



**REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR
MUNICIPAL DE FORNOS DE ALGODRES**

REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FORNOS DE ALGODRES

Aviso n.º 130/2016 A

Diário da República n.º 204/2016, Série II de 2016-10-24

Dr. António Manuel Pina Fonseca, Presidente da Câmara Municipal de Fornos de Algodres, em cumprimento do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação em vigor, e em articulação com a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que sob proposta da Câmara Municipal de Fornos de Algodres (Proposta Final de 1.º Revisão do Plano Diretor Municipal de Fornos de Algodres), aprovada por unanimidade, na sua reunião ordinária, realizada em

17 de junho de 2015, a Assembleia Municipal de Fornos de Algodres, na sua sessão realizada em 29 de junho de 2015, deliberou, por maioria, aprovar a versão final da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Fornos de Algodres, que se publica em anexo.

Supletivamente se informa que até à publicação da nova carta da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Fornos de Algodres, se mantém em vigor a carta da Reserva Ecológica Nacional, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 91/96, publicada no Diário da República n.º 140, de 19 de julho de 1996.

18 de novembro de 2015. - O Presidente da Câmara, Dr. António Manuel Pina Fonseca.

Deliberação

Dr. José Severino Soares Miranda, Presidente da Assembleia Municipal de Fornos de Algodres:

Certifica para os devidos e legais efeitos que, a Assembleia Municipal de Fornos de Algodres, em sua Sessão Extraordinária realizada aos vinte e nove dias do mês de junho de dois mil e quinze, aprovou por maioria, com dezoito votos a favor e cinco abstenções, a Proposta Final de 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Fornos de Algodres.

E, por ser verdade, se passa a presente certidão,

30 de junho 2015. - O Presidente da Assembleia Municipal, Dr. José Severino Soares Miranda.

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:

1. Valorizar os recursos naturais e o património cultural, afirmando a complementaridade regional de Fornos de Algodres em setores como o turismo;
2. Potenciar a implantação de atividades agroflorestais e industriais que utilizem recursos endógenos;
3. 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:
 1. Regulamento;
 2. Planta de ordenamento, desagregada nas seguintes plantas:
 - i) Classificação e qualificação do solo;
 - ii) Carta do património;

iii) Zonamento acústico e zonas de conflito.

3. 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.

2 - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- 1. Estudos de Caracterização;
- b) Relatório do Plano;
- c) Avaliação Ambiental Estratégica: Relatório ambiental, Resumo não técnico e Declaração 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:

1. Plano de Pormenor da Zona Sul de Fornos de Algodres;
2. Plano de Pormenor da Zona Industrial de Fornos de Algodres.

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, no contexto de uma operação urbanística, 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 igual para os dois casos 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) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- ii) Classe de risco de incêndio - alta e muito alta.

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) Leitos 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 na atividade agrícola do Código das Boas Práticas Agrícolas 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 ao Regulamento Geral do Ruído, o Plano identifica zonas mistas, zonas sensíveis e zonas de conflito delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento acústico e zonas de conflito.

2 - Os recetores sensíveis integrados em zonas não classificadas são equiparados a zonas mistas para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite de ruído.

3 - 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 em cumprimento dos valores limite de exposição fixados no Regulamento Geral do Ruído.

4 - 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 as correspondentes medidas ser adotadas pela seguinte ordem: atuação na fonte, atuação na propagação de ruído e atuação no recetor sensível.

5 - 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 prescritos na legislação em vigor.

6 - 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.

4 - Na ausência de proposta de classificação, os elementos que integram o património arquitetónico não classificado podem apenas ser objeto de obras de conservação.

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 como centros históricos no 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 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 12.º

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.

Título IV

Uso do solo

Capítulo I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 13.º

Classificação do solo

O território abrangido pelo Plano compreende as seguintes classes de solo delimitadas na Planta de ordenamento:

- a) Solo rural;
- b) Solo urbano.

Artigo 14.º

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 (A);
- b) Espaços florestais de produção (F);
- c) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos (G);
- d) Outras categorias de solo rural:
 - i) Espaço de ocupação turística (T);
 - ii) Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas (EI).

Artigo 15.º

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 (EC);
- b) Espaços residenciais (ER);
- c) Espaços de atividades económicas (AE);
- d) Espaços de uso especial - turísticos (UT);
- e) Espaços verdes:
 - i) De utilização coletiva [EV(1)];
 - ii) De proteção e enquadramento [EV(2)].

3 - A categoria operativa de Solo urbanizável integra a categoria funcional de Espaço de atividades económicas (EA).

Capítulo II

Disposições comuns ao solo rural e ao solo urbano

Artigo 16.º

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 17.º

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 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 18.º

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 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 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) da alínea 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 onde as mesmas se exercem, 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 m², quando se trate de edifício habitacional cuja área de construção preexistente seja igual ou inferior a 200 m².

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 19.º

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 20.º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

1 - Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, 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.

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 21.º

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 22.º

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 23.º

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:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Empreendimentos de turismo em espaço rural;
- e) Parques de campismo e caravanismo;
- f) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 24.º

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 60 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 25.º

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 de 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 26.º
Condições gerais

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

Artigo 27.º
Tipologia de empreendimentos turísticos isolados

São os seguinte os empreendimentos turísticos isolados admitidos:

1. 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 28.º
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 arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

2 - Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz devem cumprir os 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.

3 - A ampliação de edificações destinadas a empreendimentos turísticos isolados poderá executar-se em edifícios novos não contíguos.

Secção II

Espaços agrícolas de produção

Artigo 29.º

Caracterização

Os espaços agrícolas de produção (A) 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 30.º

Atividades e utilizações permitidas

Nos espaços agrícolas de produção 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;
- d) Edificações ligadas à proteção civil;
- e) Instalações de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos;
- f) Núcleos de desenvolvimento turístico e empreendimentos turísticos isolados;
- g) Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural.

Artigo 31.º

Edificabilidade

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

- a) Parcela com a dimensão mínima necessária para respeitar o Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- b) Área de construção do edifício inferior ou igual a 500 m²;
- c) Índice de impermeabilização igual ou inferior a 2 %;
- d) 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 m²;
- 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 necessária para respeitar o Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- b) Uma única utilização;
- c) Número de pisos não superior a um;

- d) Índice de ocupação do solo igual ou inferior a 20 %;
- e) Índice de impermeabilização do solo igual ou inferior a 30 %;
- f) Altura da fachada igual ou inferior a 10 metros, salvo situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- g) As unidades pecuárias devem distar, no mínimo, 250 m dos perímetros urbanos definidos na Planta de ordenamento.

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

- a) Parcela com a dimensão mínima de 5 ha;
- b) Uma única utilização;
- c) Área de construção do edifício inferior ou igual a 1 250 m²;
- d) Número de pisos não superior a dois.

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

- a) Uma única utilização;
- b) Número de pisos não superior a três.

6 - 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.

Secção III

Espaços florestais de produção

Artigo 32.º

Caracterização

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

Artigo 33.º

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) Edificações ligadas à proteção civil;
- d) Instalações de atividades industriais diretamente ligados ou complementares à atividade florestal, pecuária e geológica;
- e) Núcleos de desenvolvimento turístico e empreendimentos turísticos isolados;
- f) Instalações de recreio e lazer complementares à atividade florestal e ao espaço rural.

Artigo 34.º

Edificabilidade

Nos espaços florestais de produção aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 31.º

Secção IV

Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

Artigo 35.º

Caracterização

1 - Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos (G) 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 36.º

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 afetos à exploração 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

Espaço de ocupação turística

Artigo 37.º

Caracterização

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

Artigo 38.º

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 39.º
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 m²;
- 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 m²;
- b) Um único piso.

Subsecção II
Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas

Artigo 40.º
Caracterização

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

Artigo 41.º
Atividades e utilizações permitidas

No espaço destinado a equipamentos e outras estruturas são permitidos equipamentos de apoio à praia fluvial.

Artigo 42.º
Edificabilidade

1 - A reconstrução, ampliação ou alteração dos equipamentos mencionados no artigo anterior deve respeitar as seguintes condições:

- a) Aumento da área de construção não deve exceder 30 % da área construção do edifício preexistente;
- b) Um único piso.

Capítulo IV
Solo urbano

Secção I
Solo urbanizado

Subsecção I
Espaços centrais

Artigo 43.º
Caracterização

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

Artigo 44.º
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 45.º

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 colmatação;
- b) Índice de impermeabilização do solo inferior ou igual a 80 %;
- c) Número de pisos não superior a quatro.

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 46.º

Caracterização

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

Artigo 47.º

Atividades e utilizações permitidas

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

Artigo 48.º

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 colmatação;
- 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 m², com exceção dos estabelecimentos hoteleiros.

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 49.º

Identificação

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

Artigo 50.º

Regime

Os espaços de atividades económicas em solo urbanizado regem-se pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial mencionada no artigo anterior.

Subsecção IV

Espaços de uso especial-turísticos

Artigo 51.º

Caracterização

Os espaços de uso especial-turísticos (UT) integram um estabelecimento hoteleiro existente.

Artigo 52.º

Atividades e utilizações permitidas

Nos espaços de uso especial-turísticos são permitidas as seguintes atividades e utilizações:

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

Artigo 53.º

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 m²;
- 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 m²;

b) Um único piso.

Subsecção V
Espaços verdes de utilização coletiva

Artigo 54.º
Caracterização

Os espaços verdes de utilização coletiva [EV(1)] correspondem a áreas públicas ou privadas com carácter estruturante destinadas a atividades recreativas e de lazer.

Artigo 55.º
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 56.º
Edificabilidade

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

- a) Índice de ocupação do solo inferior ou igual a 5 %;
- 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 m²;
- d) Um único piso.

Subsecção VI
Espaços verdes de proteção e enquadramento

Artigo 57.º
Caracterização

Os espaços verdes de proteção e enquadramento [EV(2)] correspondem a áreas públicas ou privadas com carácter estruturante destinadas à prática da agricultura, em particular as hortas urbanas.

Artigo 58.º

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 alfaías agrícolas, bem como de produtos resultantes da atividade.

Artigo 59.º

Edificabilidade

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

- a) Área de construção de edifícios ou estrutura de apoio inferior a 30 m²;
- b) Um único piso.

Secção II

Solo urbanizável - Espaço de atividades económicas

Artigo 60.º

Identificação

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

Artigo 61.º

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 62.º

Edificabilidade

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

- a) Índice de ocupação do solo inferior ou igual a 60 %;
- 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.

Capítulo V

Usos especiais dos solos

Secção I

Disposições gerais

Artigo 63.º

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 64.º

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.

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 65.º

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 n.º 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 66.º

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 67.º

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 68.º

Gestão de resíduos sólidos

1 - Pode ser autorizada a localização de parques de gestão de resíduos sólidos em prédios situados em solo rural, mediante o cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas

2 - Quando se tratar de ecocentros, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica municipal.

3 - A instalação de edifícios ou instalações destinados à gestão de resíduos deve assegurar um afastamento de 10 m às extremas do prédio em que se localizam.

Artigo 69.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 - Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em 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 preexistências 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 10 m às extremas do prédio em que se localizam.

Artigo 70.º

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 71.º

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 (euro).

2 - Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do número 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 poderá beneficiar empreendimentos promovidos por entidades sem fins lucrativos.

Artigo 72.º **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 73.º

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 incompatíveis 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 74.º

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, na parte em que atravessam o território municipal ou na sua totalidade, por:

a) Rede rodoviária nacional:

- i) Rede nacional fundamental (IP5/A25);
- ii) Rede nacional complementar (EN);
- iii) 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, na parte em que atravessa o território municipal.

Artigo 75.º

Regime

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 da tutela.

Secção II

Espaços canais

Artigo 76.º

Definição

Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetadas 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 77.º

Regime

1 - O espaço canal de proteção ao IC7 constitui área non aedificandi até à aprovação do respetivo projeto.

2 - Nas faixas de reserva e proteção dos espaços canais rodoviários aplicam-se as disposições 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.

Secção III

Estacionamento

Artigo 78.º

Parâmetros de dimensionamento

1 - Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas que impliquem a criação de determinada tipologia ou o aumento da capacidade de utilização de uma tipologia preexistente deve obedecer aos seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	<p>1 lugar/fogo com a.c < 120m²; 2 lugares/fogo com a.c entre 120m² e 300m²; 3 lugares/fogo com a.c > 300m².</p>
Habitação coletiva	<p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>Habitação com indicação de tipologia:</p> <p>1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6, 3 lugares/fogo > T6</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>Habitação sem indicação de tipologia.</p> <p>1 lugar/fogo para a.m.f. < 90 m²; 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m² e 120 m²; 2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m² e 300 m²; 3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m²</p>
Comércio	<p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>1 lugar/30 m² a.c.com. para establ. < 1000 m² a.c.:</p> <p>1 lugar/25 m² a.c.com. para establ. de 1000 m² a.c. a 2500 m² a.c.;</p>
Serviços	<p>1 lugar/15 m² a.c.com. para establ. > 2500 m² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² a.c.com</p> <p>3 lugares/100 m² a.c.serv. para establ. ≤ 500 m²;</p> <p>5 lugares/100 m² a.c.serv. para establ. > 500 m².</p>
Indústria/armazéns e/ou oficinas	<p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.</p> <p>1 lugar/75 m² a.c.ind./armaz.</p> <p>Pesados</p> <p>1 lugar/500 m² a.c.ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).</p>
Estabelecimentos hoteleiros, hotéis rurais, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos.	<p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4 ou 5 estrelas:</p> <p>Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade.</p> <p>Aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos:</p> <p>1 lugar de estacionamento/unidade de alojamento;</p> <p>Deverá ainda ser previsto um local que permita o estacionamento temporário de viaturas (ligeiros e pesados) para tomada e largada de utentes e bagagens;</p> <p>A dotação de estacionamentos excepciona-se nos casos em que revele impossível a sua criação, por decisão das entidades competentes.</p>
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.	<p>Salas de espetáculo e/ou eventos com a.c.> 150m² e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva — 1 lugar/50m² de a.c, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500m² para veículos pesados de passageiros (no interior da parcela):</p> <p>Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela;</p> <p>A dotação exigida para estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares de estacionamento localizados dentro do lote como em áreas a ceder ao município.</p>

a.c — área de construção;
a.c.hab. — área de construção para habitação;
a.c.com. — área de construção para comércio;
a.c.serv. — área de construção para serviços (inclui escritórios);
a.c.ind./armaz. — área de construção para indústria ou armazéns;
a.m.f. — área média do fogo.

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

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

Título VI

Programação e execução do Plano

Capítulo I

Execução do Plano e perequação

Artigo 79.º

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 80.º

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 n.º 1;
- 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 81.º

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 (UOPG1);
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Fornos de Algodres (UOPG2);
- c) Centro Histórico de Algodres (UOPG3);
- d) Centro Histórico de Figueiró da Granja (UOPG4);
- e) Centro Histórico de Fornos de Algodres (UOPG5);
- f) Área Urbana de Génese Ilegal de Algodres (UOPG6);
- g) Área Urbana de Génese Ilegal de Matança (UOPG7);
- h) Área Urbana de Génese Ilegal de Rancozinho (UOPG8);
- i) Zona Industrial de Juncais (UOPG9).

Artigo 82.º

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 83.º

Centros históricos

1 - As UOPG correspondentes aos núcleos antigos dos conjuntos urbanos com interesse - 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.

3 - São objetivos das unidades de execução dos Centros Históricos de Algodres, Figueiró da Granja e Fornos de Algodres:

- a) A definição do modelo de ocupação e dos usos prioritários;
- b) A identificação das áreas a reabilitar;
- c) O estabelecimento dos critérios de intervenção nos elementos construídos naturais;
- d) A cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do conjunto;
- e) As formulação de normas específicas para a protecção do património arqueológico existente;
- f) A definição de linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística.

4 - Enquanto não forem elaborados planos de pormenor de salvaguarda, as operações urbanísticas em centros históricos respeitarão as disposições inscritas neste regulamento para a categoria de solo em apreço.

Artigo 84.º

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.

3 - Enquanto não forem concretizadas as unidades de execução mencionadas no n.º 2, as operações urbanísticas em AUGI respeitarão as disposições inscritas neste regulamento para a categoria de solo em apreço.

Artigo 85.º

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 de unidades de execução que concretizem, nomeadamente, as disposições inscritas no artigo 62.º do presente regulamento.

3 - Enquanto não forem concretizadas as unidades de execução mencionadas no n.º 2, são interditas operações urbanísticas na área em apreço.

Título VII

Disposições finais e complementares

Artigo 86.º

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 87.º

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 88.º

Entrada em vigor

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

ANEXO

Listagem do património

1 - Património classificado

Imóvel de interesse público

Anta ou Orca de Cortiçô

(Decreto n.º 26-A/92, DR, 1.ª série-B, n.º 126, de 1/06/1992)

Dólmen de Matança

(Decreto n.º 44 075, DG, 1.ª série, n.º 281, de 5/12/1961)

Capela de Santo Cristo

(Decreto n.º 33 587, DG, 1.ª série, n.º 63, de 27/03/1944)

Capela dos Girões

(Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226, de 29/09/1977)

Casa Grande

(Decreto n.º 67/97, DR, 1.ª série-B, n.º 301, de 31/12/1997)

Pelourinho de Algodres

(Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933)

Pelourinho de Casal do Monte

(Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933)

Pelourinho de Figueiró da Granja

(Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933)

Pelourinho de Fornos de Algodres

(Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933)

Pelourinho de Infias

(Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933)

Pelourinho de Matança

(Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933)

Imóvel em vias de classificação

Igreja da Misericórdia de Algodres

(Despacho de homologação de 5/07/1990)

2 - Património não classificado

Brasão, Osório de Castro Cabral e Albuquerque
Brasão, Osório de Castro Cabral e Coutinho
Necrópole e Vestígios Romanos, Algodres
Lagariça Rupestre, Algodres
Lagariça Rupestre, Quinta das Alagoas
Sepultura Rupestre, Rancozinho
Lagariça Rupestre I, Rancozinho
Lagariça Rupestre II, Rancozinho
Ara Votiva, Furtado
Achado Isolado, Ladeira
Povoado, Quinta da Assentada
Quinta do Inferno
Capela de Nossa Senhora da Encarnação
Casa da Ínsua
Casa de Esquina entre a Rua Velha e o Largo Dr. Carlos Nunes
Núcleo de Sepulturas Rupestres, Refaxo
Lápide, Ramirão
Achado Isolado, Quinta dos Carvalhais
Bica, Quinta do Casainho
Espada, Pinhal dos Melos
Sepultura Rupestre, Quinta dos Carvalhais
Pedras da Forca, Rasa
Sepultura Rupestre e Achado Isolado, Calpedrinha
Achado Isolado, Quinta do Carvalho
Achado Isolado, Esporão
Achado Isolado, Vale Domeiro
Povoado, Quinta dos Telhais
Vestígios Romanos, Quinta do Carvalho
Vestígios Diversos, Cortiçô
Capela de São Sebastião
Sepultura Rupestre, Figueiró da Granja
Sepultura Rupestre, São Silvestre

Estela Funerária, Figueiró da Granja
Lavadouro Público, Figueiró da Granja
Sepulturas Rupestres, Lameiras
Vestígios Romanos, Torre
Castro de Santiago
Achado Isolado, Cortegada
Igreja da Misericórdia de Fornos de Algodres/Igreja de Nossa Senhora dos Remédios
Igreja Matriz de Fornos de Algodres/Igreja de São Miguel
Capela de Nossa Senhora das Dores
Escudo de Armas, Fornos de Algodres
Solar Abreu de Castelo Branco Cardoso e Melo
Corte Real, dos Morgados de Vale de Palma
Solar Silva Cabral
Solar Rebelo da Costa Silva Cabral
Escudo de Armas, Albuquerque Pimentel e Vasconcelos Soveral
Via Romana, Fornos de Algodres
Vestígios Romanos, Fornos de Algodres
Vestígios Romanos, Seminário
Achados de Superfície, Fornos de Algodres
Antigo Posto da Guarda Nacional Republicana
Jardim do Coreto
Achado Isolado, Quinta dos Covais
Sepulturas Rupestres, Portela (Seminário)
Lagariça Rupestre, Quinta do Godinho
Vestígios Romanos, Quinta da Bodeira
Via Romana
Via Romana
Ponte da Ribeira
Escola Primária de Fuinhas
Igreja Matriz de Infias
Janela, Infias
Sepultura Rupestre, Infias
Vestígios Romanos, Infias
Vestígios Romanos, Rasa
Escudo de Armas, Melo

Sepulturas Rupestres, Rasa
Povoado, Provilgas
Solar, Quinta do Casaínho
Calçada de Alpaioques
Via Romana, Furtado
Escudo de Armas, Homem
Lagariça Rupestre, Maceira
Escola Primária de Maceira
Lagariça Rupestre, Fonte do Sapo
Vestígios Romanos, Quinta do Carvalho
Povoado, Quinta das Rosas
Achado Isolado, Vale da Vinha
Via Romana, Maceira
Vestígios Romanos, Matança
Escola Primária de Matança
Capela de Santa Eufémia
Necrópole das Forçadas
Achado Isolado I, Forçadas
Achado Isolado II, Forçadas
Solar da Família Melo e Cabral
Fonte, Muxagata
Gravura Rupestre, Muxagata
Achado Isolado, Muxagata
Escola Primária de Muxagata
Sepultura Rupestre, Carvalhal
Sepulturas Rupestres, Quinta do Albuquerque
Vestígios Romanos, Tropa
Achado Isolado II, Tropa
Sepulturas Rupestres, Guadial
Relógio de Sol
Lagariça Rupestre, Queiriz
Vestígios Romanos, Queiriz
Via Romana, Queiriz
Lagariça Rupestre, Queiriz
Sepultura Rupestre, Covais

Lagariça Rupestre, Tapada
Fraga da Pena
Casa de Guarda-florestal
Igreja de Nossa Senhora da Graça
Portal, Sobral Pichorro
Lagariça Rupestre, Sobral Pichorro
Vestígios Romanos, Sobral Pichorro
Escudo de Armas, Cunha e Coutinho
Vestígios Romanos, Mata
Povoado, Malhada
Lagariça Rupestre e Achado Isolado I, Quinta do Coelho
Lagariça Rupestre II, Quinta do Coelho
Achado Isolado III, Quinta do Coelho
Lagariça Rupestre IV, Quinta do Coelho
Achado Isolado do Penedo da Pena
Sepulturas Rupestres, Cabeços
Achado Isolado, Vila Chã
Escola Primária de Vila Chã
Lagariça Rupestre, estrada para a Mata
Necrópole e Vestígios Romanos, Tapada do Anjo
Sepulturas e Lagariça Rupestre, Quinta das Moitas
Rochas Gravadas, Corujeira
Sepulturas e Lagariça Rupestre, Vila Soeiro
Escola Primária de Vila Soeiro do Chão

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

36758 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_36758_1.jpg

36759 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_36759_2.jpg

36760 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_36760_3.jpg

36761 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_36761_4.jpg

36762 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_36762_5.jpg

36763 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_36763_6.jpg

36764 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_36764_7.jpg

36765 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_36765_8.jpg