação daquele mecanismo por não constar do registo referido no número anterior.
6. Nos prédios que constam do registo referido no número 4, o valor numérico da edificabilidade disponibilizada ao abrigo do mecanismo referido na alínea a) do número 1 é abatido à capacidade construtiva máxima admissível para as novas edificações que neles ainda possam eventualmente ser erigidas nos termos do presente plano e das disposições legais aplicáveis.

Artigo 39° Outros edifícios destinados a habitação

1. Quando admissíveis, os edifícios destinados a habitação não abrangidos pelas situações referidas no artigo anterior cumprem as seguintes determinações:
 - a) Número máximo de 2 fogos por edifício;
 - b) As regras gerais de edificabilidade estabelecidas no número 4 do artigo 21°.

2. Quando se tratar de construção ou ampliação de habitação, em área afeta à Reserva Agrícola Nacional, que cumpra os requisitos e limites estabelecidos nas disposições legais do regime daquela Reserva relativas à utilização de áreas da RAN para outros fins, com vista a possibilitar a residência própria e permanente de agregados familiares em situação de comprovada insuficiência económica, o índice de utilização estabelecido na alínea a) do número 4 do artigo 21º pode ser ultrapassado na estrita medida do necessário para viabilizar a área de construção máxima permitida ao abrigo das referidas disposições legais.

Secção 7 – Espaços de ocupação turística

Artigo 40º Caracterização

Esta categoria integra, de acordo com a identificação e delimitação constantes da Planta de Ordenamento, o polígono onde se localiza um estabelecimento hoteleiro existente (“Hotel-SPA Alfândega da Fé”) e que engloba áreas destinadas à eventual expansão deste e/ou à instalação de usos ou atividades complementares do mesmo.

Artigo 41º Estatuto de ocupação e utilização

1. Nas parcelas integradas nesta categoria são admissíveis empreendimentos turísticos de qualquer das tipologias estabelecidas no respetivo quadro legal, e ainda usos complementares daqueles, englobando quer os considerados como tal no referido quadro legal, quer instalações com fins culturais, de recreio e lazer ou desportivas que o Município considere que concorrem para a valorização dos empreendimentos.
2. Nos novos edifícios e na ampliação dos existentes devem cumprir-se os seguintes parâmetros:
 - a) Nas parcelas que estejam afetas a estabelecimentos hoteleiros:
 - i) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do estabelecimento hoteleiro, correspondente ao índice de utilização de 0,9 m²/m² aplicado à área da parcela adstrita àquele;
 - ii) Número máximo de 3 pisos acima do solo;
 - b) Nas restantes parcelas integradas nesta categoria:
 - i) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas, correspondente ao índice de utilização de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela adstrita à edificação;
 - ii) Número máximo de 3 pisos acima do solo.

Secção 8 – Espaços de equipamentos

Artigo 42º Caracterização

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

Artigo 43º Estatuto de ocupação e utilização

1. Neste espaço só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta.
2. Nesta área não são permitidas transformações dos atuais usos do solo que prejudiquem ou dificultem a futura instalação ou expansão dos equipamentos a instalar.
4. A edificabilidade a adotar para esta área será a exigida pela própria natureza dos equipamentos que nelas venham a ser criados nos termos dos números anteriores, incluindo as instalações de apoio necessárias aos mesmos, devendo as novas edificações e a ampliação das existentes cumprir, no seu conjunto, os limites de contenção estabelecidos no artigo 37º do presente regulamento.

CAPÍTULO V SOLO URBANO

Secção 1 – Disposições gerais relativas ao solo urbano

Artigo 44º Requisitos de infraestruturação

1. Sem prejuízo do disposto no número 3, como regra geral a construção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada:
 - a) Em lotes e parcelas integrantes de operações de loteamento com alvará eficaz, de acordo com a respetiva disciplina;
 - b) Em parcelas que, não integrando operações de loteamento com alvará eficaz, cumpram cumulativamente as seguintes condições:
 - i) Serem confinantes com via pública habilitante pré-existente ou que resulte da execução de operação urbanística viabilizada de acordo com as disposições do presente regulamento;
 - ii) Essa via estar dotada de redes públicas de abastecimento de água que disponha de dispositivos para abastecimento dos veículos de socorro, de drenagem de esgotos domésticos e de fornecimento de energia elétrica.
2. Para efeitos de eventual viabilização de edificação a que se refere o número anterior, o recurso a soluções técnicas individuais não é considerado como substitutivo, para tal fim, das redes de infraestruturas eventualmente em falta.
3. O cumprimento das condições exigidas na alínea b) do número 1 pode ser dispensado nas seguintes situações, e desde que fiquem asseguradas soluções técnicas legalmente admissíveis para as infraestruturas em falta, em alternativa às redes públicas:
 - a) No interior das áreas urbanas consolidadas ou em consolidação;
 - b) Nas áreas da categoria de espaços urbanos de baixa densidade integradas em solo urbanizado;
 - c) Em prédios na situação de colmatação ou que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal, quando se situarem nas faixas de solo urbanizável confinantes com via pública habilitante para tal identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento.

Artigo 45º Critérios gerais de conformação do edificado

1. Na edificação em solo urbano, admissível em prédios ou suas partes que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo anterior, têm de ser acatadas as seguintes orientações gerais:
 - a) Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma correta articulação entre as novas edificações e as existentes em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes de arquitetura da envolvente;
 - b) A implantação dos edifícios tem de respeitar o alinhamento dominante na frente urbana em que se situam os prédios ou outro que o Município estabeleça especificamente para o local através de instrumento válido para o efeito;

- c) Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, têm de ser respeitados articuladamente os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso em função da categoria ou subcategoria de espaço em que os prédios se localizam.
2. Salvo disposição expressa em contrário, a capacidade edificatória máxima admissível numa dada parcela é a que resulta da aplicação conjugada de todos os critérios e parâmetros urbanísticos relevantes para o caso concreto, mesmo quando tal conduza a um valor de capacidade edificatória inferior ao que corresponde à mera aplicação do índice de utilização estabelecido no presente regulamento para o local.

Artigo 46º Edificação em situação urbanística consolidada ou em consolidação

1. Na construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada ou nas áreas consolidadas ou em consolidação delimitadas na Planta de Ordenamento e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o valor do índice de utilização referido no número 2 do artigo anterior aplicável a cada caso constitui o referencial de princípio para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.
2. A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, cérceas e alinhamentos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:
- a) O alinhamento da fachada principal é o dominante, exceto quando o município tenha estabelecido, através de instrumento adequado, novos alinhamentos tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;
 - b) O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício junto às extremas do prédio em que se localiza, é o definido pelo alinhamento dos edifícios confinantes a manter, e deve ser cumprido numa extensão mínima de 1,5 m a contar de cada uma das referidas extremas, não sendo possível a criação de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas;
 - c) A cércea a adotar é a correspondente à moda das cérceas da frente urbana, exceto quando se tenha estabelecido uma nova cércea através de instrumento adequado;
 - d) Nas situações de colmatação:
 - i) Quando as cérceas dos edifícios confinantes forem de manter, a cércea a adotar é a destes;
 - ii) No caso de cérceas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar-se soluções de variação de cércea que realizem a articulação entre ambas.
3. O cumprimento do disposto na alínea b) do número anterior pode ser dispensado no caso de estabelecimentos hoteleiros, desde que as soluções arquitetónicas a adotar resolvam adequadamente a articulação com as empenas pré-existentes.
4. No caso de intervenções nos valores patrimoniais referidos na secção 2 do capítulo IX ou no interior das respetivas áreas de salvaguarda, o município pode impor cérceas diferentes das resultantes da aplicação das disposições dos números anteriores, desde que tal se revele imprescindível para a defesa da integridade dos mesmos valores.
5. As disposições constantes dos números anteriores aplicam-se nas áreas abrangidas por planos de pormenor ou operações de loteamento eficazes à data de entrada em vigor do presente plano, apenas na medida em que a respetiva disciplina seja omissa nas matérias em causa.

Secção 2 – Espaços centrais

Artigo 47º Caracterização e usos

1. Os espaços centrais correspondem a grande parte da área da Vila de Alfândega da Fé e destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações para fins habitacionais, comerciais, de serviços ou turísticos, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais no seu conjunto constituem o seu uso dominante.
2. A inclusão das atividades comerciais e de serviços e dos equipamentos no uso dominante desta categoria de espaços não dispensa o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com a função habitacional.
3. Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante de acordo com o disposto no artigo 15º e cumpram os restantes requisitos exigidos na secção 2 do capítulo III.
4. A instalação de armazéns, oficinas ou unidades industriais só pode ser viabilizada se, cumulativamente com o disposto no número anterior, as áreas que lhes ficarem afetas se situarem em piso térreo ou em cave, e neste último caso na condição de que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada.

Artigo 48º Edificabilidade - espaços centrais

1. Nas novas edificações e na ampliação das existentes devem ser respeitados, no enquadramento do disposto no artigo 46º, os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de utilização máximo: $IU = 1,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - b) Máximo de 3 pisos acima do solo totalmente desafogados.
2. No âmbito da delimitação das unidades de execução que materializam a concretização do plano e nas operações de loteamento que impliquem a constituição de lotes cujo acesso automóvel não fique assegurado a partir de arruamentos já existentes, a edificabilidade máxima correspondente às áreas situadas em solo urbanizável e às áreas dos prédios ou suas partes situadas para além da linha paralela ao limite da via pública à distância de 30 m, é a que decorre de ser aplicado o índice de utilização bruto de $0,68 \text{ m}^2/\text{m}^2$ àquelas áreas.
3. Quando, nas situações referidas no número anterior, o prédio ou prédios abrangidos também possuam área situada em solo urbanizado, a edificabilidade máxima admissível é a correspondente à soma das seguintes parcelas:
 - a) Valor numérico da edificabilidade que seja admissível para a área dos prédios situada em solo urbanizado, por aplicação do disposto no número 1;
 - b) Valor numérico da edificabilidade calculada de acordo com o disposto no número anterior, para a área dos prédios situada em solo urbanizável.

Artigo 49º Regras de implantação e ocupação

1. Os novos edifícios devem implantar-se na parte do prédio que se insere na faixa com 30 m de profundidade confinante com o espaço público, salvo nos casos seguintes:
 - a) Edificação destinada a equipamentos;
 - b) Edificação em áreas abrangidas por plano de pormenor ou por operação de loteamento eficazes que estabeleçam regras de implantação próprias;
 - c) Edificação respeitante a operações urbanísticas viabilizadas no âmbito dos procedimentos de delimitação e concretização de unidades de execução;
 - d) Implantação de alpendres, pérgolas e edificações congêneres anexas da edificação principal, desde que o município considere que tal não põe em causa a imagem urbana nem o correto aproveitamento urbanístico das áreas confinantes.
2. O limite máximo de ocupação de cada parcela edificável com construção, incluindo caves, é de 75% da respetiva área, salvo nas seguintes situações, por motivos de enquadramento urbanístico:
 - a) Intervenção sobre imóveis isolados ou integrados em conjuntos com valor patrimonial, identificados como tal no presente plano;
 - b) Situações de insuficiente dimensão ou de configuração irregular do prédio ou parcela, e situações de gaveto;
 - c) Ampliação de edifícios existentes, desde que para satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais pré-existentes, e sem prejuízo das normas regulamentares aplicáveis;
 - d) Situações em que tal seja fundamental para garantir a continuidade morfológica das construções adjacentes, com vista à manutenção do alinhamento anterior e posterior;
 - e) Situações em que tal seja imprescindível para o cumprimento das dotações mínimas de estacionamento no interior da parcela, legal ou regulamentarmente exigíveis.
3. Salvo nas situações expressamente previstas neste regulamento, nos edifícios em banda contínua a profundidade máxima da construção não pode exceder:
 - a) 30 m ao nível do rés do chão;
 - b) 17,5 m nos pisos acima do rés do chão.

Secção 3 – Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 50º Caracterização e usos

1. Integram os espaços urbanos de baixa densidade as áreas de solo urbano correspondentes a algumas áreas periféricas da Vila de Alfândega da Fé e aos restantes aglomerados urbanos do concelho, caracterizando-se por um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar miscigenada com usos não habitacionais, num contexto de baixa densidade de ocupação.
2. Estes espaços podem ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no artigo 15º e cumpram os restantes requisitos exigidos na

secção II do capítulo III.

3. É admissível, como uso compatível com o uso dominante destes espaços, a instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais, desde que, para além do cumprimento do disposto no número anterior, as soluções arquitetónicas a adotar:
 - a) Garantam a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante;
 - b) Nos casos pertinentes, cumpram as condições estabelecidas no número seguinte.
4. Em parcelas onde já exista edifício com uso habitacional só poderão ser autorizadas novas instalações ou ampliações das já existentes nessa situação, se, cumulativamente com as exigências estabelecidas no número anterior, se cumprirem as seguintes condições:
 - a) As instalações não afetam as funções administrativas ou sociais situarem-se em piso térreo ou em cave, neste último caso desde que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada;
 - b) Ser possível garantir, a partir da via pública, um acesso direto de veículos automóveis à pretendida instalação, quando a parte do edifício que lhe está ou for destinada não confrontar diretamente com a referida via.

Artigo 51º Usos e edificabilidade

1. Nas novas edificações e na ampliação das existentes devem ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de utilização máximo: $IU = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - b) Máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados.
2. Às áreas urbanas consolidadas ou em consolidação situadas nesta categoria aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições constantes do artigo 46º.
3. No âmbito da delimitação das unidades de execução que materializam a concretização do plano nas áreas desta categoria integradas em solo urbanizável, bem como nas operações de loteamento que impliquem a constituição de lotes cujo acesso automóvel não fique assegurado a partir de arruamentos já existentes, a edificabilidade máxima correspondente às áreas situadas em solo urbanizável e às áreas dos prédios ou suas partes situadas para além da linha paralela ao limite da via pública à distância de 30 m, é a que decorre da aplicação do índice bruto de utilização $IU = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
4. Quando, nas situações referidas no número anterior, o prédio ou prédios abrangidos também possuam área situada em solo urbanizado, a edificabilidade máxima admissível é a correspondente à soma das seguintes parcelas:
 - a) Valor numérico da edificabilidade que seja admissível para a área dos prédios situada em solo urbanizado, por aplicação do disposto na alínea a) do número 2;
 - b) Valor numérico da edificabilidade calculada de acordo com o disposto no número anterior, para a área dos prédios situada em solo urbanizável.

Artigo 52º Regras de ocupação e implantação

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

constantes do artigo 49º, e ainda o disposto no número seguinte.

2. Na edificação nova, o comprimento de cada corpo edificado, medido na direção paralela à via pública confinante, não pode exceder 20 metros, quer esse corpo edificado corresponda a um só edifício, quer corresponda a um conjunto de edifícios contíguos previsto em operação de loteamento.

Secção 4 – Espaços de atividades económicas

Artigo 53º Caracterização

1. Os espaços de atividades económicas, constituídos pela Zona Industrial de Alfândega da Fé, destinam-se à instalação de unidades industriais, de armazenagem e de manutenção e reparação de veículos automóveis, motociclos ou quaisquer outros veículos motorizados como uso dominante, e ainda de atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de solo urbano.
2. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares do uso dominante, de serviços, comércio e equipamentos de apoio às empresas, incluindo componentes edificadas para alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.
3. Pode ainda ser autorizada a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas ou de locais de diversão desde que a Câmara Municipal considere que tal é compatível com o meio envolvente.

Artigo 54º Enquadramento urbanístico

1. A Zona Industrial de Alfândega da Fé deve ser objeto de plano de pormenor que abranja a totalidade do seu perímetro e integre o loteamento existente, sem prejuízo de poder ser viabilizada a instalação avulsa de unidades industriais ou a realização de operações de loteamento em parcelas não abrangidas por aquele, em casos que a Câmara Municipal considere justificados e que se enquadrem numa das seguintes situações:
 - a) A parcela localiza-se em solo urbanizado;
 - b) A parcela localiza-se em solo urbanizável, mas a operação urbanística pretendida cumpre as condições previstas nos números 2 ou 3 do artigo 80º, que permitem dispensar a exigência de a mesma operação se realizar apenas ao abrigo de unidade de execução previamente delimitada.
2. Na ausência do plano ou das operações de loteamento a que se refere o número anterior, é interdita, nas áreas integradas nos espaços que constituem esta categoria, a construção de quaisquer edifícios que não sejam unidades empresariais que cumpram os requisitos estipulados no artigo seguinte.
3. A disciplina de ocupação a instituir no plano ou a cumprir nas operações de loteamento a que se refere o número 1 deve contemplar as seguintes orientações e especificações:
 - a) Respeitar um índice de utilização bruto máximo de 0,7 m²/m², e cumprir os parâmetros de dimensionamento estabelecidos na secção 3 do capítulo X do presente regulamento, aplicáveis à situação;
 - b) Integrar as edificações existentes;

- c) Impedir a serventia direta das parcelas a partir de vias integrantes das redes principal ou secundária;
- d) Incorporar como regras próprias as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo 56º.

Artigo 55º Instalação avulsa de unidades empresariais

1. Na área abrangida pelo loteamento em vigor na Zona Industrial de Alfândega da Fé, a instalação de novas unidades empresariais e a alteração ou ampliação das existentes regem-se pela disciplina nele estabelecida.
2. Nos espaços integrantes desta categoria exteriores à área referida no número anterior, podem ser autorizadas transformações do uso do solo conformes ao seu uso dominante, através da instalação avulsa de unidades empresariais que cumpram as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo seguinte e ainda as seguintes regras:
 - a) As parcelas destinadas às referidas instalações têm de dispor de acesso automóvel a via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados e que não se integre nas redes principal ou secundária;
 - b) A implantação e a volumetria das edificações devem cumulativamente:
 - i) Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente regulamento;
 - ii) Adotar como alinhamento da fachada virada à via com que confronta a parcela, o afastamento que vier a ser estabelecido para o local;
 - iii) Manter afastamentos mínimos de 5 m às extremas laterais da parcela e de 10 m à estrema de tardoz;
 - iv) Cumprir, como máximos, os seguintes índices urbanísticos, aplicados à área da parcela integrada no espaço industrial:
 - Área coberta total = 80%;
 - IU = 0,9 m²/m².
3. O loteamento em vigor na Zona Industrial de Alfândega da Fé está abrangido no conceito de pré-existência estabelecido no artigo 18º, aplicando-se o disposto nos seus números 3 e 4 em caso de eventual alteração das suas disposições.

Artigo 56º Condições de instalação e laboração

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

cada situação e atividade concreta.

Secção 5 – Espaços de uso especial de equipamentos

Artigo 57º Identificação e usos

1. Os espaços de uso especial de equipamentos integram parcelas afetas ou a afetar à instalação de equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e/ou dimensão lhes conferem um papel estruturante do território à escala concelhia.
2. Nestes espaços o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos apenas quando estiverem funcionalmente associados àqueles ou constituam atividades complementares dos mesmos.
3. O destino de uso específico atribuído a cada área integrada nesta categoria tem carácter meramente indicativo, podendo tal destino específico ser alterado pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação da área em questão com equipamentos públicos ou de interesse público.
4. Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente em local não abrangido por plano de urbanização ou plano de pormenor, e a Câmara Municipal entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria de espaços de solo urbano que lhe subjaz na representação gráfica constante da Planta de Ordenamento.

Artigo 58º Edificabilidade

1. A edificabilidade nos polígonos pertencentes a esta categoria, tanto em novas edificações como na ampliação das existentes, deve respeitar critérios de estrita integração na envolvente edificada, quando esta possuir características estáveis, tomando como referência os seguintes parâmetros:
 - a) Índice de utilização não superior a 1,0 m²/m²;
 - b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.
2. Os parâmetros estabelecidos no número anterior devem ser taxativamente adotados nos casos em que não exista envolvente edificada ou esta não apresente características de homogeneidade ou de estabilidade que permitam tomá-la como referencial para integração urbanística.

Secção 6 – Espaços verdes

Artigo 59º Identificação e usos

1. Os espaços verdes de utilização coletiva integram jardins públicos e praças com coberto vegetal relevante cujas características ou escala de dimensão lhes conferem um papel estruturante do espaço urbano.

2. Estas áreas destinam-se a usos recreativos, turísticos, desportivos e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos, e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

Artigo 60º Usos complementares e edificabilidade

1. Nos espaços verdes de utilização coletiva são admitidos:
 - a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
 - b) Centros de educação ambiental;
 - c) Equipamentos culturais;
 - d) Estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.
2. O conjunto das componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número anterior não pode ter uma área coberta total superior a 10 % do polígono de espaço verde de utilização coletiva em que se localizam.
3. Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população.

CAPÍTULO VI ESPAÇOS-CANAIS

Artigo 61º Caracterização

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

Artigo 62º Identificação e estatuto

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

CAPÍTULO VII ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 63º Caracterização

1. A estrutura ecológica municipal acolhe o contributo do corredor ecológico Montesinho/Sabor/Douro/Douro Internacional, identificado no PROF NE, para a sua definição e integra as seguintes componentes:
 - a) Cursos de água e galerias ripícolas;
 - b) Albufeiras;
 - c) A totalidade das áreas integradas na Rede Natura 2000;
 - d) Áreas de proteção e recarga dos aquíferos;
 - e) Áreas afetadas ou a afetar à estrutura ecológica urbana.
2. Integram ainda a estrutura ecológica municipal as áreas de RAN e de REN exteriores às áreas referidas no número anterior.
3. Integram a estrutura ecológica urbana:
 - a) As áreas de solo urbano expressamente indicadas como tal na Planta de Ordenamento, correspondentes aos espaços verdes;
 - b) Os leitos dos cursos de água situados no interior dos perímetros urbanos e ainda os seus troços que constituam limite dos referidos perímetros.
4. Ainda que não identificados na Planta de Ordenamento, constituem elementos que complementam a estrutura ecológica urbana os jardins públicos, as áreas verdes de utilização pública resultantes de operações de loteamento, ou de operações urbanísticas de impacto relevante, e os maciços arborizados e alinhamentos arbóreos relevantes situados em espaço público no interior dos perímetros urbanos.
5. Passam a integrar a estrutura ecológica urbana as áreas, públicas ou privadas, que como tal vierem a ser estabelecidas em plano de urbanização ou plano de pormenor.

Artigo 64º Estatuto de uso e ocupação

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

ecológica urbana não podem ser objeto de obras de urbanização ou de edificação, salvo as que se destinem à manutenção ou reforço desse seu estatuto.

CAPÍTULO VIII USOS ESPECIAIS DO SOLO

Artigo 65º Disposições gerais

1. As disposições que integram o presente capítulo estabelecem os critérios orientadores da intervenção do município no exercício das suas competências legais no âmbito da viabilização de atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não integrável na classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes.
2. A disciplina instituída pelas disposições do presente capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação aplicável.
3. No processo de decisão sobre a sua eventual viabilização, os atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo devem ser considerados, nos termos e para os efeitos previstos no número 4 do artigo 12º e no número 4 do artigo 13º, como usos potencialmente compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços em que se pretendem localizar.
4. Os edifícios afetos aos atos, usos ou atividades a que se refere o presente capítulo, quando localizados em solo rural, têm de cumprir, sem prejuízo da restante normativa aplicável a cada situação, os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, em conformidade com o disposto nos números 1 e 2 do artigo 21º,
5. Caso os referidos atos, usos ou atividades se localizem em áreas integradas na estrutura ecológica municipal, no processo de decisão tem ainda de ser acatado o que estabelece o artigo 64º, nomeadamente no seu número 2.
6. Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste capítulo, a Câmara Municipal deve sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das restantes disposições que integram a secção II do capítulo III.

Artigo 66º Exploração de recursos geológicos

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a exploração de massas minerais em qualquer área do território concelhio só deve ser objeto de deliberação favorável por parte do município, no domínio da sua intervenção procedimental, quando a Câmara Municipal reconhecer, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza, e desde que sejam respeitadas as restrições estabelecidas nos dois números seguintes.
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer quando tal for admissível nos termos dos respetivos regimes legais e nas condições aí estabelecidas, sem prejuízo de terem também de ser cumpridas as disposições do presente artigo nas matérias em que os referidos regimes e condições sejam omissos ou menos restritivos.
3. Em áreas integradas em solo urbano ou nas categorias de espaços de ocupação turística e espaços de equipamentos do solo rural, apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.

4. A viabilização da exploração de massas minerais em áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal apenas deve ocorrer em situações excepcionais de comprovado interesse estratégico para o desenvolvimento concelhio, regional ou nacional.
5. Dentro dos polígonos em que venha a ser permitida a exploração de recursos geológicos podem ser viabilizadas, como usos complementares, instalações e construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.
6. As construções referidas no número anterior que constituírem edifícios autónomos destinados a funções administrativas, de apoio social aos trabalhadores ou de exposição ou comercialização de produtos cumprem os seguintes limites de edificabilidade:
 - a) Número máximo de 2 pisos acima do solo, totalmente desafogados;
 - b) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.
5. Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, serão encargos das entidades proprietárias das explorações a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

Artigo 67º Infraestruturas

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

Artigo 68º Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

À localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis,

bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes dos números 1 e 2 do artigo anterior.

Artigo 69º Instalação de depósitos a céu aberto

1. A instalação de depósitos a céu aberto para contentores, inertes, materiais de construção civil ou qualquer outro tipo de materiais pode verificar-se:
 - a) Em espaços de atividades económicas;
 - b) Em espaços florestais de produção exteriores à REN, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento locais;
 - c) Em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal exteriores à REN, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento locais
 - d) Em espaço centrais ou espaços urbanos de baixa densidade, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou de pormenor.
2. As componentes edificadas destas instalações devem limitar-se estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades, garantindo ainda, quando localizadas em solo rural, o cumprimento das regras de edificabilidade estabelecidas no número 4 do artigo 21º.

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

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rural, em espaços florestais de produção exteriores à REN ou em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal exteriores à REN, desde que, para além de poderem cumprir as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.
2. As componentes edificadas destas instalações devem cumprir as condições de edificabilidade estabelecidas no artigo 34º.
3. A localização e instalação concretas dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos dos números anteriores obedece às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.
4. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica, nos casos legalmente previstos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 71º Postos de abastecimento público de combustíveis

1. A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis, qualquer que seja a sua localização, só pode ser autorizada se, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis quando mais exigentes, forem cumpridos os seguintes requisitos:
 - a) Os postos de abastecimento só podem instalar-se em recintos que fiquem exclusivamente adstritos a posto de abastecimento, estação de serviço, garagem de recolha de veículos ou área de serviço, não podendo nos referidos recintos existir edifícios com uso residencial, exceto se forem estabelecimentos hoteleiros;

- b) A localização dos recintos e a sua articulação funcional com a via pública têm de garantir plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego;
 - c) Os recintos acima referidos têm de possuir dimensões e uma configuração que garantam que as operações de enchimento dos reservatórios próprios do posto a partir de autotanques se realizem sem ocupação da via pública, e que possam ser cumpridos os requisitos de instalação e as distâncias de segurança previstas na legislação geral e na regulamentação municipal aplicáveis.
2. Em solo rural, a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis, integrados ou não em áreas de serviço, pode ser viabilizada em parcelas marginais a atuais ou futuras vias, servindo estas, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
 3. As componentes edificadas destas instalações, quando localizadas em solo rural, devem cumprir as condições de edificabilidade estabelecidas no artigo 34º.

CAPÍTULO IX CONDICIONAMENTOS DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO

Secção 1 – Valores e recursos naturais

Artigo 72º Nascentes e linhas de água

1. São interditas a criação ou a manutenção de focos de potencial poluição bacteriana, nomeadamente coletores de saneamento ou fossas sépticas, e o despejo de resíduos ou entulhos nas áreas compreendidas num círculo com 50 metros de raio centrado nas nascentes ou captações de água utilizadas para abastecimento público que não estejam abrangidas por disciplina de proteção legalmente estabelecida.
2. O uso, ocupação e transformação do uso do solo nas linhas e cursos de água, suas margens e envolventes próximas subordinam-se ao respetivo regime legal.

Secção 2 – Valores patrimoniais

Artigo 73º Detecção de vestígios arqueológicos

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

Artigo 74º Património arqueológico conhecido

Os elementos do património arqueológico conhecido são enumerados no Anexo VI do presente regulamento, que dele é parte integrante, com a sua localização e/ou delimitação assinaladas na Planta de Ordenamento II - Salvaguardas e Qualificação Operativa do Solo.

Artigo 75º Intervenções em elementos do património arqueológico

1. Nos locais identificados como património arqueológico devem manter-se os atuais usos e utilizações do solo.
2. No caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem o revolvimento ou movimento de terras no interior das áreas de proteção de património arqueológico classificado ou em vias de proteção, aquelas intervenções ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

Artigo 76º Património arquitetónico

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

Secção 3 – Infraestruturas viárias

Artigo 77º Rede rodoviária

1. Sem prejuízo das disposições que integram o capítulo VI, quando mais restritivas, os condicionamentos relativos a afastamentos, faixas e zonas *non-aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades da rede rodoviária nacional, das estradas regionais, rede desclassificada sob jurisdição da EP e da rede municipal são os estabelecidos na legislação em vigor.
2. Os condicionamentos referidos no número anterior relativos às estradas municipais aplicam-se às estradas nacionais desclassificadas a partir do momento em que passem para a jurisdição efetiva do município.
3. Não é permitida a criação de acessos viários ou pedonais entre as vias integradas em espaços-canais, identificadas no artigo 62º, e os terrenos com que confinam.

CAPÍTULO X PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Secção 1 – Execução programada do plano

Subsecção 1 – Orgânica

Artigo 78º Programação da execução do plano

1. A programação da execução do plano é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização do desenvolvimento urbanístico do concelho, em necessária articulação, nos aspetos pertinentes, com os Planos de Atividades do Município.
2. No âmbito desses programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização dos objetivos gerais do plano e dos objetivos estabelecidos para as unidades operativas de planeamento e gestão e para o solo urbanizável em geral, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As que, sendo coerentes com a concretização dos objetivos do plano, produzam efeitos estruturantes acrescidos no ordenamento do território;
 - b) As de qualificação das áreas consolidadas e de colmatação do solo urbanizado em geral;
 - c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
 - d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
 - e) As necessárias à oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado de solos.
3. A programação referida no número 1 deve especificar as linhas-mestras da concretização no espaço e no tempo das determinações do plano para as áreas integradas na categoria operativa de solo urbanizável a que se refere o número 4 do artigo 11º, procedendo à identificação dos polígonos nela integrados que, a partir da entrada em vigor do programa, passam a poder ser objeto de aproveitamento urbanístico ou edificatório.
4. Quando for relevante, a programação deve distinguir os polígonos considerados prioritários para o desenvolvimento da estratégia municipal, daqueles que passam a ficar meramente disponíveis para o referido aproveitamento em função do interesse dos proprietários abrangidos.
5. A realização de operações urbanísticas que, nos termos dos artigos seguintes, sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução, não depende das determinações da programação constantes do presente artigo.

Artigo 79º Execução em solo urbanizado

1. Em solo urbanizado, a execução do plano processa-se através das operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção e à inserção desta no tecido urbano envolvente, sem prejuízo do disposto no número 3.
2. O disposto no número anterior aplica-se também à edificação a levar a cabo nos polígonos que passam à situação

de urbanizados de facto em resultado da execução do plano através de operações urbanísticas realizadas em solo urbanizável de acordo com o que se estabelece no artigo seguinte.

3. Quando a Câmara Municipal entenda que as intervenções devam ser suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e para equipamentos coletivos, ou ainda por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas, a execução proposta no número anterior pode processar-se no âmbito de unidades de execução delimitadas por iniciativa da Câmara Municipal nos termos da lei.
4. A delimitação das unidades de execução previstas no número anterior obedece, com as devidas adaptações, às regras e aos procedimentos estabelecidos no artigo seguinte.

Artigo 80º Execução em solo urbanizável

1. No caso geral, os prédios ou a parte destes situados em solo urbanizável só são passíveis de transformações com vista ao seu aproveitamento urbanístico ou edificatório ao abrigo de unidades de execução delimitadas, ainda que por iniciativa dos interessados, em cumprimento das orientações e prioridades de concretização do plano estabelecidas pelo município no âmbito da respetiva programação referida no artigo 78º.
2. A delimitação das unidades de execução referidas no número anterior tem de:
 - a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
 - b) Assegurar a coerência funcional e visual do espaço urbano, através do cumprimento de um dos seguintes requisitos:
 - i) Pelo facto de os limites externos da unidade de execução confinarem com o solo urbanizado pré-existente numa extensão que permita estabelecer uma correta articulação funcional e formal com este; ou
 - ii) No caso de a unidade de execução pretendida não confinar com o solo urbanizado ou confinar com este numa extensão insuficiente para se poder cumprir o disposto na subalínea anterior: pela demonstração inequívoca, aceite pela Câmara Municipal mediante deliberação expressa nesse sentido, de que uma correta articulação funcional e formal com o solo urbanizado é ainda assim plenamente realizável;
 - c) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores.
3. Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.
4. No caso de se pretender delimitar uma unidade de execução que não abranja a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, a Câmara Municipal pode condicionar a aprovação dessa delimitação a uma tramitação prévia de estabelecimento, aprovação e publicitação das diretrizes básicas de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono, para servirem de orientação às soluções de desenho urbano das unidades de execução a constituir no mesmo.
5. Excetua-se do cumprimento do disposto no número 1 — realização das operações urbanísticas apenas ao abrigo de unidades de execução — a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:

- a) As obras de conservação;
 - b) As obras de alteração;
 - c) As obras de reconstrução que não provoquem aumentos de área de construção;
 - d) As obras de ampliação que cumpram os requisitos estabelecidos no número 4 do artigo 18º.
6. Pode ainda excetuar-se do cumprimento do disposto no número 1, não carecendo de prévia delimitação de unidade de execução, a realização das seguintes operações urbanísticas, nos casos em que a Câmara Municipal expressamente considere que as soluções propostas, mesmo que não enquadradas em unidades de execução, asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbanizado e não prejudicam o ordenamento urbanístico das áreas de solo urbanizável envolventes:
- a) As obras de edificação em parcelas localizadas nas faixas de solo urbanizável confinantes com via pública habilitante existente à data de entrada em vigor da presente revisão, quando se tratar de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal;
 - b) As operações urbanísticas que digam respeito a parcelas que possuam estrema comum com parcelas integradas em solo urbanizado ou com parcelas que tenham adquirido estatuto equivalente a solo urbanizado através de operações urbanísticas realizadas de acordo com as disposições do presente plano, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
7. Quando as operações urbanísticas referidas na alínea b) do número anterior se traduzirem em operações de loteamento ou operações de reparcelamento que impliquem a constituição de lotes ou parcelas cujo acesso automóvel não fique assegurado a partir de arruamentos já existentes, tais operações só podem ser viabilizadas nos termos previstos nesse número — concretização não enquadrada por unidade de execução — se, para além do aí exigido, se cumprirem cumulativamente as seguintes condições:
- a) A área abrangida pela operação cumprir, com as devidas adaptações, os critérios materiais estabelecidos no número 2 para a delimitação de uma unidade de execução;
 - b) Poder ser dispensada a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem.
8. No enquadramento dos princípios e orientações constantes do presente artigo, os planos de urbanização e os planos de pormenor podem estabelecer condições específicas a cumprir no aproveitamento urbanístico e edificatório das áreas de solo urbanizável por eles abrangidas, aplicando-se supletivamente as disposições do presente artigo nas eventuais situações de omissão.

Subsecção 2 – Mecanismos perequativos

Artigo 81º Mecanismos a utilizar e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do presente plano e a utilizar na execução do mesmo incidem sobre a edificabilidade, sobre as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e sobre os custos de urbanização, com recurso aos instrumentos do “índice médio de utilização”, da “cedência média” e da “repartição dos custos de urbanização”.
2. O mecanismo perequativo incidente sobre a edificabilidade — índice médio de utilização (IMU) — aplica-se, nos termos do disposto no artigo seguinte, às áreas situadas na categoria operativa de solo urbanizável quando a

transformação dos seus usos ocorrer ao abrigo de qualquer das seguintes figuras:

- a) Concretização de unidades de execução delimitadas no âmbito da aplicação direta do presente plano;
 - b) Concretização de unidades de execução delimitadas no âmbito da aplicação de planos de urbanização, na medida em que a respetiva disciplina não dispuser especificamente sobre a matéria;
 - c) Execução de planos de pormenor, na medida em que a respetiva disciplina não dispuser especificamente sobre a matéria.
3. O mecanismo referido no número anterior pode ainda ser aplicado às unidades de execução a constituir em solo urbanizado, se tal for decidido pela câmara municipal no âmbito da deliberação de aprovação da respetiva delimitação nos termos do número 2 do artigo 79º.
 4. O mecanismo perequativo relativo às áreas de cedência destinadas a infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva de carácter geral — cedência média — aplica-se no âmbito e nos termos da disciplina a instituir por plano de urbanização ou por plano de pormenor, no enquadramento do disposto no número 7 do artigo anterior.
 5. A repartição dos custos de urbanização tem lugar, quando pertinente, no âmbito das unidades de execução, aplicando-se articuladamente com a taxação municipal pela realização de infraestruturas.
 6. Nas áreas de solo urbanizável que estiverem ou vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou planos de pormenor, os valores numéricos e/ou processos de cálculo do índice médio de utilização e da cedência média e os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização são os que cada um daqueles planos estabelecer no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente plano, aplicando-se supletivamente as disposições da presente subsecção nas situações em que aqueles forem omissos.

Artigo 82º Mecanismo perequativo da edificabilidade

1. É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto da área da parcela incluída na unidade de execução, pelo índice de utilização estabelecido no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que aquela se localiza.
2. Quando a edificabilidade efetiva — valor numérico da área de construção prevista para a parcela de acordo com a configuração urbanística definitivamente aprovada para a operação ou para a unidade de execução — for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda à possibilidade construtiva em excesso;
3. Quando a edificabilidade efetiva da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado do diferencial pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade entre os intervenientes, de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial para a aí designada “compra e venda do índice médio de utilização”, desde que realizada no interior de uma mesma unidade de execução.
5. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua parcela, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o número 3.

Artigo 83º Mecanismo perequativo das áreas de cedência

1. Quando tal for pertinente, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificam, dimensionam e localizam

ou delimitam as áreas de cedência destinadas a infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva de carácter geral, estabelecendo os correspondentes valores numéricos ou os processos de cálculo da cedência média a utilizar como mecanismo perequativo na concretização das unidades de execução e dos planos de pormenor.

2. O processo de cálculo da cedência média relativa a cada proprietário deve reportar-se à edificabilidade efetiva definitivamente detida por aquele após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior e tendo em conta as compras e vendas de edificabilidade entre os intervenientes que nesse âmbito tenham eventualmente ocorrido.
3. Quando a área de cedência para os fins referidos no número 1 for diferente, para mais ou para menos, da área correspondente à cedência média, deve realizar-se a compensação nos termos que os planos em causa estabelecerem em cumprimento e desenvolvimento das orientações estabelecidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 84º Repartição dos custos de urbanização

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

Subsecção 3 – Áreas para dotações coletivas

Artigo 85º Princípios gerais

1. As operações de loteamento e as obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento devem contribuir para a dotação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento de utilização pública e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, no seu conjunto aqui designadas por áreas para dotações coletivas de carácter local, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.
2. Nas áreas para dotações coletivas referidas no número anterior englobam-se quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins, devendo o seu dimensionamento e configuração cumprir os critérios e parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

3. A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas destinadas a espaços verdes, equipamentos e espaços de circulação que devem integrar o domínio municipal são concertadas com a Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.
4. Quando a área global das parcelas a que se refere o número anterior for inferior ao valor estabelecido nos termos do disposto nos números 1 ou 3 do artigo seguinte, a viabilização da operação só pode ocorrer se o município expressamente considerar que as áreas de cedência propostas são suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público.
5. O conjunto das áreas para dotações coletivas de carácter local a integrar no domínio municipal só pode ser de dimensão superior ao obtido por aplicação do disposto no número 1 do artigo seguinte por acordo entre o município e o titular ou titulares da operação.
6. Quando se tratar de operação urbanística que apresente situações diferenciadas de inserção territorial ou tipologias diferenciadas de organização espacial, a sua área de intervenção pode ser subdividida em setores homogéneos para efeito dos cálculos exigidos pela aplicação do disposto nos artigos que integram a presente secção, sendo os valores globais obtidos por somatório dos valores parcelares assim calculados.
7. As parcelas destinadas a equipamentos e as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes, respetivamente, dos artigos 58º e 60º.
8. A identificação das obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, equiparadas a loteamento para efeitos do disposto na presente subsecção, é estabelecida em regulamento municipal.

Artigo 86º Dimensionamento

1. Sem prejuízo das situações previstas no número 3, a dimensão global do conjunto das áreas para dotações coletivas de carácter local não deve ser inferior ao valor que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:
 - a) 55 m² por fogo, no caso de habitação em moradia unifamiliar;
 - b) 55 m² por cada 100 m² de área de construção de habitação, comércio e serviços;
 - c) 35 m² por cada 100 m² de área de construção de indústria e armazéns.
2. Quando se tratar de ampliação de edifícios pré-existentes ou de intervenções onde existam edificações a manter, os parâmetros estabelecidos no número 1 aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.
3. O município pode estabelecer ou aceitar que a dimensão global das áreas a destinar a dotações coletivas seja inferior ao valor que resulta da aplicação do disposto no número 1 nos casos que expressamente considere como justificados por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações suportadas no contexto territorial envolvente:
 - a) Desnecessidade parcial ou total de área destinada a novas infraestruturas viárias públicas, nomeadamente na parte que respeitaria a parcelas ou lotes confinantes com vias públicas pré-existentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
 - b) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de carácter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística;

- c) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de caráter público adequadas às funções a que seriam destinadas;
 - d) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.
4. Podem integrar as áreas para dotações coletivas de caráter local as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins que:
- a) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus registado;
 - b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento;
 - c) Se constituam em logradouros de obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento a levar a cabo em prédios com área superior a 1 500 m².
5. Para efeitos de verificação das exigências de dimensionamento decorrentes do disposto nos números anteriores, as áreas para dotações coletivas de caráter local são contabilizadas nos seguintes termos:
- a) Nas parcelas destinadas a integrar o domínio municipal, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
 - b) Nas parcelas de natureza privada com ónus registado de plena e permanente utilização pública, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
 - c) Em loteamentos com parcelas que constituam parte comum de vários lotes, o valor contabilizável é o de 80% da área total das parcelas que constituem essas partes comuns;
 - d) Em obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento em parcelas com uma área superior a 1 500 m², o valor contabilizável é o da área do respetivo logradouro descontada do valor numérico da área total de construção prevista, e desde que o valor dessa diferença seja maior que zero.

Artigo 87º Compensações

1. É devida compensação ao Município no caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no número 1 do artigo 86º em que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
- a) A área global das parcelas destinadas a integrar o domínio municipal é inferior ao valor que resulta da aplicação do disposto no número 1 do artigo anterior;
 - b) A área total do conjunto das parcelas públicas e privadas a destinar a dotações coletivas de caráter local, contabilizada nos termos do número 5 do artigo anterior, também não atinge o referido valor.
2. Quando seja devida compensação, esta incide sobre o diferencial entre os valores referidos nas alíneas a) e b) do número anterior, devendo a tramitação do respetivo pagamento, a realizar em numerário ou em espécie, ser estabelecida em regulamento municipal.
3. As situações previstas no número 3 do artigo anterior são também abrangidas pelo mecanismo compensatório estabelecido nos números anteriores.
4. Nas situações, suscitadas pelo procedimento previsto no número 5 do artigo 86º, de que resulte um excedente de área global de cedência ao domínio municipal relativamente ao valor que decorre da aplicação dos parâmetros estabelecidos no número 1 do artigo anterior, o Município fica obrigado ao pagamento da respetiva compensação, a incidir sobre o referido excedente em termos estritamente equivalentes aos que forem estabelecidos em

cumprimento do disposto no número 2, e a consagrar no regulamento aí referido.

Secção 2 – Orientações programáticas

Artigo 88º Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na Planta de Ordenamento dizem respeito a locais onde se pretende criar áreas de recreio e lazer que tiram partido da presença dos planos de água de atuais e futuras albufeiras.
2. O programa funcional de cada área de recreio e lazer, bem como o espaço a ocupar dentro dos polígonos delimitados na Planta de Ordenamento, serão definidos pelo município na deliberação que determine a elaboração dos respetivos projetos, podendo para o efeito recorrer à figura de plano de pormenor.

Secção 3 – Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento

Subsecção 1 – Obras de edificação, operações de loteamento e unidades de execução

Artigo 89º Alinhamentos e planos de fachada

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

Artigo 90º Conformação física das novas edificações

1. Salvo nos casos em que o presente regulamento expressamente disponha de modo diverso e nas situações de exceção constantes dos números seguintes, a capacidade edificatória a viabilizar na construção de novos edifícios ou na ampliação dos existentes deve concretizar-se de modo a que a área coberta total dos edifícios previstos, incluindo anexos, não exceda o maior dos seguintes valores: 300 m² ou 75% da área total da parcela.
2. Na construção de novos edifícios ou ampliação de existentes, situados em frentes urbanas consolidadas, a condição estabelecida no número anterior apenas deve ser acatada na medida em que tal não se revele incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do local.

3. O limite estabelecido no número 1 não se aplica:
 - a) Nos casos em que o seu acatamento articulado com o das regras e parâmetros urbanísticos aplicáveis à situação tenha necessariamente como efeito uma diminuição da capacidade edificatória estabelecida genericamente para o local;
 - b) Em parcelas com área inferior a 300 m².

Artigo 91º Operações de loteamento

1. As operações de loteamento urbano devem cumprir as disposições do presente plano aplicáveis a cada caso articuladamente com as seguintes condições:
 - a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são acatados para o conjunto da volumetria edificável prevista na operação, podendo tal volumetria distribuir-se diferenciadamente pelos lotes a constituir, pelo que não se exige para cada um deles, individualmente, o acatamento daqueles limites;
 - b) O dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação — rede viária, estacionamento e percursos pedonais — a espaços verdes e de utilização coletiva, e a equipamentos de utilização coletiva obedece aos parâmetros estabelecidos no artigo 86º;
 - c) Os parâmetros a cumprir para a configuração das infraestruturas viárias e do estacionamento são os estabelecidos na subsecção seguinte, mantendo-se válidas as exceções aí previstas tanto no que respeita aos casos de dispensa de cumprimento dos parâmetros mínimos como às situações de possibilidade de impor parâmetros mais exigentes.
 - d) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor eficazes regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições das alíneas anteriores quando e na medida em que aqueles instrumentos forem omissos na matéria.
2. Não podem ser viabilizadas operações de loteamento que, por força da sua localização, não sejam servidas por acesso rodoviário pavimentado que estabeleça, diretamente ou através da rede viária pavimentada existente, ligação em continuidade à rede viária principal ou secundária.
3. As parcelas destinadas a espaços verdes no âmbito de operações de loteamento regem-se pelas regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes dos artigos 59º e 60º, que integram a secção VI do capítulo V.
4. As disposições dos números anteriores aplicam-se, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas de impacto relevante e às obras de edificação de impacto semelhante a uma operação de loteamento.

Artigo 92º Unidades de execução

As soluções urbanísticas a adotar para as unidades de execução a realizar em solo urbanizável, para além de cumprirem todas as disposições do presente plano aplicáveis a cada situação, devem:

- a) Prever espaços verdes de utilização coletiva com uma dimensão mínima correspondente a 10% da área por elas abrangidas;
- b) Garantir que a área de solo impermeabilizada nunca exceda 80% da área abrangida pela unidade de execução ou respeite os índices de impermeabilização que vierem a ser estabelecidos em regulamento municipal, desde que mais restritivos.

Subsecção 2 – Rede viária e estacionamento

Artigo 93º Características mínimas dos arruamentos

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

Artigo 94º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todos os novos edifícios terão de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.
2. Para determinação do número de lugares de aparcamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, deve proceder-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas regras.
3. As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

Artigo 95º Estacionamento privativo das edificações

1. Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:
 - a) Um lugar por cada 150 m² de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
 - b) Um lugar por cada 80 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
 - c) Um lugar por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio;
 - d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m² acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 200 m² de área de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.
 - e) Um lugar por cada cinco camas em empreendimentos turísticos, podendo esta exigência ser total ou parcialmente dispensada em empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural cuja capacidade de alojamento não exceda 25 camas;
 - f) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.
2. Para a instalação de outros equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, deve proceder-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento, tomando como referência a dotação mínima estabelecida na alínea f) do número anterior.
3. Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado na alínea f) do número 1 ou no número 2 podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas a integrar no domínio público.

Artigo 96º Estacionamento de utilização pública

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, nas operações de loteamento e nas obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento devem prever-se espaços para estacionamento de utilização pública, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Um lugar por cada 4 fogos ou por cada 400 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
 - b) Um lugar por cada 100 m² de área de construção ou por cada duas frações autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
 - c) Um lugar por cada 100 m² de área de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
 - d) Um lugar por cada 200 m² de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

2. Nos aparcamentos de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, devem prever-se lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar por cada 35, e garantindo ainda pelo menos um lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 35 lugares.
3. Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores podem total ou parcialmente ser criados noutras parcelas que o interessado disponibilize para o efeito, desde que estas se situem até uma distância máxima de 100 metros das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso tornam necessários os referidos lugares.

Artigo 97º Situações especiais

1. Sem prejuízo do disposto no número 4 do Artigo 94º, podem ser viabilizadas operações urbanísticas, incluindo a utilização de edificações, sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativamente ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:
 - a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
 - b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;
 - c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
 - d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações contíguas ou próximas, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
 - e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores em causa.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 98º Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os polígonos afetos aos diferentes usos.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as devidas adaptações, a outros traçados gráficos, representativos das opções do plano na Planta de Ordenamento, que revelem imprecisões de demarcação relativamente a elementos físicos representados na base cartográfica aos quais aqueles traçados deveriam manifestamente ajustar-se.
3. Os planos de urbanização, planos de pormenor, unidades de execução, operações de loteamento ou obras de urbanização que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na Planta de Ordenamento, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no presente plano para cada uma daquelas.

Artigo 99º Transição da disciplina urbanística

1. O presente plano não derroga os direitos legalmente protegidos durante o período da sua vigência, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor da presente revisão, que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações e licenças, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais, e ainda outros atos que configurem direitos legalmente protegidos.
2. O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem os poderes legalmente estabelecidos de iniciativa municipal de alteração, por tal ser necessário à execução do plano, das condições de licenças emitidas ou comunicações prévias não rejeitadas.
3. Às eventuais pretensões de alteração, durante os respetivos períodos de vigência, das condições estipuladas nas informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações, licenças, aprovações de projetos de arquitetura e demais atos a que se referem os números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no número 4 do artigo 18º.

Artigo 100º Atualização das determinações externas à disciplina do plano

1. O Anexo II do presente regulamento, que dele é parte integrante, deve ser objeto de atualização sempre que o presente plano seja objeto de alteração por adaptação decorrente da alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal aí identificados ou da entrada em vigor de novos instrumentos daquela natureza.
2. A Planta de Condicionantes e o Anexo III do presente regulamento, que dele é parte integrante, devem ser atualizados sempre que se verifique qualquer alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de

utilidade pública com incidência no território concelhio.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Planta de Condicionantes II – Florestas, e que integra a condicionante relativa à delimitação das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, deve ser objeto de atualização anual.
4. As atualizações a que se referem os números anteriores seguem o procedimento de alteração por adaptação previsto no RJIGT, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no restante articulado do presente regulamento ou no conteúdo da Planta de Ordenamento.

Artigo 101º Revogação

1. Com a entrada em vigor da presente revisão, é revogado o Plano Diretor Municipal de Alfândega da Fé aprovado pela Assembleia Municipal em 16 de julho de 1994, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 103/94 de 22 de setembro de 1994 e publicado no Diário da República, 1ª Série-B, nº 241, de 18 de outubro de 1994, e alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Alfândega da Fé de 27 de dezembro de 2008, publicada no Diário da República, 2ª Série, nº 66, de 3 de abril de 2009 ao abrigo do Aviso n.º 7473/2009 e objeto da Declaração de Retificação nº 1165/2009 publicada no Diário da República, 2ª Série, nº 84, de 30 de abril de 2009, e de 29 de fevereiro de 2012, publicada no Diário da República, 2ª Série, nº 71, de 10 de abril de 2012 ao abrigo do Aviso n.º 5274/2012.
2. Com a entrada em vigor da presente revisão é igualmente revogado o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Alfândega da Fé, aprovado pela Assembleia Municipal em 28 de fevereiro de 1992 e ratificado ao abrigo da Portaria nº 288/96, de 24 de julho.

ANEXO I

DEFINIÇÕES E CONCEITOS

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

- a) Área coberta (Acob) – Somatório, expresso em metros quadrados, das áreas resultantes da projeção dos volumes edificados no plano horizontal, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, mas excluindo:
 - i) Beirais de cobertura dos edifícios;
 - ii) Escadas exteriores descobertas de acesso aos pisos;
 - iii) Palas para sombreamento ou para proteção das entradas dos edifícios;
- b) Cedência Média (Cmed) – quociente entre a área afeta a cedências gerais integrada numa unidade de execução, e a área total desta, expresso em percentagem ou em metros quadrados de área de cedência por metro quadrado de terreno.
- c) Colmatação – preenchimento com edificação de parcelas confinantes com a via pública, situadas entre edifícios confinantes com a mesma via e cuja distância entre si, medida ao longo daquela, não seja superior a 30 metros;
- d) Frente urbana – superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- e) Frente urbana consolidada – a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda das cêrceas claramente definida;
- f) Habitação própria do agricultor – edifício de habitação unifamiliar existente ou a construir em prédio cujo proprietário possua o estatuto de agricultor e seja responsável pela exploração agrícola em que o referido prédio se insere, e destinado a sua residência habitual;
- g) Índice de área coberta (ICob) – quociente entre a área coberta do edificado e a superfície total do terreno a que diz respeito, contabilizando-se para este efeito todas os edifícios existentes no referido terreno, qualquer que seja a sua finalidade;
- h) Índice Médio de Utilização (IMU) – média ponderada dos índices de utilização estabelecidos no presente plano aplicáveis às parcelas que integram uma unidade de execução, expressa em metros quadrados de área de construção por metro quadrado de terreno;
- i) Número de pisos – número total de andares sobrepostos contados a partir da cota de soleira, incluindo eventuais andares recuados;
- j) Via pública habilitante – qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento das seguintes condições:
 - i) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;
 - ii) A via possuir características técnicas de pavimento, geometria e dimensões que lhe confirmem capacidade de trânsito automóvel e garantam o cumprimento das exigências estabelecidas pela legislação relativa à segurança contra incêndio em edifícios;
- k) Viabilização – licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do Município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade.

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

- a) Do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial: solo rural, solo urbano e unidade de execução;

- b) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos: empreendimento turístico, turismo de habitação, turismo no espaço rural, hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo;
 - c) Do Regime de Instalação e de Modificação de Estabelecimento de Restauração ou de Bebidas, no âmbito do “Licenciamento Zero”: estabelecimento de restauração e bebidas;
 - d) Do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional: agricultor e exploração agrícola;
 - e) Do Regime Jurídico de Acesso e de Exercício da Atividade de Organização de Campos de Férias: instalações de campos de férias;
 - f) Do Regime Jurídico da Conservação da natureza e da biodiversidade: conservação da natureza e da biodiversidade, habitat e valores naturais;
 - g) Do Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios: largura útil de via de acesso.
3. No âmbito da aplicação do plano são usadas as seguintes siglas e acrónimos:
- a) PDM – Plano Diretor Municipal
 - b) REN – Reserva Ecológica Nacional
 - c) RAN – Reserva Agrícola Nacional
 - d) PROF NE – Plano Regional do Ordenamento Florestal do Nordeste Transmontano
 - e) RN2000 – Rede Natura 2000
 - f) PSRN2000 – Plano Setorial da Rede Natura 2000.

ANEXO II

INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ÂMBITO SUPRA-MUNICIPAL EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

- 1) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei nº 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação nº 80-A/2007, de 7 de setembro, e nº 103-A/2007, de 2 de novembro
- 2) Plano de Bacia Hidrográfica do Douro, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 19/2001, de 10 de dezembro (plano sectorial), incidindo sobre a totalidade do território municipal
- 3) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste Transmontano (PROF NE), aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 2/2007, de 17 de janeiro (plano sectorial), incidindo sobre a totalidade do território municipal
- 4) Plano sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 115-A/2008, de 21 de julho (plano sectorial), incidindo sobre parte do território municipal de acordo com a delimitação constante da Planta de Condicionantes
- 5) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas do Douro, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 16-C/2013, de 22 de março

ANEXO III

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

1. Recursos naturais

- a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico:
 - (1) Leitos e margens dos cursos de água;
 - (2) Zonas inundáveis;
 - ii) Albufeiras, incluindo:
 - (1) Leitos e margens da albufeira;
 - (2) Zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e de utilização da albufeira;
 - (3) Zona reservada;
 - (4) Zona terrestre de proteção;
 - (5) Zonas ameaçadas pelas cheias.
- b) Recursos geológicos:
 - i) Zona alargada de proteção de água mineral natural - Águas de Bem Saúde, HM0050000, fixada pela portaria n.º 77/97, de 31 de janeiro.
- c) Recursos agrícolas e florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional (RAN), com a delimitação constante da planta de condicionantes do presente plano;
 - ii) Regadio (perímetro de rega) - Aproveitamento Hidroagrícola de Alfândega da Fé, delimitação aprovada pelo Despacho n.º 10903/2013, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 162, de 23 de agosto de 2013 e Aproveitamento Hidroagrícola do Vale da Vilarça, classificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 30/2013, de 9 de maio de 2013;
 - iii) Regime Florestal
 - (1) Perímetro florestal da Serra de Bornes;
 - (2) Cursos de Água do Ribeiro da Vilarça (Decreto n.º 41845, de 9 de setembro de 1958)
 - iv) Espécies florestais protegidas por regime legal: Sobreiro, Azinheira e Azevinho espontâneo
 - v) Árvores de interesse público: *Quercus Suber L.* (identificado na planta de condicionantes);
 - vi) Povoamentos florestais percorridos por incêndios (representados na planta de condicionantes II)
 - vii) Áreas de risco de incêndio alto e muito alto (representados na planta de condicionantes II)
- d) Recursos ecológicos:

- i) Reserva Ecológica Nacional (REN), com a delimitação constante da Resolução de Conselho de Ministros que procede à respetiva aprovação;
- ii) Rede Natura 2000 – PTCON0021 – Rio Sabor e Maçãs; PTZPE0037 – Rio Sabor e Maçãs

2. Património cultural - imóveis classificados e em vias de classificação

- a) Imóveis de interesse público:
 - i) Capela de São Bernardino (Gebelim) – Decreto 8/83, DR 1ª Série nº 19, de 24 de janeiro de 1983;
 - ii) Igreja de Nossa Senhora da Assunção, matriz de Sambade – Decreto n.º 25 336, DR 1ª Série n.º 110, de 15 de maio de 1935.
- b) Imóveis de interesse municipal:
 - i) Casa dos Viscondes de Valpereiro (Alfândega da Fé).
- c) Imóveis em vias de classificação:
 - i) Capela de Nossa Senhora de Jerusalém (Sendim da Serra) – (VC) Em Vias de Classificação como Imóvel de Interesse Público (Despacho de Homologação de 26 de maio de 2003);
 - ii) Torre do Relógio de Alfândega da Fé (Alfândega da Fé) – (VC) Em Vias de Classificação como Imóvel de Interesse Municipal (Anúncio n.º 40/2014, publicado em Diário da República, 2ª Série – N.º 30, de 12 de fevereiro);
 - iii) Capela de Santo Amaro (Vilarchão) – abertura do procedimento de classificação por Deliberação da Câmara Municipal de 28/10/2013 (Anúncio n.º 259/2014, DR 2.ª Série n.º 212, de 3 de novembro de 2014);
 - iv) Capela de São Geraldo (Valpereiro) – abertura do procedimento de classificação por Deliberação da Câmara Municipal de 28/10/2013 (Anúncio n.º 256/2014, DR 2.ª Série n.º 209, de 29 de outubro de 2014).
- d) Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro – Património Mundial

3. Infraestruturas

- a) Abastecimento de água:
 - i) Adutoras de abastecimento de água, de acordo com o Despacho n.º 8383/2010, de 18 de Maio de 2010;
 - ii) Condutas adutoras do Subsistema de Abastecimento de Água de Sambade, de acordo com o Despacho n.º 15502/2012, de 22 de outubro de 2012.
- b) Drenagem de águas residuais:
 - i) Condutas do subsistema de águas residuais de Sambade, de acordo com o Despacho n.º 14039/2010, de 31 de agosto;
 - ii) Subsistema de águas residuais de Alfândega da Fé, de acordo com o Despacho n.º 19507/2007, de 20 de julho.
- c) Linhas elétricas:

- i) Linhas de muito alta tensão – Linha de Mogadouro - Valeira;
 - ii) Linhas de alta tensão (representadas na planta de condicionantes);
- d) Telecomunicações:
- i) Ligações radioelétricas – Bornes – Mogadouro (Despacho Conjunto publicado no D.R. n.º 57 (II série) de 9/3/93) e Bornes – Torre de Moncorvo (Despacho Conjunto publicado no D.R. n.º 57 (II série) de 9/3/93);
- e) Rede viária:
- i) Rede nacional complementar: Subconcessão Douro Interior - IC5;
 - ii) Estrada regional - ER 315;
 - iii) Estradas nacionais desclassificadas: EN 215 e EN 315;
 - iv) Estradas municipais: EM 576, EM 587, EM 588-1, EM 590, EM 592, EM 611, EM 614, EM 615;
- f) Rede geodésica: vértices geodésicos de Ladaino, Bornes, Cabeço Branco, Gouveia, Marco, Picoto, Rebolais, Sampaio, Senhora das Angústias, Borda, Castanheira, Esclavados, Fontes, Freixo, Legoinha, Moura, Pereiro, Picoto 2, São Bernardino de Sena, Soeima, Vale de Madeiros, Vrea, Juncal, Cabreira e Inculcas;

ANEXO IV

ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO NORDESTE

Por forma a garantir a sua compatibilização com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste Transmontano (PROF NE), enquanto instrumento de política sectorial (artigo 1º/nº 1 do regulamento do PROF NE), a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de Alfândega da Fé integra, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, o cumprimento das orientações estratégicas florestais constantes daquele plano (artigo 3º/nº 3 do PROF NE), a seguir explicitadas.

1. Sub-regiões homogéneas

O concelho de Alfândega da Fé reparte-se, do ponto de vista do zonamento florestal, pelas seguintes sub-regiões homogéneas, de acordo com a delimitação que consta do mapa síntese do PROF NE (artigo 12º do seu regulamento):

- a) Bornes;
- e) Douro Superior;
- g) Sabor.

2. Objetivos específicos comuns

A gestão e exploração das áreas florestais visa a prossecução dos seguintes objetivos específicos comuns a todas as sub-regiões homogéneas (artigo 13º do PROF NE):

- a) Diminuir o número de ignições de incêndios florestais;
- b) Diminuir a área queimada;
- c) Reabilitação de ecossistemas florestais:
 - i. Proteger os valores fundamentais de solo e água;
 - ii. Salvaguarda do património arquitetónico e arqueológico;
 - iii. Melhoria da qualidade paisagística dos espaços florestais;
 - iv. Promoção do uso múltiplo da floresta;
 - v. Potenciar a biodiversidade dos espaços florestais;
 - vi. Recuperação de galerias ripícolas;
 - vii. Monitorização da vitalidade dos espaços florestais;
 - viii. Estabelecimento de medidas preventivas contra agentes bióticos;
 - ix. Recuperação de áreas ardidadas.
- d) Beneficiação de espaços florestais:
 - i. Aumento da diversidade da composição dos povoamentos dos espaços florestais;
 - ii. Promoção do uso múltiplo da floresta;
 - iii. Redução das áreas abandonadas;
 - iv. Criação de áreas de gestão única de dimensão adequada;
 - v. Aumentar a incorporação de conhecimentos técnico científicos na gestão.
- e) Consolidação da atividade florestal, nomeadamente:
 - i. Profissionalização da gestão florestal;

- ii. Incremento das áreas de espaços florestais sujeitos a gestão profissional;
- iii. Promover a implementação de sistemas de gestão sustentáveis e sua certificação;
- iv. Promover a diferenciação e valorização dos espaços florestais através do reconhecimento prestado pela certificação.

f) Aumentar o conhecimento sobre a silvicultura das espécies florestais;

g) Monitorizar o desenvolvimento dos espaços florestais e o cumprimento do plano.

3. Objetivos específicos da Sub-região homogénea Bornes (artigo 14º do PROF NE)

3.1. Nas áreas florestais situadas na sub-região homogénea Bornes visa-se a implementação e incrementação das funções de Produção, Proteção; e Recreio, enquadramento e estética da paisagem.

3.2. A fim de prosseguir as funções referidas no número anterior, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Promover a arborização com espécies de elevado potencial produtivo;
- b) Relançamento da cultura de espécies autóctones produtoras de madeira de elevada qualidade;
- c) Implementar nos espaços florestais sob gestão da administração pública, planos de gestão adequados e servindo de exemplos piloto para os proprietários particulares;
- d) Proteger e ou recuperar as áreas em situação de maior risco de erosão:
 - i) Restauração de ecossistemas degradados;
 - ii) Manutenção e adensamento da cortina ripária;
- e) Dinamizar o aproveitamento dos espaços florestais para recreio e lazer com o objetivo de desenvolver o turismo em espaço rural e o turismo de natureza, quando aplicável, atendendo aos valores de conservação e diversidade florística, faunística, cénicos e paisagens notáveis da sub-região.

3.3. São ainda reconhecidos como objetivos específicos os seguintes programas regionais, com os graus de prioridade indicados, aplicáveis a esta sub-região homogénea:

- a) Consolidação da atividade florestal:
 - i) Certificação da gestão florestal (D1) — Alta Prioridade (castanho);
 - ii) Relançamento da cultura do castanheiro (D3) — Baixa Prioridade;
- b) Atividades associadas: atividades de natureza em espaço florestal (E1) — Alta Prioridade.

4. Objetivos específicos da Sub-região homogénea Douro Superior (artigo 18º do PROF NE)

4.1. Nas áreas florestais situadas na sub-região homogénea Douro Superior visa-se a implementação e incrementação das funções de Silvopastorícia, Caça e Pesca nas águas interiores; Proteção; e Recreio, enquadramento e estética da paisagem.

4.2. A fim de prosseguir as funções referidas no número anterior, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Desenvolver o ordenamento cinegético;
- b) Potenciar e expandir o ordenamento aquícola;
- c) Controlar e amenizar os processos relacionados com a desertificação;
- d) Dinamizar o aproveitamento dos espaços florestais para recreio e lazer com o objetivo de desenvolver o turismo em espaço rural e o turismo de natureza, quando aplicável, atendendo aos valores de conservação e diversidade florística, faunística, cénicos e paisagens notáveis da sub-região;
- e) Expandir a produção de alguns produtos associados, nomeadamente o mel, cogumelos e plantas aromáticas;
- f) Desenvolver e otimizar a atividade silvopastoril de uma forma integrada com o espaço florestal;

- g) Aumentar o nível de formação dos responsáveis pela gestão das zonas de caça;
 - h) Recuperar as áreas em situação de maior risco de erosão:
 - i) Restauração de ecossistemas degradados;
 - ii) Manutenção e adensamento da cortina ripária;
 - i) Diminuir o número de ocorrências de fogos florestais e área queimada;
 - j) Adequação dos espaços florestais à crescente procura de valores paisagísticos e de atividades de recreio e lazer: estabelecimento de percursos interpretativos em áreas florestais.
- 4.3. São ainda reconhecidos como objetivos específicos os seguintes programas regionais, com os graus de prioridade indicados, aplicáveis a esta sub-região homogénea:
- a) Arborização e reabilitação de áreas florestais: condução da regeneração natural de folhosas autóctones (A4) — Alta Prioridade;
 - b) Atividades associadas: estabelecimento de pastagens experimentais.

5. Objetivos específicos da Sub-região homogénea Sabor (artigo 20º do PROF NE)

- 5.1. Nas áreas florestais situadas na sub-região homogénea Sabor visa-se a implementação e incrementação das funções de Proteção; Produção; e Conservação de habitats, de espécies da fauna e flora e de geomonumentos.
- 5.2. A fim de prosseguir as funções referidas no número anterior, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos:
- a) Aumentar a superfície florestal arborizada com sobreiro e azinheira, com função de proteção das encostas;
 - b) Adaptar as práticas silvícolas e maior rigor na escolha das espécies, em situações de elevado risco de erosão;
 - c) Desenvolver o ordenamento cinegético;
 - d) Potenciar e expandir o ordenamento aquícola;
 - e) Expandir a produção de alguns produtos associados, nomeadamente o mel, cogumelos e plantas aromáticas;
 - f) Criação da denominação da Cortiça do Nordeste;
 - g) Recuperar as áreas em situação de maior risco de erosão:
 - i) Restauração de ecossistemas degradados;
 - ii) Manutenção e adensamento da cortina ripária;
 - h) Expandir de uma forma sustentável a cultura suberícola;
 - i) Promover e impulsionar a certificação da gestão florestal do sobreiro;
 - j) Aumento sustentável das áreas arborizadas com espécies autóctones, sempre que possível aliadas à produção de madeira de qualidade;
 - l) Adequação dos espaços florestais à crescente procura de valores paisagísticos e de atividades de recreio e lazer:
 - i) Estabelecimento de percursos interpretativos em áreas florestais;
 - m) Adequar a gestão dos espaços florestais às necessidades de conservação de habitats, de fauna e de flora:
 - i) Condução da regeneração natural de folhosas autóctones;
 - ii) Restauração de ecossistemas degradados;
 - n) Diminuir o número de ocorrências de fogos florestais e área queimada.
- 5.3. São ainda reconhecidos como objetivos específicos os seguintes programas regionais, com os graus de prioridade indicados, aplicáveis a esta sub-região homogénea:
- a) Arborização e reabilitação de áreas florestais: condução da regeneração natural de folhosas autóctones (A4) — Alta Prioridade;
 - b) Consolidação da atividade florestal:

- i) Certificação da gestão florestal (D1) — Alta Prioridade (cortiça/castanho);
- ii) Expansão da subcultura (D2) — Média Prioridade.

6. Modelos gerais de silvicultura e de organização territorial (artigo 22º do PROF NE)

As sub-regiões Bornes, Douro Superior e Sabor devem obedecer a orientações para a realização de ações nos espaços florestais que se concretizam em normas de intervenção e modelos de silvicultura definidas no quadro seguinte:

SRH	NORMAS SILVICULTURA	MODELOS PRIORITÁRIOS
BORNES	PD PT RP	Cs Qp
DOURO SUPERIOR	SCP PT RP	Ag Cs Ca Fa Pt Qf QiQp Qs
SABOR	PT PD CS	Cs Qp Qs

7. Normas de intervenção e modelos de silvicultura para a Sub-região homogénea Bornes (artigo 23º do PROF NE)

7.1. Nesta sub-região homogénea, são aplicadas normas de intervenção generalizada a toda a sub-região e normas de intervenção específica a zonas determinadas pela sua especificidade, nomeadamente:

- a) Normas de intervenção generalizada:
 - i. Normas gerais de silvicultura;
 - ii. Normas de silvicultura preventiva;
 - iii. Normas de agentes bióticos;
 - iv. Normas de recuperação de áreas degradadas;
- b) Normas de silvicultura de acordo com a hierarquia funcional de cada sub-região e os objetivos de cada exploração, nomeadamente:
 - i. Normas de silvicultura por função de Produção;
 - ii. Normas de silvicultura por função de Proteção;
 - iii. Normas de silvicultura por função de Recreio, enquadramento e estética da paisagem.

7.2. Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- a) Prioritárias:
 - i) *Castanea sativa*;
 - ii) *Quercus pyrenaica*;
- b) Relevantes:
 - i) *Pinus pinaster*;
 - ii) *Cedrus atlântica*;
 - iii) *Fraxinus excelsior*;
 - iv) *Prunus avium*;
 - v) *Quercus rubra*;
 - vi) *Pseudotsuga menziesii*;
 - vii) *Alnus glutinosa*;
 - viii) *Celtis australis*;
 - ix) *Chamaecyparis lawsoniana*;
 - x) *Corylus avellana*;
 - xi) *Fraxinus angustifolia*;
 - xii) *Betula alba*.

7.3. Sem prejuízo do disposto no número anterior podem ainda ser utilizadas, nesta sub-região homogénea, outras espécies florestais desde que devidamente justificadas, nomeadamente o conjunto de espécies alternativas e secundárias listadas no plano.

8. Normas de intervenção e modelos de silvicultura para a Sub-região homogénea Douro Superior (artigo 27º do PROF NE)

8.1. Nesta sub-região homogénea, são aplicadas normas de intervenção generalizada a toda a sub-região e normas de intervenção específica a zonas determinadas pela sua especificidade, nomeadamente:

a) Normas de intervenção generalizada:

- i. Normas gerais de silvicultura;
- ii. Normas de silvicultura preventiva;
- iii. Normas de agentes bióticos;
- iv. Normas de recuperação de áreas degradadas;

b) Normas de silvicultura de acordo com a hierarquia funcional de cada sub-região e os objetivos de cada exploração, nomeadamente:

- i. Normas de silvicultura por função de Silvopastorícia, Caça e Pesca nas águas interiores;
- ii. Normas de silvicultura por função de Proteção;
- iii. Normas de silvicultura por função de Recreio, enquadramento e estética da paisagem.

8.2. Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

a) Prioritárias:

- i) *Alnus glutinosa*;
- ii) *Arbutus unedo*;
- iii) *Castanea sativa*;
- iv) *Celtis australis*;
- v) *Fraxinus angustifolia*;
- vi) *Pistacia terebinthus*;
- vii) *Quercus faginea*;
- viii) *Quercus ilex*;
- ix) *Quercus pyrenaica*;
- x) *Quercus suber*;

b) Relevantes:

- i) *Pyrus cordata*;
- ii) *Salix atrocinerea*;
- iii) *Salix purpurea*;
- iv) *Salix salviifolia*;
- v) *Fraxinus excelsior*;
- vi) *Prunus avium*;
- vii) *Pseudotsuga menziesii*;
- viii) *Ulmus minor*;
- ix) *Juniperus oxycedrus*;
- x) *Pinus pinea*.

8.3. Sem prejuízo do disposto no número anterior podem ainda ser utilizadas, nesta sub-região homogénea, outras espécies florestais desde que devidamente justificadas, nomeadamente o conjunto de espécies alternativas e secundárias listadas no plano.

9. Normas de intervenção e modelos de silvicultura para a Sub-região homogénea Sabor (artigo 29º do PROF NE)

9.1. Nesta sub-região homogénea, são aplicadas normas de intervenção generalizada a toda a sub-região e normas de intervenção específica a zonas determinadas pela sua especificidade, nomeadamente:

- a) Normas de intervenção generalizada:
 - i. Normas gerais de silvicultura;
 - ii. Normas de silvicultura preventiva;
 - iii. Normas de agentes bióticos;
 - iv. Normas de recuperação de áreas degradadas;
- b) Normas de silvicultura de acordo com a hierarquia funcional de cada sub-região e os objetivos de cada exploração, nomeadamente:
 - i. Normas de silvicultura por função de Proteção;
 - ii. Normas de silvicultura por função de Produção;
 - iii. Normas de silvicultura por função de Conservação de *habitats*, de espécies da fauna e flora e de geomonumentos.

9.2. Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- a) Prioritárias:
 - i) *Castanea sativa*;
 - ii) *Quercus pyrenaica*;
 - iii) *Quercus suber*;
- b) Relevantes:
 - i) *Pinus pinaster*;
 - ii) *Pinus pinea*;
 - iii) *Prunus avium*;
 - iv) *Alnus glutinosa*;
 - v) *Celtis australis*;
 - vi) *Corylus avellana*;
 - vii) *Fraxinus angustifolia*;
 - viii) *Quercus faginea*;
 - ix) *Arbutus unedo*;
 - x) *Betula alba*;
 - xi) *Juniperus oxycedrus*;
 - xii) *Pistacia terebinthus*;
 - xiii) *Pyrus cordata*;
 - xiv) *Quercus ilex*;
 - xv) *Salix atrocinerea*;
 - xvi) *Salix purpurea*;
 - xvii) *Salix salviifolia*.

9.3. Sem prejuízo do disposto no número anterior podem ainda ser utilizadas, nesta sub-região homogénea, outras espécies florestais desde que devidamente justificadas, nomeadamente o conjunto de espécies alternativas e secundárias listadas no plano.

10. Explorações não sujeitas a Plano de Gestão Florestal (artigo 33º do PROF NE)

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 apresentadas no capítulo IV do PROF NE;
- c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração.

ANEXO V

ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS ÀS ÁREAS INCLUIDAS NA REDE NATURA 2000

1. Interdições

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

- a) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;
- b) A instalação de indústrias poluentes;
- c) A exploração de recursos geológicos fora das áreas de exploração já licenciadas ou concessionadas;
- d) A promoção, nas áreas que sejam alvo de recuperação paisagística e ambiental, de projetos, ações ou atividades que produzam novos impactes negativos

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

Agricultura, silvicultura e aquicultura:

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

Indústria da energia:

- a) Instalações e infraestruturas para a produção de energia elétrica, de vapor, de água quente e eólica;
- b) Instalações industriais destinadas ao transporte de gás, vapor e água quente e transporte de energia elétrica por cabos aéreos;
- c) Armazenamento de combustíveis fósseis, líquidos ou sólidos, de gases combustíveis e de produtos petroquímicos e químicos.

Indústria mineral:

- a) Fabrico de cal.

Indústria química:

- a) Oficinas de pirotecnia e armazéns de explosivos.

Indústria extrativa**Industria alimentar****Indústria (outras):**

- a) Todas as instalações e respetivas infraestruturas.

Projetos e infraestruturas:

- a) A construção de estabelecimentos de comércio ou conjunto comercial, nos termos definidos na Lei 12/2004, de 30 de Março, e parques de estacionamento não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território;
- b) Construção, alargamento e beneficiação de caminhos e estradas municipais, acessos, vias pedonais e/ou cicláveis;
- c) Barragens, açudes e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
- d) Linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
- e) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
- f) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;
- g) Ancoradouros e praias fluviais;
- h) Projetos de loteamento
- i) Parques Industriais e plataformas logísticas

Outros projetos:

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

Turismo:

- a) Estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, quando localizados fora de zonas urbanas e urbanizáveis delimitadas em plano municipal de ordenamento do território ou plano especial de ordenamento do território;
- b) Parques de campismo;
- c) Espaços e/ou infraestruturas destinadas ao recreio, lazer e atividades desportivas;
- d) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos;
- e) A prática de alpinismo, de escalada e de montanhismo;
- f) Parques temáticos

g) Campos de golfe

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

3.1. Orientações gerais

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

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

4.1. Orientações gerais

- Conservação das aves que utilizam os habitats rupícolas para nidificação e para um conjunto de passeriformes para os quais esta área é fundamental para a sua conservação em território nacional;
- Garantir a aplicação de medidas que garantam a ausência de perturbação das zonas rupícolas e assegurar que sejam aplicadas medidas que salvaguardem os habitats de alimentação destas espécies;
- Manutenção de um conjunto de atividades agropecuárias tradicionais, nomeadamente a cerealicultura e a criação de gado em regime extensivo (ex. silvopastorícia, montados e lameiros);
- Assegurar a recuperação natural dos maciços florestais autóctones e fomentar uma maior compatibilização com o aproveitamento pecuário dessas áreas, promovendo as práticas silvopastoris, mas também garantindo os sistemas de vigilância adequados e as campanhas de silvicultura preventiva;
- Em termos de atividades turísticas e recreativas, torna-se necessário desenvolver esforços ao nível do seu ordenamento, em especial dentro das áreas de maior sensibilidade ecológica (margens escarpadas dos rios) que evitem que o espetável crescimento das mesmas não venha a ter um impacte negativo sobre esse património natural e que possa, inclusive, contribuir para melhorar a situação de algumas espécies;
- Assegurar que a caça caminhe para uma maior sustentabilidade ecológica e que seja conseguida uma redução ao nível da perseguição aos predadores;
- Sensibilizar e trabalhar em parceria com as coletividades ligadas à cinegética em termos de gestão das populações de espécies cinegéticas.

ANEXO VI

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E ARQUITETÓNICO

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO			
N.º de identificação	Designação	Tipo de sítio	Freguesia
A1	Castelo de Picões	Povoado fortificado	Ferradosa
A2	Povoado Fortificado do Pinhal	Povoado fortificado	Gouveia
A3	Povoado Fortificado do Curral da Cerca	Povoado fortificado	Sendim da serra
A4	Castelo de Gouveia	Povoado fortificado/atalaia	Eucísia
A5	Castelinho	Habitat	Alfândega da fé
A6	Fraga da Pala	Abrigo natural	Alfândega da fé
A7	Aguilhão 1	Arte rupestre	Parada
A8	Aguilhão 2	Arte rupestre	Parada
A9	Cabeço do Aguilhão	Mancha de ocupação	Cerejais
A10	Nossa Senhora dos Anúncios	Povoado fortificado	Vilarelhos
A11	Povoado Fortificado de Santa Justa	Povoado fortificado	Eucísia
A12	Fraga das Ferraduras	Arte rupestre	Eucísia
A13	Pedra Escrita de Ridevides	Arte rupestre	Eucísia
A14	Necrópole de Santa Eufémia	Necrópole	Sendim da serra
A15	Casa dos Mouros	Mancha de ocupação	Vilares da Vilariça
A16	Castelo da Marruça	Povoado fortificado	Parada
A17	Castelo/Castilhão	Habitat	Saldonha
A18	Vale das Cordas	Habitat	Pombal
A19	Crasto	Povoado fortificado	Valpereiro
A20	Castelo da Legoinha	Mancha de ocupação	Vilarchão
A21	Monte da Pala	Povoado fortificado	Alfândega da fé
A22	Fraga dos Mouros	Gruta/exploração mineira	Gebelim
A23	Castelo de Alfândega da Fé	Castelo	Alfândega da fé
A24	Regadas	Arte rupestre	Gouveia
A25	Chãs	Mancha de ocupação	Gouveia
A26	Quebrada	Achado isolado	Gouveia
A27	Rebentão	Povoado fortificado	Gouveia
A28	Castelo	Povoado fortificado	Gebelim
A29	Atalaia das Inculcas	Indeterminado (atalaia)	Cerejais
A30	Barragem de Sambade	Mancha de ocupação	Sambade
A31	Cabeço do Murado 1	Povoado fortificado	Vilares da vilariça
A32	Cabeço do Murado 2	Anta	Vilares da Vilariça
A33	Casinhas Brancas	Habitat	Alfândega da fé
A34	Castelo Branco	Povoado fortificado	Sendim da ribeira
A35	Chã	Habitat	Cerejais
A36	Cova da Moura	Abrigo natural	Sendim da ribeira
A37	Fraga do Tabias	Habitat	Alfândega da fé
A38	Igreja de Sendim da Serra	Necrópole	Sendim da serra
A39	Larinho	Necrópole	Vilarelhos

A40	Marco / Sampaio	Arte rupestre	Alfândega da fé
A41	Monte das Chousinhas	Indeterminado	Alfândega da fé
A42	Monte do Castelo	Povoado fortificado	Valverde
A43	Monte do Concelho	Igreja	Sendim da ribeira
A44	Nossa Senhora de Jerusalém	Igreja	Sendim da serra
A45	Olival da Santa	Indeterminado	Ferradosa
A46	Olival do Pitogaio	Indeterminado	Ferradosa
A47	Papeira	Mancha de ocupação	Alfândega da fé
A48	Parada	Arte rupestre	Vilarchão
A49	Penas Ruivas	Arte rupestre	Cerejais
A50	Quinta de zacarias	Habitat	Alfândega da fé
A51	Cabeço do Aguilhão 1	Arte rupestre	Parada
A52	Cabeço do Aguilhão 2	Arte rupestre	Parada
A53	Cabeço do Aguilhão 3	Arte rupestre	Parada
A54	Miragaia / Santo Antão da Barca	Habitat	Parada
A55	Quinta de Santo Antão da Barca	Jazida	Parada
A56	Santa Marinha	Igreja	Vilarelhos
A57	Fragas da Moura	Mamoas	Sambade
A58	Capela de Santo Antão	Igreja	Vilarelhos
A59	Bornes	Mamoas	Sambade

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO		
N.º de identificação	Designação	Freguesia
1	Igreja de Nossa Senhora da Assunção, Matriz de Sambade	Sambade
2	Capela de São Bernardino	Gebelim
3	Capela de Nossa Senhora de Jerusalém	Sendim da Serra
4	Casa dos Viscondes de Valpereiro	Alfândega da Fé
5	Quinta do Barracão da Vilarça	Vilarelhos
6	Casa Agrícola Ochôa	Santa Justa
7	Torre do Relógio (Alfândega da Fé)	Alfândega da Fé
8	Solar do Morgado de Vilarelhos	Vilarelhos
9	Solar de Santa Justa	Eucísia
10	Casas Solarengas, Cruzeiro de São Roque e Fonte de Mergulho	Vilares de Vilarça
11	Casa Brasonada	Vilarchão
12	Casa, Eira e Fonte	Colmeais
13	Entrada da Antiga Capela da Casa dos Távora	Alfândega da Fé
14	Casa Grande (Edifício da Câmara Municipal de Alfândega da Fé)	Alfândega da Fé
15	Edifício dos Antigos Paços do Concelho / Tribunal de Alfândega da Fé	Alfândega da Fé
16	Casa da Cultura de Alfândega da Fé	Alfândega da Fé
17	Escola Primária (tipologia Adões Bermudes)	Alfândega da Fé
18	Escola Primária (tipologia Adões Bermudes)	Vilarelhos
19	Igreja Paroquial de Valverde / Igreja de Nossa Senhora da Encarnação	Valverde
20	Igreja Paroquial de Agrobom	Agrobom
21	Igreja Matriz de Alfândega da Fé / Igreja de São Pedro	Alfândega da Fé
22	Igreja Paroquial de Eucísia / Igreja de São Paio	Eucísia

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO		
N.º de identificação	Designação	Freguesia
23	Igreja Paroquial de Ferradosa / Igreja de Santo Amaro	Ferradosa
24	Igreja Paroquial de Gouveia / Igreja de São Bartolomeu	Gouveia
25	Igreja Paroquial de Pombal	Pombal
26	Igreja Paroquial de Saldonha / Igreja de São Martinho	Saldonha
27	Igreja Matriz de Sendim da Ribeira	Sendim da Ribeira
28	Igreja Paroquial de Sendim da Serra / Igreja de São Lourenço	Sendim da Serra
29	Igreja Paroquial de Soeima / Igreja de São Pelágio	Soeima
30	Igreja Paroquial de Vales / Igreja de Santa Cruz	Vales
31	Igreja Matriz de Vilarchão / Igreja de Nossa Senhora de Assunção	Vilarchão
32	Igreja Paroquial de Vilarelhos / Igreja de São Tomé	Vilarelhos
33	Igreja Paroquial de Vilares da Vilariça / Igreja de Santa Catarina	Vilares da Vilariça
34	Capela de Santo Amaro (Legóinha)	Vilarchão
35	Capela do Divino Senhor dos Milagres / Nossa Senhora do Rosário	Sendim da Ribeira
36	Capela de São Geraldo	Valpereiro
37	Capela da Família dos Ferreiras	Alfândega da Fé
38	Capela da Misericórdia	Alfândega da Fé
39	Capela de São Sebastião	Alfândega da Fé
40	Capela de Zacarias	Alfândega da Fé
41	Capela de Santa Bárbara (castelo)	Alfândega da Fé
42	Capela de São Sebastião	Eucísia
43	Capela de Nossa Senhora das Dores	Ferradosa
44	Capela de Nossa Senhora do Rosário	Gouveia
45	Capela de Santo Antão da Barca	Parada
46	Capela de Nossa Senhora do Rosário	Sambade
47	Capela de Santo António	Sambade
48	Capela de Nossa Senhora do Rosário	Soeima
49	Capela de Nossa Senhora dos Anúncios	Vilarelhos
50	Capela de Santo Antão	Vilarelhos
51	Ponte de Zacarias	Alfândega da Fé
52	Fonte Nova / Fonte Limpa	Vilarchão
53	Eira (Antigo Relógio de Sol) em Alfândega da Fé	Alfândega da Fé
54	Casa com Portal Brasonado	Vilares da Vilariça
55	Santuário de Cerejais	Cerejais
56	Loca	Cerejais
57	Calvário	Cerejais
58	Igreja Paroquial de Cerejais	Cerejais
59	Igreja Paroquial de Gebelim / Igreja de São Martinho	Gebelim
60	Igreja Paroquial de Parada / Igreja de São Tiago	Parada
61	Igreja de Nossa Senhora de Fátima	Picões
62	Igreja Paroquial de Valpereiro / Igreja de Santo Apolinário	Valpereiro
63	Capela de São Sebastião	Agrobom
64	Capela do Espírito Santo	Alfândega da Fé
65	Capela de Nossa Senhora dos Remédios (Cabreira)	Gouveia
66	Capela de São Sebastião	Cerejais

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO		
N.º de identificação	Designação	Freguesia
67	Capela de São Lourenço	Colmeais
68	Capela de Nossa Senhora das Neves	Covelas
69	Capela de São Lourenço (Felgueiras)	Agrobom
70	Capela de Santa Marinha (Gouveia)	Gouveia
71	Capela do Divino Espírito Santo (Picões)	Ferradosa
72	Capela de Santa Bárbara (Picões)	Ferradosa
73	Capela de Santa Marinha (Pombal)	Pombal
74	Capela de Santa Justa	Eucísia
75	Capela de Nossa Senhora do Rosário	Saldonha
76	Capela de São Sebastião	Sambade
77	Capela de Santa Bárbara (Sardão)	Sendim da Ribeira
78	Capela de Santa Eufémia	Sendim da Serra
79	Capela de Santo António	Sendim da Serra
80	Capela de São Sebastião	Valverde
81	Capela de São Bernardino de Sena	Valverde
82	Capela de São Roque (Vila Nova)	Sambade
83	Capela de São Sebastião	Vilarchão
84	Capela do Senhor da Salvação	Vilarchão
85	Capela de Nossa Senhora do Socorro	Vilares da Vilariça
86	Capela de Santa Marta	Vilares da Vilariça
87	Capela de São João	Vilares da Vilariça
88	Ermida de Nossa Senhora do Rosário	Gebelim
89	Ponte do Arquinho I	Alfândega da Fé
90	Ponte do Arquinho II	Agrobom
91	Ponte do Arquinho III	Agrobom
92	Fonte em Gebelim I	Gebelim
93	Fonte em Gebelim II	Gebelim
94	Fonte de Mergulho	Sambade
95	Fonte de Mergulho	Sendim da Ribeira
96	Fontes	Soeima
97	Fonte Designada Fontareja	Vilares da Vilariça
98	Cruzeiro de Gouveia	Gouveia
99	Atalaia das Inculcas	Cerejais
100	Lagar D' el Rei	Alfândega da Fé