

---

Município de Fornos de Algodres

## Revisão do Plano Diretor Municipal de Fornos de Algodres

---

---

# Regulamento

---

Proposta técnica do plano  
Elementos que constituem o Plano

0298F3  
r3\_2015-05

# RG



# Índice

Título I - Disposições gerais	3
Título II - Servidões e restrições de utilidade pública	5
Título III - Salvaguardas	6
Título IV - Uso do solo	9
Capítulo I - Classificação e qualificação do solo	9
Capítulo II - Disposições comuns ao solo rural e ao solo urbano	9
Capítulo III - Solo rural	11
Secção I - Disposições gerais	11
Secção II - Espaços agrícolas	14
Secção III - Espaços florestais	15
Secção IV - Espaços afetos à exploração de recursos geológicos	16
Secção V - Outras categorias de solo rural	16
Capítulo IV - Solo urbano	17
Secção I - Solo urbanizado	17
Secção II - Solo urbanizável - Espaço de atividades económicas	20
Capítulo V - Usos especiais dos solos	21
Secção I - Disposições gerais	21
Secção II - Situações especiais	21
Secção III - Empreendimentos de carácter estratégico	23
Título V - Rede Viária e Estacionamento	25
Secção I - Rede viária	25
Secção II - Espaços canais	25
Título VI - Programação e execução do Plano	27
Capítulo I - Execução do Plano e perequação	27
Capítulo II - Unidades operativas de planeamento e gestão	27
Título VII - Disposições finais e complementares	29

# Título I

## Disposições gerais

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito territorial**

O presente regulamento é parte integrante do Plano Diretor Municipal de Fornos de Algodres, doravante designado por Plano, que se aplica à totalidade da área geográfica do Município de Fornos de Algodres e se destina a regular a ocupação, uso e transformação do solo da sua área de abrangência, a qual se encontra delimitada na planta de ordenamento à escala 1/25 000.

### **Artigo 2.º**

#### **Objetivos**

O Plano estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo de organização espacial do território municipal, visando os seguintes objetivos principais:

- a) Valorizar os recursos naturais e o património cultural, afirmando a complementaridade regional de Fornos de Algodres em setores como o turismo;
- b) Potenciar a implantação de atividades agroflorestais e industriais que utilizem recursos endógenos;
- c) Assegurar a centralidade na vila de Fornos de Algodres e a estrutura de povoamento concentrada nos demais aglomerados, e impulsionar a reabilitação do respetivo parque edificado e a qualificação do espaço público.

### **Artigo 3.º**

#### **Composição do Plano**

1 – O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento, desagregada nas seguintes plantas:
  - i) Classificação e qualificação do solo;
  - ii) Carta do património;
  - iii) Zonamento acústico e zonas de conflito;
- c) Planta de condicionantes, desagregada nas seguintes plantas:
  - i) Servidões administrativas e outras condicionantes;
  - ii) Reserva Ecológica Nacional;
  - iii) Reserva Agrícola Nacional e aproveitamentos hidroagrícolas;
  - iv) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
  - v) Perigosidade, Classe de risco de incêndio florestal.

2 – O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização e diagnóstico;
- b) Relatório do Plano;
- c) Relatório ambiental;
- d) Programa de execução;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) *Planta* da situação existente;
- g) Planta de compromissos urbanísticos;
- h) Carta da estrutura ecológica municipal;
- i) Relatório de ponderação da discussão pública;
- j) Ficha de dados estatísticos;
- k) Mapa de ruído;
- l) Carta educativa;

m) Plano municipal de defesa da floresta contra incêndios.

#### **Artigo 4.º**

##### **Instrumentos de gestão territorial**

1 – O Plano Diretor Municipal de Fornos de Algodres respeita, na respetiva área de incidência, os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional em vigor.

2 – Na área de abrangência do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial, os quais prevalecem, no respetivo âmbito de incidência, sobre as disposições do Plano:

- a) Plano de Pormenor da Zona Sul de Fornos de Algodres;
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Fornos de Algodres;
- c) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas dos Rios Vouga, Mondego e Lis.

#### **Artigo 5.º**

##### **Definições**

Além dos conceitos técnicos em vigor nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, valem ainda, para efeitos do presente Plano, os seguintes:

- a) Área de cedência média – quociente entre a área total de cedência ao Município e a área total de construção admitidas para o território em apreço;
- b) Custo médio de urbanização – quociente entre o custo total das obras de urbanização e a área de solo a que as mesmas respeitam.

# Título II

## Servidões e restrições de utilidade pública

### **Artigo 6.º** **Identificação**

Na área territorial abrangida pelo Plano vigoram as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública constantes na legislação em vigor, e quando representáveis graficamente, delimitadas na planta de condicionantes, designadamente:

#### a) Recursos naturais:

- i)* Domínio hídrico;
- ii)* Albufeira de águas públicas de serviço público e respetivas zonas de proteção;
- iii)* Recursos geológicos;
- iv)* Reserva Ecológica Nacional (REN);
- v)* Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- vi)* Aproveitamentos hidroagrícolas;
- vii)* Regime florestal parcial.

#### b) Património:

- i)* Imóveis de interesse público;
- ii)* Imóveis em vias de classificação.

#### c) Infraestruturas:

- i)* Rede elétrica nacional;
- ii)* Gasoduto;
- iii)* Rede rodoviária nacional;
- iv)* Estradas regionais sob jurisdição da EP;
- v)* Estradas e caminhos municipais;
- vi)* Rede ferroviária;
- vii)* Marcos geodésicos.

#### d) Incêndio:

- i)* Áreas percorridas por incêndios;
- ii)* Classe de risco de incêndio.

### **Artigo 7.º** **Regime**

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

# Título III

## Salvaguardas

### **Artigo 8.º** **Estrutura ecológica municipal**

1 – A estrutura ecológica municipal, assinalada no correspondente desdobramento da planta de ordenamento, reúne os seguintes elementos e sistemas relevantes para a estruturação e organização espacial da paisagem rural e urbana:

- a) Leitões dos cursos de água, zonas ameaçadas pelas cheias, cabeceiras das linhas de água, áreas de máxima infiltração e áreas com risco de erosão, que integram a Reserva Ecológica Nacional;
- b) Áreas com elevada aptidão agrícola que integram a Reserva Agrícola Nacional;
- c) Aproveitamentos hidroagrícolas;
- d) Corredor ecológico do PROF-BIN;
- e) Espaços verdes.

2 – Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da estrutura ecológica municipal aplica-se o regime das categorias e subcategorias de espaço definidas no presente Regulamento, cumulativamente com as disposições seguintes:

- a) Preservação dos elementos simbólicos da paisagem, como:
  - i) Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, moinhos e muros de pedra;
  - ii) Sebes de compartimentação da paisagem.
- b) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água, que em caso de degradação deve ser recuperada com elenco florístico autóctone;
- c) Cumprimento do Código das Boas Práticas Agrícolas na atividade agrícola para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

### **Artigo 9.º** **Zonamento acústico**

1 – Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, zonas sensíveis e zonas de conflito delimitadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito.

2 – As zonas de conflito serão alvo de elaboração e aplicação de Plano Municipal de Redução de Ruído, promovido pelo Município de Fornos de Algodres em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos valores limite de exposição fixados no Regulamento Geral do Ruído.

3 – Na elaboração e aplicação do Plano Municipal de Redução de Ruído, será dada prioridade à atuação em zona sensíveis ou mistas expostas a ruído ambiente exterior, que exceda em mais de 5 dB os valores limite fixados no Regulamento Geral do Ruído e onde se verifique o maior número de pessoas expostas, devendo ainda, as medidas a adotar seguir a seguinte ordem de prioridades: atuação na fonte, atuação na propagação de ruído e medidas de redução dos níveis de ruído no recetor sensível.

4 – Na ausência de Plano Municipal de Redução de Ruído, nas zonas de conflito, o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

5 – Os Planos de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

## **Artigo 10.º**

### **Sistema patrimonial**

1 – O sistema patrimonial, identificado no correspondente desdobramento da planta de ordenamento ou a planta de condicionantes, é constituído pelos seguintes tipos de sítios, conjuntos edificados e imóveis com representatividade arqueológica e arquitetónica:

- a) Património classificado;
- b) Património em vias de classificação;
- c) Património não classificado.

2 – Aos bens culturais classificados ou em vias de classificação aplica-se o regime legal em vigor.

3 – No âmbito do património não classificado devem efetuar-se, no prazo de cinco anos a contar da data de publicação do Plano, estudos específicos que conduzam a propostas de classificação das ocorrências que a justifiquem, e adotam-se as medidas previstas nos números seguintes.

4 – Quaisquer intenções visando a realização de obras ou transformações do solo em elementos do património arqueológico e ou em áreas adjacentes apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de um relatório que avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subsequentes de execução.

5 – Todos os elementos que integram o património arquitetónico não classificado podem ser objeto de:

- a) Obras de alteração, com carácter de reabilitação;
- b) Obras de conservação, incluindo a beneficiação.

## **Artigo 11.º**

### **Património arqueológico**

1 – O património arqueológico integra todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

2 – O património arqueológico compreende:

- a) Sítios correspondentes aos valores arqueológicos identificados na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento – Carta do Património;
- b) Áreas de potencial valor arqueológico correspondentes à delimitação de um território suscetível de ocorrência de valores arqueológicos, que inclui:

- i)* Os núcleos antigos dos conjuntos urbanos com interesse, identificados no Artigo 82.º do presente Regulamento;
- ii)* As áreas não incluídas nas alíneas anteriores e definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais achados, cuja localização precisa se desconhece;
- iii)* Todas as igrejas e capelas privadas ou não, e seus respetivos adros, não classificadas e de construção anterior ao século XIX.

3 – Nos locais assinalados como património arqueológico na Planta de Ordenamento – Carta do Património, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas.

4 – Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos de igrejas e capelas, que se identifiquem como construídas até finais do século XIX, bem como nos centros históricos

identificados no Artigo 81.º do presente Regulamento, ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor.

5 – Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do concelho:

- a) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos, sendo obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
- b) Na sequência da comunicação a que se refere a alínea a), aplicar-se-á o disposto na legislação em vigor.

#### **Artigo 12º**

##### **Captações de água subterrânea e ou superficial**

Para as captações de água subterrânea e ou superficial que se encontram identificadas na Planta de Ordenamento, enquanto não forem publicados os respetivos perímetros de proteção, e pelo prazo de cinco anos a contar da data de publicação do Plano, são interditas, num raio de 200 m tendo por centro o ponto de captação, as atividades e as instalações suscetíveis de poluírem as águas subterrâneas, quer por infiltração quer por poderem modificar os fluxos nas captações ou favorecer as infiltrações.



# Titulo IV

## Uso do solo

### Capítulo I

#### Classificação e qualificação do solo

##### **Artigo 13º** **Classificação do solo**

O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rural e solo urbano, nos termos previstos na planta de ordenamento.

##### **Artigo 14º** **Categorias de solo rural**

Na área de abrangência do Plano, o solo rural integra as seguintes categorias de espaços delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços agrícolas (de produção);
- b) Espaços florestais (de produção);
- c) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- d) Outras categorias de solo rural (Espaços de ocupação turística e Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas).

##### **Artigo 15º** **Categorias de solo urbano**

1 – Na área abrangida pelo Plano, o solo urbano corresponde a duas categorias operativas:

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

2 – Integram a categoria operativa do Solo urbanizado as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços residenciais;
- c) Espaços de atividades económicas;
- d) Espaços de uso especial - turísticos;
- e) Espaços verdes (de utilização coletiva e de proteção e enquadramento).

3 – A categoria operativa de Solo urbanizável integra a categoria funcional de Espaço de atividades económicas.

### Capítulo II

#### Disposições comuns ao solo rural e ao solo urbano

##### **Artigo 16º** **Inserção urbanística**

Além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, aplicam-se os seguintes condicionamentos em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento:

- a) Não são permitidos escavações ou aterros com altura superior a 4 metros;

b) Uma nova edificação deve adotar o alinhamento e a altura das edificações vizinhas ou, se estas não forem respetivamente as mesmas, deve adotar o alinhamento e a altura predominantes.

### **Artigo 17º** **Infraestruturas de rega**

1 – As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rural e urbano, devem salvaguardar as infraestruturas de transporte e distribuição de água para rega decorrentes das operações de regadio.

2 – O restabelecimento dos sistemas de transporte e distribuição de água para rega que eventualmente forem interrompidos deve ser obrigatoriamente executado de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional da Agricultura em conjunto com a entidade que superintende na gestão da água regada.

### **Artigo 18º** **Integração e transformação de preexistências**

1 – Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não 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;
- c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos do Município.

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

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

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

- a) Desde que a alteração ou ampliação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
- b) Desde que, caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local;
- c) Desde que, caso se pretendam introduzir alterações de conformação física ou ampliações, se verifique uma das seguintes situações:

i) Das alterações não resulte um agravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias que a Câmara Municipal considere relevantes

quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

d) Para efeitos da subalínea i) anterior, no caso de ampliação de edificações existentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando o aumento da área de construção total não exceda os 30% da área de construção preexistente.

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 dos edifícios preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que o aumento de área de construção total não exceda:

- a) 20% da área de construção do edifício preexistente;
- b) 30 m<sup>2</sup>, quando se trate de edifício habitacional cuja área de construção preexistente não exceda 200 m<sup>2</sup>.

6 – Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

## Capítulo III Solo rural

### Secção I Disposições gerais

#### Subsecção I Princípios e usos

##### **Artigo 19º** **Princípios**

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

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

3 – Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela, os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso mais favorável, não se admitindo cumulação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para os vários usos.

##### **Artigo 20º** **Medidas de defesa da floresta contra incêndios**

1 – Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, as novas edificações no solo rural têm de salvaguardar, em termos de implantação no terreno, os afastamentos à estrema da propriedade definidos no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios em vigor.

2 – No espaço rural são proibidas ações de florestação com espécies de crescimento rápido e de espécies não indígenas, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade e ainda respeitar os compassos de plantação de

acordo com disposto na legislação aplicável quanto aos critérios para a gestão de combustíveis no âmbito das redes secundárias de gestão combustíveis.

### **Artigo 21º** **Usos comuns**

Além das atividades mencionadas nos artigos seguintes, são permitidas, no solo rural:

- a) Obras e intervenções de salvaguarda do património cultural, recuperação paisagística ou minimização de impactes ambientais;
- b) Obras de construção, requalificação ou beneficiação de infraestruturas públicas, bem como outras construções de serviço público;
- c) Obras indispensáveis à proteção civil;
- d) Obras de captação de águas ou de implantação de infraestruturas hidráulicas;
- e) Instalações ou equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;
- f) Atividades relacionadas com o aproveitamento e valorização dos recursos geológicos.

## **Subsecção II** **Núcleos de desenvolvimento turístico**

### **Artigo 22º** **Condições gerais**

Em solo rural é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

### **Artigo 23º** **Tipologia de empreendimentos turísticos**

Os núcleos de desenvolvimento turístico são áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural, a saber: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos (*resorts*) que englobem as tipologias anteriores.

### **Artigo 24º** **Condições de implementação**

1 – A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente plano de pormenor.

2 – A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre, nomeadamente, o Município e os promotores.

3 – O contrato de execução a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e da perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

## **Artigo 25º**

### **Critérios de inserção territorial**

Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) Área mínima é de 15 hectares;
- b) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- c) A área de concentração não deve ser superior a 35% da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- d) A categoria mínima é de quatro estrelas;
- e) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 40 camas por hectare;
- f) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- g) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- h) Devem prever-se atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre.

## **Artigo 26º**

### **Parâmetros de qualidade**

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação da materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

## **Subsecção III**

### **Empreendimentos turísticos isolados**

## **Artigo 27º**

### **Condições gerais**

Em solo rural é admitida a inserção de empreendimentos turísticos isolados.

## **Artigo 28º**

### **Tipologia de empreendimentos turísticos isolados**

Os empreendimentos turísticos isolados admitidos correspondem aos seguintes:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
  - i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;
  - ii) Pousadas.
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Parques de campismo e de caravanismo.

## **Artigo 29º**

### **Critérios de inserção territorial**

1 – Os empreendimentos turísticos isolados devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) Adotar soluções arquitetônicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o patrimônio natural e cultural do local e da envolvente.

2 – Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de três estrelas;
- b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
- c) Número máximo de 200 camas;
- d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.

## **Secção II**

### **Espaços agrícolas**

#### **Artigo 30º**

##### **Caracterização**

Os espaços agrícolas caracterizam-se pela sua aptidão agrícola, atual ou potencial, e destinam-se à prática da atividade agrícola, integrando:

- a) Os solos da Reserva Agrícola Nacional;
- b) Outros solos com elevada aptidão agrícola.

#### **Artigo 31º**

##### **Atividades e utilizações permitidas**

Nos espaços agrícolas são permitidas as seguintes atividades e utilizações, sem prejuízo dos regimes aplicáveis das restrições de utilidade pública:

- a) Obras com finalidade agrícola e edificações para armazenamento ou comercialização de produtos agrícolas;
- b) Habitação para residência própria e permanente de agricultores ou proprietários;
- c) Edifícios e instalações de apoio à atividade agrícola ou pecuária incluindo anexos de apoio;
- d) Edificações ligadas à proteção civil;
- e) Núcleos de desenvolvimento turístico e empreendimentos turísticos isolados;
- f) Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural.

#### **Artigo 32º**

##### **Edificabilidade**

1 – A edificação para armazéns e comércio, prevista na alínea a) do artigo anterior, deve respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo inferior ou igual a 1%, tomando como referência a área da parcela;
- b) Um único piso, com exceção de instalações agrícolas devidamente justificadas.

2 – A edificação para habitação própria, prevista na alínea b) do artigo anterior, deve respeitar as seguintes condições:

- a) Parcela com a dimensão mínima de 3,50 ha;
- b) Uma única utilização;
- c) Área de construção do edifício inferior ou igual a 250 m<sup>2</sup>;
- d) Número de pisos não superior a dois;

e) Índice de impermeabilização igual ou inferior a 1%.

3 – A edificação dos estabelecimentos e instalações mencionados na alínea c) e d) do artigo anterior deve respeitar as seguintes condições:

- a) Parcela com a dimensão mínima corresponde à necessária para cumprir com o PMDFCI;
- b) Uma única utilização;
- c) Número de pisos não superior a um;
- d) Índice de ocupação igual ou inferior a 20%;
- e) Índice de impermeabilização igual ou inferior a 30%;
- f) Altura da fachada igual ou inferior a nove metros, salvo situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

4 – A edificação dos estabelecimentos e instalações mencionados nas alíneas e) e f) do artigo anterior deve respeitar as seguintes condições:

- a) Parcela com a dimensão mínima de 15 ha, no caso de núcleos de desenvolvimento turísticos;
- b) Uma única utilização;
- c) Número de camas não superior a 200, no caso dos empreendimentos turísticos isolados;
- d) Número de pisos não superior a três.

5 – Em complemento dos parâmetros de edificabilidade definidos nos números anteriores, a edificação deve atender aos requisitos seguintes:

- a) Garantia de acesso automóvel;
- b) Existência de infraestruturas na proximidade ou, em alternativa, compromisso de realização autónoma das mesmas.

6 – As unidades pecuárias devem distar, no mínimo, 250 m dos perímetros urbanos definidos na Planta de Ordenamento.

## Secção III

### Espaços florestais

#### **Artigo 33º** **Caracterização**

Os espaços florestais de produção compreendem os solos predominantemente de uso ou vocação florestal, cuja função principal é a de produção.

#### **Artigo 34º** **Atividades e utilizações permitidas**

1 – As intervenções nos espaços florestais de produção devem privilegiar, além das atividades silvícolas, todas as ações de uso, manutenção, recuperação e valorização da paisagem, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.

2 – Nos espaços florestais de produção não abrangidos pela classificação de risco de incêndio elevado ou muito elevado são permitidas as seguintes atividades e utilizações, sem prejuízo dos regimes aplicáveis das restrições de utilidade pública:

- a) Obras e instalações de apoio à gestão das áreas florestais;
- b) Habitação para residência própria e permanente dos proprietários;
- c) Unidades pecuárias;
- d) Edificações ligadas à proteção civil;
- e) Núcleos de desenvolvimento turístico e empreendimentos turísticos isolados;
- f) Instalações de recreio e lazer complementares à atividade florestal e ao espaço rural.

#### **Artigo 35º** **Edificabilidade**

Nos espaços de produção aplica-se o disposto no Artigo 32.º.

## Secção IV

### Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

#### **Artigo 36º** **Caracterização**

1 – Os espaços de recursos geológicos visam o conhecimento, a salvaguarda e a valorização de recursos naturais geológicos de acordo com a legislação em vigor.

2 – Sem prejuízo das correspondentes servidões e restrições de utilidade pública, os espaços afetos à exploração de recursos geológicos encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento respeitando às pedreiras licenciadas.

#### **Artigo 37º** **Atividades e utilizações permitidas**

1 – Esta categoria abrange as áreas de extração e as necessárias à atividade incluindo atividades afins, nomeadamente os anexos e outras ocupações conexas com a transformação, bem como áreas complementares funcionalmente destinadas ao conhecimento, salvaguarda e valorização dos recursos geológicos.

2 – Nos espaços de recursos geológicos, os usos e ações a desenvolver não devem colocar em causa os objetivos inerentes a esta qualificação.

## Secção V

### Outras categorias de solo rural

#### **Subsecção I** **Espaços de ocupação turística**

#### **Artigo 38º** **Caracterização**

O espaço de ocupação turística corresponde a uma área de equipamentos existentes e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural.

#### **Artigo 39º** **Atividades e utilizações permitidas**

No espaço de ocupação turística são permitidas as seguintes atividades e utilizações:

- a) Estabelecimento hoteleiro;
- b) Equipamentos e infraestruturas de recreio e lazer.

#### **Artigo 40º** **Edificabilidade**

1 – A reconstrução, ampliação ou alteração do empreendimento mencionado na alínea a) do artigo anterior deve respeitar as seguintes condições:

- a) Área de construção do edifício inferior ou igual a 10 000 m<sup>2</sup>;
- b) Número de pisos não superior a três.

2 – A edificação de equipamentos e de recreio e lazer, prevista na alínea b) do artigo anterior, deve respeitar as seguintes condições:

- a) Área de construção do edifício inferior ou igual a 200 m<sup>2</sup>;
- b) Um único piso.



## Subsecção II

### Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas

#### **Artigo 41º** **Caracterização**

O espaço destinado a equipamentos e outras estruturas corresponde a uma área de equipamentos existentes e atividades recreio compatíveis com o estatuto de solo rural.

#### **Artigo 42º** **Atividades e utilizações permitidas**

No espaço destinado a equipamentos e outras estruturas é permitida a instalação de um equipamento de apoio à praia fluvial.

#### **Artigo 43º** **Edificabilidade**

1 – A reconstrução, ampliação ou alteração do equipamento mencionado no artigo anterior deve respeitar as seguintes condições:

- a) Majoração de área de construção nunca superior a 30% da área construção do edifício preexistente.
- b) Um único piso.

## Capítulo IV

### Solo urbano

#### Secção I

##### Solo urbanizado

##### Subsecção I

###### Espaços centrais

#### **Artigo 44º** **Caracterização**

Os espaços centrais desempenham funções de atratividade à escala municipal, concentrando a oferta de bens e serviços.

#### **Artigo 45º** **Atividades e utilizações permitidas**

Nos espaços centrais podem ser desenvolvidos usos mistos, permitindo-se a instalação, nomeadamente, de equipamentos de utilização coletiva, serviços, comércio e habitação.

#### **Artigo 46º** **Edificabilidade**

1 – As obras de construção, reconstrução ou ampliação devem atender às características morfológicas do respetivo local, nomeadamente alinhamento, recuo, profundidade e altura das edificações existentes, de acordo com os seguintes preceitos:

- a) A sua implantação deve respeitar o alinhamento e ou recuo predominante;
- b) Tratando-se de um edifício isolado, a sua profundidade deve ser inferior ou igual a 15 m;
- c) No caso de haver edifícios confinantes, a sua profundidade, deve ser igual à profundidade dos edifícios ou, se esta não for a mesma, deve ser igual à profundidade predominante;

- d) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é estabelecido pela moda das alturas das fachadas da frente edificada em que a edificação se situa, no troço compreendido entre dois nós viários consecutivos;
- e) No caso de existirem edifícios confinantes, a altura da fachada deve articular-se com as alturas das fachadas destes edifícios ou de um deles.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, as novas construções ou reconstruções, bem como as obras de ampliação de edifícios devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice de utilização do solo inferior ou igual a 1, excetuando-se os casos de colmatção;
- b) Índice de impermeabilização do solo inferior ou igual a 80%;
- c) Número de pisos não superior a quatro;
- d) Estacionamento mínimo de um lugar por fogo e por cada 50 m<sup>2</sup> de área de construção para outros fins, que acresçam aos usos eventualmente instalados.

3 – No caso dos edifícios mistos com uso habitacional, as demais atividades, excetuando-se os estabelecimentos hoteleiros, só podem instalar-se no rés-do-chão e no piso imediatamente superior, e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

## Subsecção II

### Espaços residenciais

#### **Artigo 47º** **Caracterização**

Os espaços residenciais são espaços multifuncionais, em que prevalece a habitação unifamiliar.

#### **Artigo 48º** **Atividades e utilizações permitidas**

Nos espaços residenciais, além da habitação, podem ser desenvolvidos equipamentos de utilização coletiva, serviços, comércio e estabelecimentos industriais compatíveis.

#### **Artigo 49º** **Edificabilidade**

1 – Aos espaços residenciais aplica-se o n.º 1 do Artigo 45.º.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, as novas construções ou reconstruções, bem como as obras de ampliação de edifícios devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice de utilização do solo inferior ou igual a 0,5, excetuando-se os casos de colmatção;
- b) Índice de impermeabilização do solo inferior ou igual a 60%;
- c) Número de pisos inferior ou igual a dois;
- d) Área total de construção inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>;
- e) Estacionamento mínimo de dois lugares por fogo e de um lugar por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção para outros fins, que acresçam aos usos eventualmente instalados.

3 – No caso dos edifícios mistos com uso habitacional, as demais atividades, excetuando-se os estabelecimentos hoteleiros, só podem instalar-se no rés-do-chão, e desde que o acesso ao piso de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

## Subsecção III

### Espaços de atividades económicas

#### **Artigo 50º** **Identificação**

Os espaços de atividades económicas em solo urbanizado respeitam à Zona Industrial de Fornos de Algodres, correspondendo a espaços já utilizados por atividades empresariais.

#### **Artigo 51º** **Regime**

Os espaços de atividades económicas em solo urbanizado regem-se pelo Plano de Pormenor mencionado no artigo anterior.

## Subsecção IV

### Espaços de uso especial - turísticos

#### **Artigo 52º** **Caracterização**

O espaço turístico em solo urbanizado integra um estabelecimento hoteleiro existente.

#### **Artigo 53º** **Atividades e utilizações permitidas**

No espaço turístico são permitidas as seguintes atividades e utilizações:

- a) Estabelecimento hoteleiro;
- b) Equipamentos e infraestruturas de recreio e lazer.

#### **Artigo 54º** **Edificabilidade**

1 – A reconstrução, ampliação ou alteração do empreendimento mencionado na alínea a) do artigo anterior deve respeitar as seguintes condições:

- a) Área de construção do edifício inferior ou igual a 3 000 m<sup>2</sup>;
- b) Número de pisos não superior a três.

2 – A edificação de equipamentos de recreio e lazer, prevista na alínea b) do artigo anterior, deve respeitar as seguintes condições:

- a) Área de construção do edifício inferior ou igual a 200 m<sup>2</sup>;
- b) Um único piso.

## Subsecção V

### Espaços verdes de utilização coletiva

#### **Artigo 55º** **Caracterização**

Os espaços verdes de utilização coletiva correspondem a áreas públicas ou privadas com carácter estruturante destinadas a atividades recreativas e de lazer.

#### **Artigo 56º** **Atividades e utilizações permitidas**

Nos espaços verdes de utilização coletiva são permitidas obras de construção de infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à sua fruição como áreas de recreio e lazer, que não ponham em causa o seu valor ambiental e paisagístico e a sua identidade como espaço verde urbano.

### **Artigo 57º** **Edificabilidade**

As obras mencionadas no artigo anterior devem respeitar as seguintes condições:

- a) Índice de utilização do solo inferior ou igual a 0,05;
- b) Índice de impermeabilização do solo inferior ou igual a 10%.
- c) Área de construção de edifícios ou estruturas de apoio inferior ou igual a 100 m<sup>2</sup>;
- d) Um único piso.

## **Subsecção VI** **Espaços verdes de proteção e enquadramento**

### **Artigo 58º** **Caracterização**

Os espaços verdes de proteção e enquadramento correspondem a áreas públicas ou privadas com carácter estruturante destinadas à prática da agricultura, em particular as hortas urbanas.

### **Artigo 59º** **Atividades e utilizações permitidas**

Nos espaços verdes de proteção e enquadramento são permitidas obras de construção de infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à atividade agrícola, destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaías agrícolas, bem como de produtos resultantes da atividade.

### **Artigo 60º** **Edificabilidade**

As obras mencionadas no artigo anterior devem respeitar as seguintes condições:

- a) Área máxima de construção 30m<sup>2</sup>;
- b) Um único piso.

## **Secção II** **Solo urbanizável - Espaço de atividades económicas**

### **Artigo 61º** **Identificação**

O espaço de atividades económicas em solo urbanizável refere-se à Zona Industrial de Juncais.

### **Artigo 62º** **Atividades e utilizações permitidas**

1 – O espaço de atividades económicas destina-se predominantemente a atividades industriais, podendo ainda integrar, a título principal ou acessório, armazenagem, logística, atividades comerciais e de serviços.

2 – A ocupação do espaço de atividades económicas deve ser precedida pela delimitação de uma ou mais unidades de execução.

### **Artigo 63º** **Edificabilidade**

A edificação no espaço de atividades económicas obedece aos seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo inferior ou igual a 0,6;
- b) Índice de impermeabilização do solo inferior ou igual a 80%;

- c) Altura da edificação inferior ou igual a 10 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Estacionamento mínimo de um ligeiro por cada 75 m<sup>2</sup> de área de implantação do edifício e de um pesado por lote.

## Capítulo V

### Usos especiais dos solos

#### Secção I

##### Disposições gerais

##### **Artigo 64º** **Definição**

Consideram-se usos especiais do solo, para efeitos do presente capítulo, os atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes.

##### **Artigo 65º** **Edificabilidade**

1 – 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 aplicáveis, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

2 – Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste capítulo, o Município deverá sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos do artigo 17.º.

3 – Os lotes ou parcelas que vierem a ser destinados a estes usos deverão ter a dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

#### Secção II

##### Situações especiais

##### **Artigo 66º** **Infraestruturas**

1 – A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de telecomunicações, de transporte e transformação de energia, ou cemitérios podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 – Nos locais 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 – No caso dos cemitérios, a sua instalação deve ser antecedida da realização de estudo hidrogeológico que fundamente a sua viabilização no local.

4 – A ampliação das infraestruturas referida no número 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições

morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

### **Artigo 67º**

#### **Aproveitamento de recursos energéticos renováveis**

No solo rural a localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

### **Artigo 68º**

#### **Instalação de depósitos**

1 – A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil, de matérias-primas ou de contentores poderá verificar-se em:

- a) Espaços florestais;
- b) Espaços de atividades económicas.

2 – As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades.

### **Artigo 69º**

#### **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, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 – Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica municipal, nas seguintes situações:

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

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

4 – A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento de 10m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

### **Artigo 70º**

#### **Postos de abastecimento público de combustíveis**

1 – Em espaços não integrados em solo urbano, poderá ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em parcelas marginais às vias, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 – A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

## Secção III

### Empreendimentos de carácter estratégico

#### Artigo 71º

##### Definição

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

- a) Apresentem carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, aproveitamento de recursos endógenos ou complexos de lazer e de recreio;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 500 000 €.

2 – Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes na alíneas a) a d) do n.º anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).

3 – O reconhecimento de interesse público estratégico previsto neste artigo e seguintes poderão beneficiar empreendimentos promovidos por entidades sem fins lucrativos.

#### Artigo 72º

##### Procedimento

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

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

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

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

#### Artigo 73º

##### Regime

1 – Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias e subcategorias de espaço onde se pretende localizar os mesmos.

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

- a) Ser autorizada uma majoração até 50% do maior índice de utilização previsto para a área em causa, excetuando-se desta majoração as áreas mais sensíveis ou de suscetibilidade e risco;
- b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.



# Título V

## Rede Viária e Estacionamento

### Secção I

#### Rede viária

##### Artigo 74º

###### Definição

1 – A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e a rede ferroviária e encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.

2 – A rede rodoviária é constituída por:

a) Rede rodoviária nacional:

- i) Rede nacional fundamental (IP5/A25);
- ii) Rede nacional complementar prevista (IC7).

b) Estradas regionais sob jurisdição da EP (ER330);

c) Estradas e caminhos municipais:

- i) Estradas desclassificadas sob jurisdição da autarquia (Ex-IP5 e EN16);
- ii) Estradas Municipais (EM554, EM554-1, EM554-2, EM583-2, EM586, EM586-3, EM586-4, EM587, EM587-4, EM587-5, EM615);
- iii) Caminhos Municipais (CM 1090, CM1091, CM1092, CM1092-1, CM1093, CM1094 e CM1114).

3 – A rede ferroviária é constituída pela linha da Beira Alta.

##### Artigo 75º

###### Regime

1 – Às estradas e ligações que pertencem à Rede rodoviária nacional e Estradas regionais sob jurisdição da EP aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção a parecer e aprovação das entidades competentes.

### Secção II

#### Espaços canais

##### Artigo 76º

###### Definição

1 – Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser qualificados como categoria de solo rural ou de solo urbano.

##### Artigo 77º

###### Regime

1 – Os espaços canais constituem área *non aedificandi* até à aprovação do respetivo projeto.

2 - Nas faixas de reserva e proteção dos espaços canais rodoviário observam -se as disposições estabelecidas para a classe e categoria de espaço definida na planta de ordenamento, sem prejuízo da observância dos condicionamentos impostos pela lei geral, nomeadamente em matéria de zona *non aedificandi*.

3 - A cessação ou caducidade da servidão *non aedificandi* referida no número um determina a aplicação das regras referentes à categoria onde se insere ou, na ausência destas, a obrigatoriedade de redefinição do uso do solo.

# Título VI

## Programação e execução do Plano

### Capítulo I

#### Execução do Plano e perequação

##### **Artigo 78º** **Execução**

A execução do Plano deve ser coordenada e programada, atentas as unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) designadas no presente Regulamento e delimitadas na Planta de Ordenamento

##### **Artigo 79º** **Perequação compensatória**

1 – Os mecanismos de perequação compensatória de benefícios e encargos aplicam-se através da fixação, em planos de pormenor ou unidades de execução, de um índice médio de ocupação do solo ou de um índice médio de utilização do solo, de uma área de cedência média e da repartição dos custos de urbanização.

2 – Em centros históricos a sujeitar a salvaguarda e em áreas urbanas de génese ilegal a regenerar, o índice médio de utilização do solo considerará a área de construção que o respetivo instrumento de gestão territorial ou unidade de execução previrem ser acrescida à atual área total de construção do aglomerado em apreço.

3 – As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.

4 – A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verificarem as seguintes situações:

- a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;
- b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.

5 – Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma será compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

### Capítulo II

#### Unidades operativas de planeamento e gestão

##### **Artigo 80º** **Identificação**

1 – As UOPG delimitadas na planta de ordenamento correspondem a subsistemas urbanos para efeitos de programação da execução do Plano e, deste modo, constituem ou integram unidades de execução.

2 – Delimitam-se as seguintes UOPG:

- a) Plano de Pormenor da Zona Sul de Fornos de Algodres;
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Fornos de Algodres;
- c) Centro Histórico de Algodres;
- d) Centro Histórico de Figueiró da Granja;

- e) Centro Histórico de Fornos de Algodres;
- f) Área Urbana de Génese Ilegal de Algodres;
- g) Área Urbana de Génese Ilegal de Matança;
- h) Área Urbana de Génese Ilegal de Rancozinho;
- i) Zona Industrial de Juncais.

#### **Artigo 81º**

##### **Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor**

1 – As UOPG correspondentes a Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor têm por objetivo salvaguardar as disposições específicas constantes nos respetivos Regulamentos.

#### **Artigo 82º**

##### **Centros históricos**

1 – As UOPG correspondentes aos centros históricos de Algodres, Figueiró da Granja e Fornos de Algodres têm por objetivo proteger e valorizar o património cultural imóvel das áreas em apreço, contribuindo para a promoção e reforço da identidade dos respetivos aglomerados, conforme definido na alínea c) do artigo 2.º do presente regulamento.

2 – A execução destas UOPG realiza-se através da elaboração de planos de pormenor de salvaguarda que concretizem, nomeadamente, as disposições deste regulamento sobre imóveis com valor patrimonial e a categoria de solo em que as respetivas áreas de intervenção se inserem.

#### **Artigo 83º**

##### **Áreas urbanas de génese legal**

1 – As UOPG respeitantes às Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) de Algodres, Matança e Rancozinho têm por objetivo a regeneração urbanística destas áreas nos termos do competente regime excecional.

2 – A execução realiza-se através de unidades de execução que concretizem, nomeadamente, as disposições inscritas no presente regulamento sobre a categoria de solo em que se inserem as respetivas áreas de intervenção.

#### **Artigo 84º**

##### **Zona industrial**

1 – A UOPG relativa à Zona Industrial de Juncais pretende oferecer uma área de expansão para atividades económicas, de forma a atingir o objetivo mais genérico a que se refere a alínea b) do artigo 2.º deste regulamento.

2 – A execução realiza-se através da elaboração de um plano de pormenor que concretize, nomeadamente, as disposições inscritas no artigo 63.º do presente regulamento.

# Título VII

## Disposições finais e complementares

### **Artigo 85º**

#### **Disposições revogatórias**

O Plano revoga automaticamente o Plano Diretor Municipal de Fornos de Algodres ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 98/95, de 7 de outubro, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101/2000, de 9 de agosto.

### **Artigo 86º**

#### **Vigência e condições de revisão**

O Plano vigora por um período de dez anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo e desde que tal seja reconhecido como necessário.

### **Artigo 87º**

#### **Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.