

30 de agosto, 64-A/2008, de 31 de dezembro, 3-B/2010, de 28 de abril e 64/2011, de 22 de dezembro, adaptada à administração local pela Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, e considerando que:

O procedimento concursal para provimento do cargo de direção intermédia de 3.º grau — Unidade Orgânica Flexível de 3.º Grau, Administrativa e Financeira, previsto no mapa de pessoal a iniciar funções em 2014 do Município de Monforte, aberto por aviso n.º 6732/2014, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, parte J1, n.º 106, de 03 de junho de 2014, divulgado na (BEP) Bolsa de Emprego Público no mesmo dia e publicitado no Diário de Notícias em 04 de junho do mesmo ano, se encontra concluído, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais inerentes.

Nestes termos e tendo por base os métodos de seleção aplicados e constantes do aviso de abertura, o Júri propôs, por unanimidade, a nomeação de Luís Miguel Sousa Parreiras para o cargo de Dirigente Intermédio de 3.º Grau, da Unidade Orgânica Flexível de 3.º Grau, Administrativa e Financeira e, considerando que o único candidato admitido a concurso possui as competências adequadas ao lugar a prover, sendo detentor de um bom currículo profissional e ter realizado uma entrevista pública de seleção que se revelou num nível muito bom de desempenho e conhecimento das competências em avaliação.

Homologuei a proposta de nomeação a que se refere o n.º 6, do artigo 21.º, do citado diploma legal, por Despacho de 10 de julho de 2014.

Nomeio, em regime de comissão de serviço, por três anos, ao abrigo do disposto no n.º 9, do artigo 21.º, da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na sua atual redação, no cargo de Dirigente Intermédio de 3.º Grau — Unidade Orgânica Flexível de 3.º Grau, Administrativa e Financeira, o licenciado Luís Miguel Sousa Parreiras, Técnico Superior na área de Gestão do mapa de pessoal do Município de Monforte.

1 de agosto de 2014. — O Presidente da Câmara, *Gonçalo Nuno Lagem*.

Nota curricular

Dados Pessoais:

Nome: Luís Miguel Sousa Parreiras
Data de Nascimento: 20/06/1973
Naturalidade: Monforte

Formação Académica:

Licenciatura em Gestão Estratégica na Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Portalegre, com média final de 12 valores;
Bacharelato em Gestão Estratégica na Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Portalegre, com média final de 12 valores;
Curso Técnico-Profissional de Contabilidade e Gestão na Escola Secundária de S. Lourenço, com a classificação final de 12 valores.

Formação Profissional:

Contabilidade Autárquica; Princípios de Direito Comunitário e Fundos Estruturais; Curso de Programa Operacional Regional do Alentejo; Código do Procedimento Administrativo; Reforma da Tributação do Património; POCAL; Novo Regime de Vínculos, Carreiras e Remunerações da Administração Pública; O Novo Código da Contratação Pública; Curso de Entrevista de Avaliação de Competências; (EAC); Avaliação, Negociação e Contratualização de Objetivos no Âmbito do SIADAP; Regime Jurídico das Autarquias Locais e Estatuto das Entidades Inter-municipais; Enquadramento Legal das Finanças Locais.

308011161

MUNICÍPIO DE PAREDES

Aviso n.º 9636/2014

Alteração por Adaptação do Plano de Urbanização de Gandra

Celso Manuel Gomes Ferreira, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Paredes:

Torna público, nos termos da alínea *d*), do n.º 4 do artigo 148.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação mais recente, designadamente o Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que, sob proposta da Câmara Municipal (6 de junho de 2014), a Assembleia Municipal de Paredes aprovou, na sua reunião de 27 de junho de 2014, a alteração por adaptação do Plano de Urbanização de Gandra, que se publica.

A adaptação decorre da entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal de Paredes, que teve lugar no dia 23 de maio de 2014 e versa sobre todos os elementos que constituem o plano.

As alterações introduzidas abrangem várias temáticas, designadamente a classificação e qualificação do solo, terminologias, regime de edificabilidade e simbologias.

30 de julho de 2014. — O Presidente da Câmara, *Celso Manuel Gomes Ferreira (Dr.)*

Ata

Na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Paredes, realizada no dia 27 de junho de 2014, após discussão da proposta da Câmara Municipal de Paredes, relativa à “alteração por adaptação do Plano de Urbanização de Gandra”, previamente enviada a todos os senhores membros da Assembleia Municipal, e nos termos do disposto na legislação aplicável, o Presidente da Assembleia Municipal colocou a referida proposta a votação, tendo a mesma sido Aprovada por Unanimidade dos quarenta e três (43) membros presentes.

O Presidente da Assembleia Municipal, *José Augusto Granja da Fonseca*.

Regulamento do Plano de Urbanização de Gandra

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

Artigo 2.º

Enquadramento Jurídico

Artigo 3.º

Vinculação

Artigo 4.º

Composição do Plano

O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

Regulamento;
Planta de Zonamento;
Planta anexa à planta de Zonamento;
Planta de Condicionantes;
Planta anexa à planta de Condicionantes.

A Planta Anexa à Planta de Condicionantes deverá ser atualizada anualmente pela Câmara Municipal no que se refere às áreas florestais percorridas por incêndio, de acordo com a informação validada pela entidade com competência sobre esta matéria, seguindo os procedimentos definidos no RJIGT.

O Plano é acompanhado por:

Relatório;
Programa, prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respetivos meios de financiamento.

Artigo 5.º

Conceitos e Definições e Siglas

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos de ordenamento estabelecidos no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio e os conceitos, as definições e as siglas seguintes:

Área de impermeabilização — corresponde ao somatório da área de implantação dos edifícios de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.

Área edificada consolidada em solo rural — corresponde a uma área que se encontra estabilizada em termos de infraestruturação, energia

elétrica e via pública pavimentada com largura mínima de 4 metros, e edificada em, pelo menos, dois terços da área do seu perímetro, correspondendo a uma linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios que não distem mais de 50 metros entre si, delimite a menor área possível, a qual consta do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI).

Área total do terreno — corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística.

Área potencial — Área cujo potencial geológico carece de um aprofundar do seu conhecimento, tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos ou sitas em unidade geológica em que os estudos existentes, ou a realizar, possibilitam inferir a existência de recursos passíveis de exploração sendo esta previsível ou até pretendida. Em alguns casos, estas áreas foram já objeto, ou é previsível que o sejam, de contratos de pesquisa e prospeção.

Área de salvaguarda de exploração — Área de reconhecido potencial geológico passível de dar origem a diferentes figuras que possibilitem o aproveitamento direto dos recursos geológicos existentes, em função do critério de necessidade e ou oportunidade.

Área de recuperação — Área abandonada como resultado do termo da exploração ou outra qualquer causa, que deverá ser objeto de medidas de recuperação paisagística, nos termos da legislação em vigor, tendo em vista a requalificação dos terrenos para o uso florestal ou outro compatível com a vocação dominante dos solos adjacentes.

CAOP — Carta Administrativa Oficial de Portugal (Versão 2013).

Comércio — engloba as atividades consideradas na Classificação das Atividades Económicas (CAE), conforme legislação aplicável.

EEM — Estrutura Ecológica Municipal

Escritório — engloba as instalações destinadas às atividades consideradas na CAE, conforme legislação aplicável.

Espaço de colmatação — Espaço não edificado, localizado entre edifícios existentes e licenciados (preexistentes), que não distem mais de 50 metros entre si, situados na mesma frente urbana.

Espécies exóticas — são espécies que vivem fora da área de distribuição nativa, que tenha sido introduzida de forma acidental ou intencional pela atividade humana, podendo ou não ser prejudicial para o ecossistema em que é introduzido.

G.A.P — Gabinete de Arqueologia e Património.

Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública.

Habitação tipo unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares.

Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar um agregado familiar.

Indústria — é a atividade considerada na CAE, conforme legislação aplicável.

Património arqueológico — enquanto fonte da memória coletiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integram o património arqueológico estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso.

PMDFCI — Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

PROFT — Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega.

Obras de construção — as obras de criação de novas edificações.

Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação preexistente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da fachada e do número de pisos, no mesmo local.

Obras de alteração — as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação preexistente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

Obras de conservação — as obras destinadas a manter uma edificação nas condições preexistentes à data da construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

RAN — Reserva Agrícola Nacional

REN — Reserva Ecológica Nacional

RJGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Semicave — Pelo menos uma das fachadas da cave não está enterrada.

Serviço — engloba as atividades consideradas na CAE, e demais legislação aplicável.

SRH — Sub-região homogénea.

UOPG — Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Plano de Pormenor — é o plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação aplicável.

Turismo — engloba as atividades turísticas previstas na lei aplicável.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidades Públicas

Artigo 6.º

Identificação

No território municipal são observadas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável, mesmo que não assinaladas na Planta de Condicionantes:

Recursos Hídricos:

Leitos dos cursos de água e Margens;
Zonas inundáveis.

Recursos Agrícolas e Florestais:

Reserva agrícola nacional (RAN);
Áreas florestais percorridas por incêndios;
Perigosidade de incêndio florestal (Alta e Muito Alta);

Recursos Ecológicos:

Reserva ecológica nacional (REN);
Leitos dos cursos de água, integrados na REN.

Infraestruturas:

Abastecimento de água;
Drenagem de águas residuais;
Rede elétrica;
Rede rodoviária nacional e regional;
Estradas e caminhos municipais.

A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1, do presente artigo, não se altera na eventual ocorrência de omissões na planta de condicionantes ou na Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

As áreas submetidas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública serão atualizadas, periodicamente, pela Câmara Municipal, nos termos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 7.º

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se, conjuntamente, com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores e sem dispensa da tramitação processual neles previstos.

Em áreas integradas na REN são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante todas as ações permitidas a título excecional no regime daquela reserva, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente plano, estas terem de ser acatadas, cumulativamente, com as previstas naquele regime legal.

Artigo 8.º

Recursos Hídricos

Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação nas áreas inundáveis, os leitos dos cursos de água beneficiam de margens com uma largura de 10 metros, contadas a partir da linha limite do leito.

O traçado dos leitos dos cursos de água ocultos/entubados demarcados na Planta de Condicionantes é indicativo, pelo que o licenciamento de intervenções nestas áreas carece de confirmação no local.

Mediante autorização da entidade de tutela podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água: obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e proteção, captação e rejeição (infraestruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas, ecovias e demais intervenções previstas na legislação aplicável.

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis

Nas zonas inundáveis não é admitida a construção de novos edifícios, salvo nas áreas urbanas consolidadas e em espaços de colmatação, ou para a substituição de edifício em situação legal e de compromissos aprovados e em vigor.

A construção prevista no número anterior fica sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

Nos espaços não edificados só são admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo;

A cota do piso inferior tem de ser superior à cota local da máxima cheia conhecida.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

SECÇÃO I

Classificação e Qualificação do solo

Artigo 10.º

Classificação do solo

A área abrangida pelo presente plano reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rural.

As categorias e subcategorias que materializam a qualificação de cada uma das classes de solo são as estabelecidas nos artigos seguintes.

Artigo 11.º

Qualificação do Solo Rural

O solo rural é qualificado no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:

Espaço Agrícola;
Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.

Espaço de Equipamentos e Outras Ocupações Compatíveis com o Solo Rural, integrando as subcategorias:

Área de Enquadramento Paisagístico.

Artigo 12.º

Qualificação do Solo Urbano

O solo urbano integra as seguintes categorias operativas identificadas na Planta de Zonamento:

Solo urbanizado, correspondendo ao solo dotado de infraestruturas urbanas e servido por equipamentos de utilização coletiva;

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

Solo urbanizado;
Espaço Central.

Espaço Residencial, integrando as subcategorias:

Área Residencial de Média Densidade — Nível 1;
Área Residencial de Média Densidade — Nível 2;
Área Residencial de Média Densidade — Nível 3;
Área Residencial de Baixa Densidade.

Espaço de Atividades Económicas — Área de Atividades Económicas
Espaço de Uso Especial — Área de Equipamentos
Espaço Verde, integrando as subcategorias:

Área Verde de Utilização Coletiva;
Área Verde de Proteção e Enquadramento.

SECÇÃO II

Disposições Comunas ao Solo Rural e ao Solo Urbano

SUBSECÇÃO I

Usos e atividades

Artigo 13.º

Compatibilidade de Usos e Atividades

Em qualquer prédio só poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

São razões suficientes de incompatibilidade os usos que provoquem o agravamento das condições ambientais e urbanísticas, fundamentando a recusa de licença de realização de operação urbanística ou autorização de utilizações, ocupações ou atividades que, designadamente:

Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente;

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

Acarretem riscos naturais ou tecnológicos;

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

Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal.

Artigo 14.º

Preexistências

Para efeitos do presente plano consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram, à data da entrada em vigor da primeira Revisão do Plano Diretor Municipal, qualquer das seguintes condições:

Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos do disposto na legislação aplicável;

Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, autorizações ou comunicações prévias não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas;

Possuam projetos de arquitetura aprovados e válidos;

Se conformem como compromissos municipais assumidos em hastas públicas, com soluções urbanísticas aprovadas.

São, também, consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor da primeira Revisão do Plano Diretor Municipal, independentemente da sua localização e de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que integram o presente plano.

Os atos ou licenças concedidas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

Caso a preexistência ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, podem ser autorizadas reconstruções, alterações ou ampliações, às mesmas, nas seguintes situações cumulativas:

Quando não tiverem por efeito o agravamento das condições de desconformidade;

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

Quando introduzido qualquer novo uso sejam verificadas as condições da alínea anterior e delas obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística de conformação física.

No caso de ampliação de edificações preexistentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referida na alínea a), do número anterior, quando, cumulativamente:

Não haja alteração do seu uso, ou, nas situações em que tal se verifique, o uso proposto seja compatível com os admissíveis para a classe de uso do solo;

O aumento de área de construção não exceda 15 % da área total de construção preexistente e os índices ou áreas e demais características previstas para a classe de uso do solo associada;

A ampliação seja possível de acordo com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública a que o local possa estar sujeito.

Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações preexistentes situadas em solo rural para habitação unifamiliar, bem como a ampliação destas, desde que se cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

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

A área total de construção resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área total de construção da preexistência, não podendo a área de impermeabilização e o índice de utilização totais ser superior à prevista para a classe de uso de solo respetiva;

Nos casos previstos na alínea *a)*, do n.º 1, do presente artigo, seja ainda feita prova documental, com base em cartografia oficial e nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data de entrada em vigor da primeira Revisão do Plano Diretor municipal de Paredes ou da legislação específica aplicável.

Em caso de sucessivas operações de ampliação, as condições estabelecidas nas alíneas *b)*, dos números 5 e 6 têm de se verificar em relação à área total de construção da preexistência à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente plano.

SUBSECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 15.º

Condições de edificabilidade

Para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização das edificações, é necessário que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística;

Seja servido por energia elétrica e por via pública pavimentada, com largura mínima de 4 metros, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter;

Possua uma frente de contacto com o arruamento de acesso, no mínimo com uma largura que permita a projeção da fachada da edificação nesse arruamento;

Salvuarde as áreas de sobreiros em povoamento e ou isolados, às quais se aplica a legislação aplicável em vigor.

No licenciamento ou admissão de comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, serão asseguradas pelos particulares as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios e baias de estacionamento, de acordo com a legislação em vigor e as disposições do presente plano.

Nos termos do disposto no número anterior, a Câmara Municipal deliberará as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de vias, tanto para melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e estacionamento que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a instalação de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, de telefone e de gás e a sua ligação às redes públicas quando existam e, no caso dos loteamentos, será exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas, bem como a sua ligação às redes públicas, quando existam.

Quando não seja possível a ligação a qualquer rede pública a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo que compense a carência.

Todas as infraestruturas a executar pelos requerentes deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas que venham a ser instaladas na zona.

O afastamento entre os edifícios de empreendimento turístico ou o limite dos perímetros urbanos e os edifícios destinados a vacarias,

pocilgas, cabris, ovis, ou aviários e atividades insalubres ou perigosas não pode ser inferior a 150 metros.

Artigo 16.º

Critérios gerais de aplicação de índices

Os índices dispostos no presente plano são os máximos e a sua aplicação deverá ter em conta a correta integração na zona envolvente.

No caso da operação urbanística envolver mais de que uma categoria ou subcategoria de solo aplicar-se-ão os índices correspondentes a cada uma delas e em nenhum caso sendo permitido a soma dos vários índices.

Artigo 17.º

Condicionamentos Estéticos ou Ambientais

Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, pode a Câmara Municipal impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, por respeito a valores patrimoniais e ambientais, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhho.

Artigo 18.º

Alinhamentos e Planos de Fachada

A implantação das edificações fica sujeita aos alinhamentos dominantes.

Admite-se exceções, desde que:

As construções se situem em área abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes;

A construção confronte com arruamento que a Câmara Municipal entenda redimensionar para salvaguarda e concretização de um perfil transversal em conformidade com um daqueles perfis explicitados no presente plano.

Na ausência dos alinhamentos dominantes a que alude o n.º 1, do presente artigo, são adotados como alinhamentos a cumprir os afastamentos mínimos disposto na legislação aplicável.

Sem prejuízo da criação de novos alinhamentos de edificação, deverá ser sempre salvaguardada a articulação e harmonização destes com os das edificações preexistentes.

Nas construções a fachada principal deve respeitar a linha que define o respetivo alinhamento em pelo menos dois terços do seu comprimento total, sendo que o restante não pode contrariar o alinhamento mínimo ao eixo.

Artigo 19.º

Muros e Vedações

Os muros devem estar harmonizados com o respetivo edifício, fazendo parte dos projetos a sua pormenorização.

A altura dos muros confrontantes com a via pública não pode exceder 1,50 metros, podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,00 metros.

A altura dos muros de divisória (laterais e posteriores) não pode exceder 2,00 metros podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,50 metros.

As vedações aplica-se as disposições constantes dos números 2 e 3, do presente artigo, no que se refere à altura.

Artigo 20.º

Indústria e Armazéns em Edifício de Habitação

Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazenagem com a função habitacional, no mesmo edifício, desde que, cumulativamente:

Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º — Compatibilidades de Usos e Atividades deste regulamento;

Sejam compatíveis com a qualificação do solo associada;

Se instalados ao nível do piso 1 ou piso –1, em semicave, e a sua profundidade não exceda os 30 metros;

Seja assegurado o afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

Se trate de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar.

Artigo 21.º

Cemitério

Na proximidade do cemitério deverá ser respeitada uma faixa *non-aedificandi* de 10,0 metros, contados a partir dos seus limites.

SUBSECÇÃO III

Cedências e Compensações

Artigo 22.º

Cedências e Compensações

As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento devem prever a necessária dotação de áreas destinadas a espaços verdes, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.

A dimensão global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação	Área total de cedência
Habitação em moradia unifamiliar ou tipo unifamiliar.	63 m ² /fogo.
Habitação Coletiva	63 m ² /120 m ² ac habitação.
Comércio	53 m ² /100 m ² ac comércio.
Serviços	53 m ² /100 m ² ac serviços.
Indústria e ou armazéns	33 m ² /100 m ² ac indústria/armazém

O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, às operações urbanísticas a realizar no âmbito das unidades de execução que vierem a ser delimitadas pela Câmara Municipal.

No caso de não se justificar qualquer cedência, nos termos do disposto na legislação aplicável, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos termos do definido em regulamento municipal.

Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor previstos no artigo 73.º, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreenderá as seguintes componentes:

As cedências gerais correspondentes às áreas identificadas na Planta de Zonamento como integrantes dos Espaços Verdes — Área Verde de utilização Coletiva e dos Espaços de uso Especial — Área de Equipamentos;

As cedências locais que irão servir diretamente o conjuntam a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências referidas no n.º 1, elas serão compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respetivo regulamento municipal

Artigo 23.º

Estacionamento

O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

Os novos edifícios devem garantir uma dotação de lugares de estacionamento de acordo com as necessidades do respetivo uso e em função da área de construção (ac), de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Parâmetros de dimensionamento	
Habitação unifamiliar ou tipo unifamiliar	Privado	1 lugar/fogo — ac ≤ 120m ² . 2 lugar/fogo. ac >120m ² e ≤ 300m ² . 3 lugar/fogo — ac > 300m ² .
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Habitação Coletiva	Privado	1 lugar/fogo — T0 e T1. 2 lugares/fogo — T2 e T3. 3 lugares/fogo — T4, T5 e T6. 4 lugares/fogo — >T6. 1 lugar/fogo — ac ≤ 90 m ² . 2 lugares/fogo — ac > 90 m ² e ≤ 120 m ² . 3 lugares/fogo — ac >120 m ² e ≤ 300 m ² . 4 lugares/fogo — ac > 300 m ² .
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Comércio	Privado	1 lugar/30m ² ac para estabelecimentos ≤ 1000m ² ac. 1 lugar/25m ² ac para estabelecimentos > 1000m ² e ≤ 2500m ² . 1 lugar/15m ² ac para estabelecimentos > 2500m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² ac do edifício.
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Serviços	Privado	3 lugar/100m ² ac para estabelecimentos ≤ 500 m ² . 5 lugar/100m ² ac do edifício para estabelecimentos > 500 m ² .
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Indústria e ou Armazéns	Privado	1 lugar/75m ² ac Pesados: 1 lugar/500m ² ac com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).

Tipo de ocupação	Parâmetros de dimensionamento
	Público 20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Restauração	Privado 1 lugar/50 m ² de ac do edifício.
	Público 1 lugar/25 m ² de ac do edifício.
Estabelecimentos Hoteleiros	20 % do número de unidades de alojamento para as categorias de 3 estrelas. 30 % do número de unidades alojamento para as categorias de 4 e 5 estrelas.

O arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior, sendo sempre obrigatório, no mínimo, um lugar de estacionamento.

Para além do disposto no quadro acima há, ainda, a considerar o estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada, ao qual se aplica o disposto na legislação em vigor.

Para efeitos de projeto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:

- Estacionamento paralelo à via: 5,6 metros × 2,2 metros;
- Estacionamento transversal à via: 5,0 metros × 2,5 metros;
- Estacionamento pesado paralelo à via: 15,0 m × 3,0 m;
- Estacionamento pesado perpendicular à via: 15,0 m × 4,0 m.

Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento será sempre criado estacionamento de acordo com o dimensionamento definido no n.º 2, do presente artigo, excetuando-se as situações em que todos os lotes confinam com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadoras da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

Excetuam-se do n.º 2, deste artigo, sem prejuízo de legislação específica aplicável, designadamente no que respeita a empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer, os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento inerentes a novas construções não decorrentes de operações de loteamento e naquelas que tenham sido objeto de ampliação ou reconstrução, quando, cumulativamente:

Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela, em áreas consolidadas ou a consolidar;

Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;

Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;

No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrentes do projeto aprovado;

Por razões técnicas, nomeadamente em função da topografia, das características geológicas do solo, níveis freáticos ou que ponham em risco a segurança das edificações envolventes.

Nas situações previstas nos números 6 e 7, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, a definir em regulamento municipal.

SUBSECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 24.º

Identificação

A EEM representada na planta de zonamento do PU de Gandra possui carácter transversal e consiste num conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do território municipal.

A EEM tem como objetivo a proteção e salvaguarda dos ecossistemas e zonas de maior sensibilidade biofísica, a preservação e a valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas do território concelhio e a promoção dos sistemas de recreio e lazer.

A EEM estabelecida para o território concelho integra:

- Rede hidrográfica estruturante e áreas contíguas;
- Sistemas integrados na REN;
- Solos de elevada aptidão agrícola, integrados em RAN;
- Área afeta à Rede Natura 2000 — Sítio Valongo;
- Corredores ecológicos definidos no PROFT;
- Espaços naturais;
- Espaços florestais a salvaguardar;
- Áreas de elevado valor paisagístico;
- Áreas de conexão que promovem a continuidade espacial e a conectividade das áreas integradas na estrutura ecológica municipal;
- Áreas identificadas como valores geomorfológicos;
- Espaços verdes urbanos que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e proteção dos aglomerados urbanos bem como da continuidade dos sistemas biofísicos no seu interior.

A EEM subdivide-se em estrutura ecológica em solo rural e estrutura ecológica em solo urbano.

A ocupação das áreas integradas na EEM deve assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, de recreio, lazer e bem-estar das populações.

Artigo 25.º

Identificação da Estrutura Ecológica em Espaço Rural

A EEM incluída em solo rural destina-se a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, sendo constituída por:

- Rede hidrográfica estruturante e áreas contíguas;
- Sistemas integrados na REN;
- Solos de elevada aptidão agrícola, integrados em RAN;
- Área afeta à Rede Natura 2000 — Sítio Valongo;
- Corredores ecológicos definidos no PROFT;
- Espaços naturais;
- Espaços florestais a salvaguardar;
- Áreas de elevado valor paisagístico;
- Áreas identificadas como valores geomorfológicos;
- Áreas de conexão que promovem a continuidade espacial e a conectividade das áreas integradas na EEM.

Artigo 26.º

Identificação da Estrutura Ecológica Em Espaço Urbano

A Estrutura Ecológica em espaço urbano do Plano de Urbanização de Gandra integra um conjunto de espaços verdes urbanos de utilização coletiva como jardins públicos, parques urbanos e praças com carácter estruturante nos aglomerados urbanos. Compreendendo as áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços urbanos.

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

Artigo 27.º

Regime

Nas áreas integradas na EEM o regime de ocupação é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas e pelas demais disposições que o presente plano impõe.

SUBSECÇÃO V

Património Arquitetónico

Artigo 28.º

Identificação

O património arquitetónico, identificado na Planta de Zonamento, corresponde a imóveis ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico, etnográfico, arquitetónico, ou científico são promovidos como valor de memória e identidade do lugar e devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização, compreendendo:

Património classificado e em vias de classificação;
Património inventariado não Classificado.

A proteção e a valorização do património arquitetónico concretizam-se, nomeadamente, através:

Da preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;

Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente;

Da valorização do património através de ações materiais e imateriais.

Artigo 29.º

Regime

Ao património classificado e em vias de classificação da responsabilidade da tutela aplica-se a legislação em vigor.

O património classificado e em vias de classificação como de interesse municipal, beneficiará de uma área de salvaguarda, contada a partir dos seus limites exteriores e cujo perímetro não deverá exceder os 50 m, salvo casos excecionais devidamente justificados.

Para o património inventariado não classificado as áreas de salvaguarda são as coincidentes com a implantação desse mesmo património e identificado na planta de zonamento, bem como na planta de património cultural e respetivas fichas individuais constantes da 1.ª revisão do PDM.

No património referido nos pontos 1 e 2, do presente artigo, o edificado e o território abrangido pelas respetivas áreas de salvaguarda, o licenciamento ou a comunicação prévia de operações urbanísticas e a execução de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as características do interior e o número de pisos e, em geral, a distribuição de volumes de cobertura ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam condicionados à apreciação favorável por parte da autarquia, incluindo o G.A.P., quanto ao impacte destas ações no património a salvaguardar.

A demolição de património inventariado só é permitida quando seja considerada necessária à execução de equipamentos, infraestruturas ou projetos de interesse municipal, assim ponderados em sede de Assembleia Municipal, devendo, porém e previamente, ser objeto de discussão pública.

SECÇÃO VI

Património Arqueológico

Artigo 30.º

Identificação

O património arqueológico integra:

Património classificado e em vias de classificação;
Suspeita da existência de vestígios arqueológicos.

Artigo 31.º

Património Classificado e em vias de Classificação

Ao património classificado e em vias de classificação da responsabilidade da tutela aplica-se a legislação em vigor.

Ao património classificado e em vias de classificação da responsabilidade do município aplica-se as disposições constantes do artigo seguinte.

Artigo 32.º

Suspeita da Existência de Vestígios Arqueológicos

A Suspeita de Existência de Vestígios Arqueológicos, assinalados na Planta de Zonamento, corresponde a uma área de salvaguarda que, pelas referências documentais, orais, ou toponímicas, poderá ser passível a

ocorrência de vestígios arqueológicos, pelo que deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:

Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela, de modo a que se definam medidas que assegurem a identificação, registo e a eventual salvaguarda/conservação dos eventuais valores arqueológicos;

Como área de salvaguarda considera-se, também, para os imóveis do património arquitetónico, designadamente igrejas ou capelas não classificadas de construção anterior ao século XIX, em cujo subsolo ou na sua envolvente próxima se conheça ou preveja a existência de vestígios arqueológicos, de acordo com a delimitação constante das plantas de zonamento e de património cultural e respetivas fichas individuais;

Artigo 33.º

Vestígios Arqueológicos Fortuitos

Sempre que em qualquer tipo de obra, particular ou não, sejam encontrados vestígios arqueológicos, deverá ser dado conhecimento do facto ao G.A.P e à instituição de tutela.

Em caso de se verificarem achados arqueológicos, os trabalhos em curso deverão ser imediatamente suspensos, em conformidade com as disposições legais;

O tempo de duração efetiva de suspensão dará direito à prorrogação automática por igual prazo de licença da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

Os trabalhos suspensos só poderão ser retomados após parecer dos competentes organismos tutelares da administração central.

Artigo 34.º

Outros Imóveis

Durante o período de vigência do Plano, a planta de condicionantes deverá ser atualizada sempre que se verifique a alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, como consequência de novos imóveis classificados ou entrada em vias de classificação, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

Manter-se-á atualizada a planta de zonamento relativamente a novos valores culturais que venham a ser identificados, no âmbito de trabalhos de reconhecimento e inventariação, podendo ter que delimitar novas áreas de salvaguarda.

SUBSECÇÃO VIII

Património Natural

Artigo 35.º

Recursos Geológicos

Integram-se no domínio público do Estado os recursos geológicos, designadamente os depósitos minerais, que se encontram presentes no território administrativo de Paredes.

Os termos de exploração de recursos geológicos regem-se pela legislação em vigor aplicável.

No interior dos polígonos delimitados na planta de zonamento poderão ocorrer atividades de prospeção e pesquisa e ou de exploração de recursos geológicos, mediante parecer das entidades de tutela envolvidas.

Atendendo que às áreas de recursos geológicos correspondem, simultaneamente, a áreas de potencial arqueológico, determina-se que:

Se durante a realização de qualquer tipo de revolvimento no solo forem identificados vestígios de trabalhos mineiros e testemunhos paleontológicos (fósseis) deverá ser comunicado de imediato à autarquia, para que se proceda ao registo.

SUBSECÇÃO IX

Rede Rodoviária

Artigo 36.º

Hierarquia Viária

A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária principal, distribuidora secundária e rede local.

Artigo 37.º

Rede Rodoviária Principal

A rede rodoviária principal integra as vias existentes e previstas, incluídas no Plano Rodoviário Nacional, nomeadamente:

Estradas nacionais e regionais;

Rede Nacional Fundamental, constituída pelos itinerários principais;
Rede Nacional Complementar, constituída pelos itinerários complementares e pelas estradas nacionais;

Estradas regionais.

Estradas desclassificadas sob jurisdição da EP. SA.

As ações a desenvolver ao longo da rede rodoviária principal carecem de parecer da entidade de tutela.

Artigo 38.º

Rede Rodoviária Distribuidora Secundária

A rede rodoviária distribuidora secundária corresponde a eixos subsidiários e complementares da rede rodoviária distribuidora fundamental, estabelecendo articulações em extensão de acessibilidades criadas ou

mantendo o carácter distribuidor dos antigos eixos nacionais, adaptados à sua nova função de acessibilidade e ligação local.

As características destes eixos preconizam uma maior integração no ambiente urbano construído face à rede rodoviária distribuidora fundamental, proporcionando um espaço canal com possibilidades de alargamento do perfil transversal, ainda que diretamente suportem ocupação construtiva.

Artigo 39.º

Rede Rodoviária Local

A rede rodoviária local corresponde aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede rodoviária distribuidora fundamental e secundária aos prédios rurais ou urbanos que servem.

A rede rodoviária local constitui espaço público de relação com o edificado marginante, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

Artigo 40.º

Características

A rede rodoviária deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

	Rede rodoviária distribuidora	Rede rodoviária local
Número mínimo de faixas de rodagem	2	1
Separação física dos sentidos de circulação	Facultativa	A evitar
Largura mínima das faixas de rodagem (m)	3.25	3.50
Largura mínima dos passeios (m)	2.25	1.50
Acesso aos prédios marginais	Livre	Livre
Estacionamento	Autorizado	Autorizado
Cargas e descargas	Reguladas	Reguladas
Paragens	Preferencialmente local próprio	Preferencialmente local próprio
Circulação pedonal e de velocípedes	Preferencialmente segregada	Livre

Excetua-se do disposto no número anterior:

A rede rodoviária local que possua duas ou mais faixas de rodagem, na qual a largura mínima é de 3 metros (cada);

Situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais.

O traçado da rede rodoviária proposta na Planta de Zonamento é indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executadas sempre que possível.

Nas situações dispostas na alínea b) do n.º 2 e nos casos em que, por razões de interesse público, não seja possível ou exequível o disposto no n.º 4, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em regulamento municipal.

Artigo 41.º

Faixas de Proteção

Para as vias propostas e enquanto não estiver efetivada a sua construção, estabelecem-se as seguintes faixas de proteção *non-aedificandi*, para um e outro lado da via:

Rede Rodoviária Principal — a faixa estabelecida na lei para cada caso concreto;

Rede Rodoviária Distribuidora Fundamental — 50 metros;

Rede Rodoviária Distribuidora Secundária — 30 metros;

Rede Rodoviária Local — 10 metros.

Os condicionamentos estabelecidos no ponto anterior deixarão de vigorar à data da aprovação definitiva pelos órgãos do Município ou entidades competentes, dos projetos de execução das vias em causa.

Quando através do projeto de execução se verifique alteração do traçado previsto no presente plano, a faixa de proteção é transposta para o novo traçado.

SUBSECÇÃO VIII

Infraestruturas básicas e de transporte

Artigo 42.º

Rede de Abastecimento Público de Água

Na vizinhança das captações para abastecimento público e redes de adução e distribuição de água, são interditas, cumulativamente, as seguintes intervenções:

A edificação de novas construções numa faixa/raio de 10 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;

Instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, nomeadamente: instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, numa faixa /raio de 100 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;

A execução de construções numa faixa de 10 metros definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação;

A execução de construções numa faixa de 1,5 metros, medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras e de 1,2 metros para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 43.º

Rede de Drenagem de Esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (coletores de águas residuais) e das estações de tratamento de efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionalismos, cumulativamente:

É interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros medida para cada um dos lados dos emissários;

É interdita a construção numa faixa de 10 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de efluentes e respetiva área de implantação;

Os limites das estações de tratamento ou de outras instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de proteção com um mínimo de 5 metros de largura.

Artigo 44.º

Rede Elétrica

O licenciamento de infraestruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia elétrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.

Artigo 45.º

Outras Infraestruturas

Às infraestruturas de gás, rede de telecomunicações por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, aplicam-se os condicionamentos das alíneas *a)* e *b)* do artigo 41.º — Rede de Drenagem de Esgotos, do presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo Rural

Artigo 46.º

Identificação

O solo rural destina-se, preferencialmente, ao desenvolvimento de funções diretamente relacionadas com o setor primário da atividade económica (agrícola, florestal e agro-florestal), bem como à conservação e defesa dos valores biofísicos, geológicos e paisagísticos relevantes, sendo, igualmente, compatível com este solo a exploração dos recursos geológicos e instalações desportivas destinadas à prática de golfe.

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 47.º

Estatuto Geral de Ocupação do Solo Rural

O solo rural não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecida para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas no presente plano e as exceções consignadas na legislação aplicável e no respeito dos condicionamentos decorrentes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Salvo imposição legal em contrário, o licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para converter os usos das preexistências que se localizam em solo rural, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

A execução e a manutenção de todas as infraestruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

As construções, nos casos que tenham enquadramento, deverão ser localizadas na área da parcela menos prejudicial à atividade agrícola e florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística e mediante parecer favorável da entidade de tutela.

As construções, usos ou atividades dispostos nos artigos seguintes só serão autorizados após parecer favorável das, eventuais, entidades de tutela.

Excetuam-se do disposto nos respetivos regimes de edificabilidade as áreas que se situam em REN e em Rede Natura às quais se aplica, cumulativamente, o disposto nos artigos 7.º — Regime, do presente plano.

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

Artigo 48.º

Áreas Florestais Percorridas por incêndio

Nas áreas florestais percorridas por incêndio a edificabilidade, a reclassificação do solo e demais ações fica condicionada ao estabelecido na legislação aplicável e às disposições do presente plano.

Ficam igualmente sujeitos a este regime os terrenos afetados por incêndios ocorridos após a aprovação do presente plano.

Artigo 49.º

Medidas de Defesa Contra Incêndios

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias

de espaço inseridas em solo rural, terão de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais, definidas no quadro legal em vigor, assim como as previstas no PMDFCI.

Na implantação de novas edificações em parcelas que confrontam com arruamento, há a contabilizar no afastamento legal exigido à estrema da parcela a área daquela infraestrutura.

SECÇÃO II

Espaço Agrícola

Artigo 50.º

Identificação

O espaço agrícola corresponde a áreas de grande fertilidade, uso ou vocação agrícola reconhecidas e integradas na Reserva Agrícola Nacional.

Destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuários que conservem a fertilidade dos solos e cumpram o código das boas práticas agrícolas.

Os solos integrados neste espaço não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas exceções estabelecidas na legislação geral e no presente plano.

As construções, usos ou atividades descritas no número anterior só serão autorizadas após parecer favorável da entidade de tutela e nas condições definidas no presente plano e desde que não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, ambiental e funcional.

Artigo 51.º

Regime de Edificabilidade

No espaço agrícola, para além das disposições constantes na legislação aplicável, é necessário:

Construção de instalações de apoio à atividade agrícola e pecuária

A construção de instalações de apoio à atividade agrícola é permitida desde que a área total de construção dos edifícios de assento de lavoura, com a exceção do disposto nas alíneas B e C, do presente número, não exceda o índice de utilização do Solo (Iu) de 0,05, relativamente à área de exploração, não podendo exceder a área máxima de 1000 m².

A construção de instalações agroindustriais complementares à atividade agrícola apenas é permitida desde que a área de implantação não exceda 15 % da área total da parcela, não excedendo área máxima de 5000 m².

A construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais apenas é permitida desde que, cumulativamente:

A área total de implantação não exceda 50 % da área total da parcela;

A área de construção dos edifícios não seja superior a 2000 m²;

Seja garantido um afastamento mínimo de 150 metros aos limites do perímetro urbano e edifícios de empreendimento turístico, bem como a edificações preexistentes com funções residenciais.

Edificações habitacionais:

Admite-se a ampliação de edificações habitacionais unifamiliares preexistentes, desde que a área de impermeabilização total não exceda os 10 % da área da parcela e num máximo de 200 m², não podendo a altura da fachada dos edifícios ultrapassar os 7 e os 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira, ou a da preexistência, se superior.

São permitidas novas construções para fins habitacionais desde que se trate de uma habitação unifamiliar e se verifique, cumulativamente:

A área mínima da parcela tem de ser igual ou superior a 10 000m² e possuir uma frente mínima de 20 metros face à via pública;

Excetua-se do disposto na subalínea anterior as construções em espaços de colmatação;

O índice de utilização do Solo (Iu) seja igual ou inferior a 0,020, não podendo a área de impermeabilização total ser superior a 200 m²;

A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 e os 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira.

Permitem-se construções e ampliações para empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer desde que se verifique, cumulativamente:

O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as edificações preexistentes.

O índice de impermeabilização do Solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área total de implantação.

A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior.

Permite-se a reconstrução das construções preexistentes e a sua ampliação até 50 % da área de construção preexistente, condicionadas ao índice referido em B, da presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura da preexistência, se superior.

SECÇÃO III

Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Artigo 52.º

Identificação

Correspondem a sistemas agro-silvo-pastoris, com aptidão florestal e agrícola com vocação específica para o desenvolvimento da agricultura, da pastorícia, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos, áreas agrícolas e ocupação arbustivo-herbácea.

Artigo 53.º

Regime de edificabilidade

No espaço florestal de uso múltiplo agrícola e florestal a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

Infraestruturas básicas e de transporte;
Instalações especiais afetas à exploração de recursos geológicos;
Percurso pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;
Edificações que se destinem, exclusivamente, ao apoio à gestão florestal e à defesa da floresta contra incêndios;
Equipamentos ou empreendimentos públicos ou de serviço público que deverão ser enquadráveis na paisagem;
Instalações desportivas destinadas à prática de golfe;

Habitação unifamiliar:

Dimensão mínima da parcela — 10 000 m;
Número máximo de pisos — 2 + (-1);
Área de impermeabilização — 250 m²;
Tipologia isolada, exceto nas situações preexistentes;
As obras de ampliação, a edificação de anexos em habitações preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, e a edificação em espaços de colmatação, em áreas edificadas consolidadas e em aglomerados populacionais serão dispensadas do disposto na alínea a), do presente número.

Indústria, armazéns e equiparados:

Só será permitida a localização de indústrias, armazéns e equiparados em condições excepcionais, nomeadamente nos casos em que a unidade a instalar traga inegáveis benefícios para o concelho, nomeadamente a nível da criação de novos postos de trabalho.

A localização de indústrias, armazéns e equiparados neste espaço deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:

Dimensão mínima da parcela — 35 000 m²;
Área de implantação do edifício ser maior ou igual a 7 500 m²;
A altura da fachada não ultrapasse os 8 metros;
Seja assegurado um afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

Para construções preexistentes é permitido fazer alterações, ampliações ou restauros, desde que em conformidade com o presente plano e com a legislação aplicável;

Só serão permitidas instalações industriais, de armazenagem e equiparadas isoladas, nas condições definidas nas sublinhas anteriores, para prática de uma só atividade.

Seja assegurado a correta inserção urbanística.

Comércio e serviços, desde que se localizem nos pisos 1 e ou -1 de edificações habitacionais unifamiliares.

Empreendimentos turísticos, de recreio e de Lazer e de edifícios de restauração e bebidas, associados ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:

O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as preexistências;

O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área global de implantação;

A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior;

Permite-se a ampliação das construções preexistentes até 50 % da área de construção, condicionadas ao índice de utilização referido na alínea a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura do edifício preexistente, se superior.

SECÇÃO IV

Espaço de Equipamento e Outras Ocupações Compatíveis com o Solo Rural

SUBSECÇÃO I

Área de Enquadramento Paisagístico

Artigo 54.º

Identificação

A área de enquadramento paisagístico corresponde a zonas que se constituem como espaços de vocação predominantemente agrícola, designadamente de solos afetos à RAN, ou florestal, que permitem compatibilizar a manutenção das suas funções com usos complementares de apoio à cultura, ao recreio, ao lazer, ao desporto, à animação turística ou outros usos compatíveis.

A área de enquadramento paisagístico pretende:

Estabelecer a continuidade do sistema ecológico;
Resolver as carências de espaços verdes de lazer e recreio dos aglomerados próximos;
Definir o remate do espaço urbano;
Contribuir para a valorização ambiental do território.

Na área de enquadramento paisagístico não são permitidas quaisquer ações que contribuam para a degradação do património existente e deterioração da sua envolvente, nomeadamente movimentos de terras ou alteração da topografia do terreno, exceto os previstos no artigo seguinte, ficando qualquer uso ou atividades que se pretenda levar a efeito, sujeitos a parecer dos serviços competentes da autarquia, sem prejuízo de eventuais pareceres obrigatórios de outras entidades.

Nestas áreas a instalação de edificações e estruturas necessárias à integração dos usos previstos fica subordinada às seguintes condições:

Respeito pela capacidade de carga dos ecossistemas presentes;
Proteção, valorização do revestimento vegetal existente, manutenção do fundo de fertilidade dos solos e acatamento de qualquer impacto ambiental;

As edificações devem configurar soluções arquitetónicas de utilização de materiais que se enquadrem ecologicamente e se diluam no espaço natural e paisagem envolventes.

Artigo 55.º

Regime de edificabilidade

Na área de enquadramento paisagístico, para além dos usos agrícola e florestal, é permitida:

A localização de equipamentos públicos ou de interesse público e de mobiliário urbano, tal como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias, desde que a sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas/aprovadas pela Câmara Municipal.

A construção e ampliação de edifícios de restauração e bebida, desde que reconhecidos como de apoio e de interesse municipal, e que cumulativamente:

A área de implantação por edifício, incluindo as preexistências, não pode ser superior a 250 m²;

A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 metros e 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira, ou a altura da preexistência, se superior.

A construção e a ampliação de empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas desde que se verifique, cumulativamente:

O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,08 da área total da parcela, incluindo as edificações preexistentes;

O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 5 % da área global de implantação;

A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros ou a altura da preexistência, se superior;

Permite-se a reabilitação das construções preexistentes e a sua ampliação até 50 % da área de construção preexistente, condicionadas ao índice de utilização referido em *a)*, do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura da preexistência, se superior.

Obras de ampliação, reconstrução, alteração e conservação de edifícios considerados como preexistências, desde que, cumulativamente se cumpra o disposto no presente plano e o seguinte:

Seja para habitação unifamiliar;

Na ampliação e reconstrução a área de impermeabilização total resultante não pode ser superior a 200 m², incluindo a preexistência, nos restantes casos é a área da preexistência se superior;

A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 metros e 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira ou a altura da preexistência, se superior.

CAPÍTULO V

Qualificação do solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 56.º

Critérios Gerais de Conformação do Edificado

Na conformação da edificação admissível em prédios ou suas partes têm de ser acatadas as seguintes orientações:

Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma correta articulação entre as novas edificações e as preexistentes, em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes de arquitetura da envolvente.

Têm de ser respeitados, articuladamente, os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.

Só são passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública com capacidade de trânsito automóvel.

As novas edificações devem ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele limite, traçada à distância de 35,0 metros do mesmo, salvo nos casos seguintes:

Edificações destinadas a equipamentos;
Edificações em áreas com alinhamentos predefinidos;
Edificações a levar a cabo em cumprimento de planos de pormenor;
Edificações destinadas a indústria e armazenagem;
Edificações em Área Residencial Dispersa e Espaços de Atividade Económica.

Nos espaços centrais e residenciais não é permitida a instalação, em edifício próprio e autónomo de outros usos, de novas indústrias, armazéns ou equiparados.

Excetua-se do disposto no ponto anterior as indústrias, armazéns ou equiparados existentes à data de entrada em vigor do presente plano, desde que cumpram, cumulativamente, o seguinte:

Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicos ou perigosos;
As indústrias, armazéns e equiparados têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º - Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano;

A tipologia de construção é isolada, permitindo-se, exceção, tipologia geminada ou em banda, desde que o terreno confrontante esteja ocupado com este tipo de atividades e usos e se cumpra a demais legislação aplicável;

As fachadas laterais e tardo de deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotes, respetivamente;

Excetua-se do disposto na alínea anterior o afastamento das fachadas laterais em tipologias geminadas e em banda;

Cumpram com índice de utilização do solo previsto para a área onde se inserem e a altura máxima do edifício de 8 metros;

O n.º máximo de pisos acima do solo para as indústrias, armazéns e equiparados é de 1;

Excetua-se do disposto na alínea anterior o edifício de serviços e comércio de apoio às indústrias, armazéns e equiparados, para o qual é

admitido o n.º máximo de pisos acima do solo da área em que se insere, até a um máximo de 3 pisos;

No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;

Nas edificações em que exista cave a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;

Na cave não é admitida indústria;

O licenciamento seja solicitado até três anos após entrada em vigor do presente plano.

Mais se excetua do disposto no ponto 4, a ampliação de edificações existentes e preexistentes de indústrias, armazéns ou equiparados, desde que a edificação final, incluindo a ampliação, não ultrapasse o índice da área onde se insere e seja igual ou inferior a 50 % do existente e cumpra o disposto nas alíneas *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, *e)*, *f)*, *g)*, *h)*, *i)* e *j)* do ponto anterior.

Nos equipamentos públicos ou projetos de interesse público localizados em espaço central e residencial admite-se um índice de utilização do solo superior em 50 % ao previsto para a área onde se insere.

Artigo 57.º

Anexos

Em lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, não excedam 10 % da área da parcela, sendo 100 m² a área de implantação máxima permitida, não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada.

É permitida a instalação de construções destinadas a indústrias, armazéns e equiparados nos logradouros de lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar, desde que não excedam a área implantação total de 250 m², não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada e mantenham um afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente, com os limites lateral do terreno e com o limite tardo de e fachadas do edifício habitacional.

As indústrias, armazéns e equiparados a instalar nos logradouros têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º — Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano.

Os anexos deverão desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,50 metros, sendo que, quando destinados à indústria, armazéns e equiparados o pé-direito mínimo admitido é de 3,0 metros, até ao máximo de 6,0 metros.

Artigo 58.º

Zonamento Acústico

O zonamento acústico para o concelho encontra-se definido na planta anexa à planta de zonamento.

O PDM identifica as seguintes zonas:

Zonas Sensíveis;
Zonas Mistas;
Zonas de Conflito.

As zonas sensíveis dizem respeito a zonas escolares e hospitalares, classificadas de Espaço de Uso Especial — Equipamento.

As Zonas Mistas abrangem as restantes categorias de solo urbano, com a exceção dos Espaços de Atividades Económicas, onde não se verifica a necessidade de cumprimento de qualquer tipo de valores limite.

As zonas escolares que serão objeto de alteração de uso, designadamente por força da entrada em vigor dos centros escolares, embora classificadas como Zonas Mistas na planta de zonamento acústico, são, na situação de facto, Zonas Sensíveis enquanto aí estiverem localizadas e a funcionar escolas.

As Zonas de Conflito correspondem a áreas onde os níveis de ruído identificados ultrapassam os valores identificados das zonas sensíveis e mistas.

Nas zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação aplicável em vigor e as disposições do presente plano, designadamente os valores limite de níveis sonoros dispostos no quadro seguinte:

Classificação das zonas	Lden	Ln
Zonas Sensíveis	55	45
Zonas Mistas	65	55

Nas zonas de conflito devem ser adotadas as medidas previstas na legislação aplicável.

SECÇÃO II

Solo Urbano

Artigo 59.º

Identificação

O solo urbanizado encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, servido por equipamentos de utilização coletiva e correspondem a áreas de urbanização consolidada, ou em consolidação, contribuindo para os objetivos de sustentabilidade e nuclearização.

SUBSECÇÃO I

Espaço Central

Artigo 60.º

Identificação

O espaço central corresponde a áreas urbanas já consolidadas ou a consolidar, caracterizadas pela sua função de centralidade.

Os espaços centrais destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos.

Artigo 61.º

Regime de Edificabilidade

No espaço central a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva, admitindo-se habitação tipo unifamiliar ou unifamiliar isolada, geminada e em banda, em espaços de colmatação ou continuidade com áreas em que sejam claramente predominantes estas tipologias;

Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Neste espaço deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 1,1 m²/m²;
N.º máximo de pisos acima da cota de soleira — 5.

SUBSECÇÃO II

Espaço Residencial

Artigo 62.º

Identificação

O espaço residencial destina-se, predominantemente, à localização e implantação de edificações com fins habitacionais, sem prejuízo de nelas se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, criar espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva e instalar equipamentos de utilização coletiva e urbanos.

Os usos referidos no número anterior constituem, no seu conjunto, o uso dominante dos espaços residenciais, podendo estes receber, ainda, outras utilizações ou ocupações, desde que sejam compatíveis nos termos do disposto no presente plano e na legislação aplicável.

Artigo 63.º

Área Residencial de Média Densidade — nível 1

Na área residencial de média densidade — nível 1 a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 1,1 m²/m²;
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 5.

Artigo 64.º

Área Residencial de Média Densidade — nível 2

Na área residencial de média densidade — nível 2 a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 1,1 m²/m²;
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 4.

Artigo 65.º

Área Residencial de Média Densidade — Nível 3

Na área residencial de média densidade — nível 3 a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 1,1 m²/m²;
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 3.

Artigo 66.º

Área Residencial de Baixa Densidade

Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios no piso térreo das edificações;
Comércio no piso térreo das edificações;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 0,7 m²/m²;
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 2.

SUBSECÇÃO III

Espaço de Atividades Económicas

Artigo 67.º

Identificação

O espaço de atividades económicas destina-se, preferencialmente, ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço urbano, delimitados e definidos como tal na planta de zonamento.

Artigo 68.º

Regime de Edificabilidade

O espaço de atividades económicas destina-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou equipadas, terciárias e empresariais, admitindo-se, ainda, a instalação de equipamentos de apoio, instalação de equipamentos e espaços de investigação e tecnologia, designadamente serviços públicos e privados destinados à investigação científica e tecnológica e que privilegiem a formação e a divulgação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

Os usos e atividades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

Nestas áreas não é permitida a edificação de construções habitacionais, podendo porém as instalações englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das atividades a desenvolver e se o Município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:

- Alojamento coletivo de pessoal de serviço;
- Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:

A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos para a zona;

A referida área não poderá constituir-se em fração autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;

Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.

A dimensão mínima dos lotes é de 500 m², com obrigatoriedade de o índice de utilização do solo não ultrapassar 1,0 m²/m².

São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.

No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.

As fachadas laterais e tardo, nos casos em que existam, deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotês, respetivamente.

A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios	Número de pisos máximo acima do solo	Altura da edificação (m) (máxima)	Cave	Dimensão mínima dos lotes (metros quadrados)	Recuo (m)
Indústrias/Armazéns e equiparados	1	8	Sim	500	12
Comércio/serviços e equipamentos	4	16	Sim	500	12

Excetua-se da “Altura da edificação” para indústrias, armazéns e equiparados, disposta no número anterior, os casos em que o aumento da altura seja:

Comprovadamente necessário para o correto funcionamento da unidade;

Para o edifício de serviços e comércio de apoio, o qual, no máximo, não poderá ultrapassar os 3 pisos acima do solo, o que corresponderá, no máximo, a 12 metros de altura da edificação.

Excetua-se dos normativos de Recuo disposto no n.º 9, do presente artigo, os espaços de colmatação e a colmatação de empenas cegas de edifícios preexistentes, em que se aplicará o Recuo dominante ou dos edifícios contíguos.

Nas edificações para indústrias, armazéns e equiparados em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo.

Nas edificações para serviços e comércio a área da cave é incluída no índice de utilização do solo se tiver usos distintos do estacionamento automóvel.

Na cave não é admitida indústria.

Quando as unidades industriais, de armazenagem e equiparados confinam com áreas residenciais é obrigatório garantir entre ambas as utilizações uma faixa verde contínua de proteção, constituída por espécies arbóreas com profundidade não inferior a 30 metros, com o objetivo de minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.

Excetua-se do disposto no número anterior as faixas de proteção confinantes com unidades industriais, de armazenagem e equiparados, incompatíveis com a função habitacional, na qual será exigido uma faixa verde contínua de proteção, constituída por espécies arbóreas, com profundidade não inferior a 50 metros, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.

Excetua-se do disposto nos números 15 e 16, do presente artigo, as faixas de proteção que se localizem na parte frontal da parcela ou do lote, que poderá parte dela, num máximo de 80 %, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com a altura máxima de 3,0 metros destinada à portaria, sendo, para o efeito, contabilizada a área afeta ao arruamento habilitante.

No espaço entre as fachadas e o espaço público não é permitido fazer depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos desta, destinados a expedição resultantes da atividade industrial.

SUBSECÇÃO IV

Espaço de uso Especial — Equipamentos

Artigo 69.º

Identificação

O espaço de uso especial integra as zonas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e, ainda, as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento.

É, ainda, admitida a construção de edifícios de restauração e bebidas, desde que reconhecidos como de apoio aos equipamentos públicos ou de interesse público, existentes ou a edificar, e de interesse municipal.

Artigo 70.º

Regime de Edificabilidade

Dada a especificidade do espaço de uso especial não se estabelece princípios reguladores específicos, alinhamentos, alturas, volumetrias, sendo, no entanto, fundamental a justificação urbanística e de bom enquadramento paisagístico.

Os destinos de uso específicos de cada área integrada neste espaço poderão ser alterados pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

SUBSECÇÃO V

Espaços Verdes

Artigo 71.º

Identificação

O espaço verde inclui as áreas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos públicos ou de interesse público, onde predomina a vegetação associada às atividades de lazer e fruição desses mesmos espaços.

Estes espaços podem funcionar, ainda, como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano, encontrando-se subdivididas em:

- Área Verde de Utilização Coletiva;
- Área Verde de Proteção e Enquadramento.

Artigo 72.º

Área Verde de Utilização Coletiva — identificação

A área verde de utilização coletiva integra jardins públicos, parques urbanos e praças com caráter estruturante dos aglomerados urbanos (espaços central e residencial).

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

Artigo 73.º

Área Verde de Utilização Coletiva — Regime de edificabilidade

A área verde de utilização coletiva admite edificações de apoio às atividades inerentes, de centros de interpretação e de suporte de atividades recreativas, de restauração e bebidas e de equipamentos públicos e de interesse público, sem prejuízo da sua identidade e do seu valor ambiental e patrimonial.

Os edifícios admitidos em acordo com o disposto no número anterior, não podem ter uma área de implantação superior a 4 % da área verde de utilização coletiva em que se integram.

Estas áreas devem ser equipadas com o necessário mobiliário urbano, que permita e favoreça a fruição destes espaços por parte da população.

Nos casos em que se justifique, deverá ser mantido o coberto arbóreo existente e a alteração da morfologia do terreno deverá ser reduzida,

admitindo-se, apenas, as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental.

As propostas de acessibilidades e estacionamento deverão minimizar a impermeabilização do solo.

Artigo 74.º

Área Verde de Proteção e Enquadramento — identificação

A área de proteção e enquadramento destina-se ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de interface entre o espaço central, residencial e de uso espacial e o espaço de atividades económicas, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80 % da área.

Artigo 75.º

Área Verde de Proteção e Enquadramento Regime de Edificabilidade

Pretende-se que a área de proteção e enquadramento mantenha as funções de proteção e produção resultantes do uso atual do solo e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata.

Estas faixas possuem no mínimo 30 metros de largura.

São permitidas obras de ampliação e construção de anexos em construções preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, desde que a área de implantação total na parcela não ultrapasse os 250 m², e o correto funcionamento da unidade industrial/armazém/equiparado e o índice de utilização do solo não ultrapasse 1,0 m²/m².

Excepcionalmente é permitida legalização de edificações existentes, desde que se faça prova inequívoca, designadamente por via de cartografia antiga, que a construção e a atividade são anteriores à entrada em vigor do presente plano e do plano de urbanização da zona.

Nas situações dispostas no ponto anterior, relativas a indústria, armazém e equiparados, deve ser, cumulativamente, cumprindo o seguinte:

Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicas ou perigosas;

As unidades e atividades têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º — Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano;

Só é permitida a tipologia isolada;

As fachadas laterais e tardoz deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotês, respetivamente;

Cumpram com índice e a altura máxima do edifício previstos para os espaços de atividades económicas;

No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;

Nas edificações em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;

Na cave não é admitida indústria;

O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor do presente plano.

Nas situações dispostas no ponto 4 relativas a habitação, deve ser, cumulativamente, cumprindo o seguinte:

Só é permitida habitação unifamiliar;

Cumpram com índice e n.º máximo de pisos acima da cota de soleira previstos para os espaços centrais e residenciais existentes na envolvente contígua;

O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor do presente plano.

Quando esta zona se localiza na parte frontal da parcela ou do lote industrial poderá parte dela, num máximo de 80 %, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com cêrcea máxima de 3,0 metros destinada à portaria, caso contrário é interdito:

A alteração da topografia do solo.

A destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

O derrube de árvores, à exceção de espécies infestantes.

A impermeabilização do solo.

E a deposição de materiais e máquinas.

Executa-se do disposto nos pontos anteriores as obras inerentes à rede viária proposta na Planta de Zonamento

CAPÍTULO VI

Disposições programáticas e executórias do plano

Artigo 76.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Plano de Pormenor

Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser elaborados Planos de Pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística ocupação do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

O Plano considera área sujeita a plano de pormenor (PP Central de Gandra — Plano de Pormenor Central de Gandra) a demarcada na Planta de Zonamento na escala 1/5000.

Artigo 77.º

Execução do Plano

A execução do Plano processar-se-á de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida de Plano de Pormenor, para além dos já previstos no presente plano, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolve assim o exigir, da constituição de Unidades de Execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários.

A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

Artigo 78.º

Mecanismos de perequação

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo RJIGT ocorre em qualquer das seguintes situações:

Nos Planos de Pormenor;

Nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.

A Câmara Municipal, pode ainda, e tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir um fator de equidade para as operações urbanísticas não incluídas no número anterior, a integrar na taxa municipal de urbanização, em função da área de construção admitida para o prédio e das cedências gerais efetivadas, tendo como referencia o índice médio e a área de cedência média da zona homogénea em que se integra a operação.

A aplicação do mecanismo perequativo referido no número anterior deve ser condicionada aos objetivos estratégicos do Plano, não devendo contrariar as intenções de consolidação dos tecidos urbanos existentes.

Os mecanismos de perequação a aplicar nas unidades de execução e planos de pormenor, são os definidos no RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, Imu, a cedência média, Cm, e a repartição dos custos de urbanização.

Os valores do índice médio de utilização são os definidos nos parâmetros urbanísticos para cada UOPG.

A cedência média é a mesma para as diversas UOPG estabelecidas pelo Plano ou para as Unidades de Execução, tomando o valor de 0,60.

Artigo 79.º

Aplicação

É fixado para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de construção pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos de execução eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Zonamento e nos conteúdos programáticos respetivos.

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

Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário deve ser compensado nos termos do disposto no RJIGT.

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

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

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

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 80.º

Projetos de Interesse Municipal

Em projetos de interesse municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou do IHRU, IP), admite-se um índice máximo de construção superior em 50 % ao índice previsto para a zona onde se insere, e uma cêrcea superior em um piso à máxima permitida para a zona de ocupação urbana que o projeto integra.

Em casos excecionais, tecnicamente fundamentados e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, poderá a cêrcea exceder em dois pisos o máximo permitido para a zona de ocupação urbana em que o projeto se integra, não podendo exceder o índice máximo de construção previsto no número anterior.

Em nenhum caso pode ser excedido o índice de 1,9 m²/m² e a área de 8 pisos.

Artigo 81.º

Entrada em vigor

O presente alteração por adaptação entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Regulamento do Plano de Urbanização de Gandra

Preambulo

Nos termos do disposto na alínea *a*) do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atualizada, a Câmara Municipal de Paredes procedeu à adaptação do Plano de Urbanização de Gandra, aprovada em sede de Assembleia Municipal, na reunião datada de 27 de junho de 2014, decorrente da entrada em vigor da primeira revisão do Plano Diretor Municipal.

De acordo com o disposto no artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atualizada, a eficácia dos instrumentos de gestão territorial depende da respetiva publicação no *Diário da República*.

Nos termos acima dispostos, envia-se a adaptação do Plano de Urbanização de Gandra para publicação no *Diário da República* e depósito através do Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

O presente regulamento estabelece o regime do uso do solo através da classificação e qualificação da área objeto do Plano de Urbanização de Gandra.

Em todos os atos abrangidos pelo presente plano, as disposições deste serão respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentos de caráter geral aplicáveis em vigor, em função da sua natureza e localização.

Artigo 2.º

Enquadramento Jurídico

O presente regulamento enquadra-se na legislação aplicável respeitante aos planos de urbanização.

Artigo 3.º

Vinculação

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

Artigo 4.º

Composição do Plano

O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

Regulamento;
Planta de Zonamento;
Planta anexa à planta de Zonamento;
Planta de Condicionantes;
Planta anexa à planta de Condicionantes.

A Planta Anexa à Planta de Condicionantes deverá ser atualizada anualmente pela Câmara Municipal no que se refere às áreas florestais percorridas por incêndio, de acordo com a informação validada pela entidade com competência sobre esta matéria, seguindo os procedimentos definidos no RJIGT.

O Plano é acompanhado por:

Relatório;
Programa, prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respetivos meios de financiamento.

Artigo 5.º

Conceitos e Definições e Siglas

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos de ordenamento estabelecidos no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio e os conceitos, as definições e as siglas seguintes:

Área de impermeabilização — corresponde ao somatório da área de implantação dos edifícios de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.

Área edificada consolidada em solo rural — corresponde a uma área que se encontra estabilizada em termos de infraestruturação, energia elétrica e via pública pavimentada com largura mínima de 4 metros, e edificada em, pelo menos, dois terços da área do seu perímetro, correspondendo a uma linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios que não distem mais de 50 metros entre si, delimite a menor área possível, a qual consta do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI).

Área total do terreno — corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística.

Área potencial — Área cujo potencial geológico carece de um aprofundar do seu conhecimento, tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos ou sitas em unidade geológica em que os estudos existentes, ou a realizar, possibilitam inferir a existência de recursos passíveis de exploração sendo esta previsível ou até pretendida. Em alguns casos, estas áreas foram já objeto, ou é previsível que o sejam, de contratos de pesquisa e prospeção.

Área de salvaguarda de exploração — Área de reconhecido potencial geológico passível de dar origem a diferentes figuras que possibilitem o aproveitamento direto dos recursos geológicos existentes, em função do critério de necessidade e ou oportunidade.

Área de recuperação — Área abandonada como resultado do termo da exploração ou outra qualquer causa, que deverá ser objeto de medidas de recuperação paisagística, nos termos da legislação em vigor, tendo em vista a requalificação dos terrenos para o uso florestal ou outro compatível com a vocação dominante dos solos adjacentes.

CAOP — Carta Administrativa Oficial de Portugal (Versão 2013).
Comércio — engloba as atividades consideradas na Classificação das Atividades Económicas (CAE), conforme legislação aplicável.

EEM — Estrutura Ecológica Municipal.
Escritório — engloba as instalações destinadas às atividades consideradas na CAE, conforme legislação aplicável.

Espaço de colmatação — Espaço não edificado, localizado entre edifícios existentes e licenciados (preexistentes), que não distem mais de 50 metros entre si, situados na mesma frente urbana.

Espécies exóticas — são espécies que vivem fora da área de distribuição nativa, que tenha sido introduzida de forma acidental ou intencional

pela atividade humana, podendo ou não ser prejudicial para o ecossistema em que é introduzido.

G.A.P — Gabinete de Arqueologia e Património.

Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública.

Habitação tipo unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares.

Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar um agregado familiar.

Indústria — é a atividade considerada na CAE, conforme legislação aplicável.

Património arqueológico — enquanto fonte da memória coletiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integram o património arqueológico estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso.

PMDFCI — Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

PROFT — Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega.

Obras de construção — as obras de criação de novas edificações.

Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação preexistente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da fachada e do número de pisos, no mesmo local.

Obras de alteração — as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação preexistente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

Obras de conservação — as obras destinadas a manter uma edificação nas condições preexistentes à data da construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

RAN — Reserva Agrícola Nacional

REN — Reserva Ecológica Nacional

RJGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Semicave — Pelo menos uma das fachadas da cave não está enterrada.

Serviço — engloba as atividades consideradas na CAE, e demais legislação aplicável.

SRH — Sub-região homogênea.

UOPG — Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

Plano de Pormenor — é o plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação aplicável.

Turismo — engloba as atividades turísticas previstas na lei aplicável.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidades Públicas

Artigo 6.º

Identificação

No território municipal são observadas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável, mesmo que não assinaladas na Planta de Condicionantes:

Recursos Hídricos:

Leitos dos cursos de água e Margens;
Zonas inundáveis.

Recursos Agrícolas e Florestais:

Reserva agrícola nacional (RAN);
Áreas florestais percorridas por incêndios;
Perigosidade de incêndio florestal (Alta e Muito Alta);

Recursos Ecológicos:

Reserva ecológica nacional (REN);
Leitos dos cursos de água, integrados na REN.

Infraestruturas:

Abastecimento de água;
Drenagem de águas residuais;
Rede elétrica;
Rede rodoviária nacional e regional;
Estradas e caminhos municipais.

A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1, do presente artigo, não se altera na eventual ocorrência de omissões na planta de condicionantes ou na Planta de Condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

As áreas submetidas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública serão atualizadas, periodicamente, pela Câmara Municipal, nos termos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 7.º

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se, conjuntamente, com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores e sem dispensa da tramitação processual neles previstos.

Em áreas integradas na REN são admissíveis como usos compatíveis com o uso dominante todas as ações permitidas a título excepcional no regime daquela reserva, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente plano, estas terem de ser acatadas, cumulativamente, com as previstas naquele regime legal.

Artigo 8.º

Recursos Hídricos

Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação nas áreas inundáveis, os leitos dos cursos de água beneficiam de margens com uma largura de 10 metros, contadas a partir da linha limite do leito.

O traçado dos leitos dos cursos de água ocultos/entubados demarcados na Planta de Condicionantes é indicativo, pelo que o licenciamento de intervenções nestas áreas carece de confirmação no local.

Mediante autorização da entidade de tutela podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água: obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e proteção, captação e rejeição (infraestruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas, ecovias e demais intervenções previstas na legislação aplicável.

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis

Nas zonas inundáveis não é admitida a construção de novos edifícios, salvo nas áreas urbanas consolidadas e em espaços de colmatação, ou para a substituição de edifício em situação legal e de compromissos aprovados e em vigor.

A construção prevista no número anterior fica sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

Nos espaços não edificados só são admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo;

A cota do piso inferior tem de ser superior à cota local da máxima cheia conhecida.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

SECÇÃO I

Classificação e Qualificação do solo

Artigo 10.º

Classificação do solo

A área abrangida pelo presente plano reparte-se pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rural.

As categorias e subcategorias que materializam a qualificação de cada uma das classes de solo são as estabelecidas nos artigos seguintes.

Artigo 11.º

Qualificação do Solo Rural

O solo rural é qualificado no seu conjunto de acordo com as seguintes categorias e subcategorias:

Espaço Agrícola;
Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
Espaço de Equipamentos e Outras Ocupações Compatíveis com o Solo Rural, integrando as subcategorias:
Área de Enquadramento Paisagístico;

Artigo 12.º

Qualificação do Solo Urbano

O solo urbano integra as seguintes categorias operativas identificadas na Planta de Zonamento:

Solo urbanizado, correspondendo ao solo dotado de infraestruturas urbanas e servido por equipamentos de utilização coletiva;
Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias:

Solo urbanizado
Espaço Central
Espaço Residencial, integrando as subcategorias:
Área Residencial de Média Densidade — Nível 1;
Área Residencial de Média Densidade — Nível 2;
Área Residencial de Média Densidade — Nível 3;
Área Residencial de Baixa Densidade.

Espaço de Atividades Económicas — Área de Atividades Económicas
Espaço de Uso Especial — Área de Equipamentos
Espaço Verde, integrando as subcategorias:

Área Verde de Utilização Coletiva;
Área Verde de Proteção e Enquadramento.

SECÇÃO II

Disposições Comunas ao Solo Rural e ao Solo Urbano

SUBSECÇÃO I

Usos e atividades

Artigo 13.º

Compatibilidade de Usos e Atividades

Em qualquer prédio só poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

São razões suficientes de incompatibilidade os usos que provoquem o agravamento das condições ambientais e urbanísticas, fundamentando a recusa de licença de realização de operação urbanística ou autorização de utilizações, ocupações ou atividades que, designadamente:

Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente;

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

Acarretem riscos naturais ou tecnológicos;

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

Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal.

Artigo 14.º

Preexistências

Para efeitos do presente plano consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer

atos que cumpram, à data da entrada em vigor da primeira Revisão do Plano Diretor Municipal, qualquer das seguintes condições:

Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos do disposto na legislação aplicável;

Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, autorizações ou comunicações prévias não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas;

Possuam projetos de arquitetura aprovados e válidos;

Se conformem como compromissos municipais assumidos em hastas públicas, com soluções urbanísticas aprovadas.

São, também, consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor da primeira Revisão do Plano Diretor Municipal, independentemente da sua localização e de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que integram o presente plano.

Os atos ou licenças concedidas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

Caso a preexistência ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, podem ser autorizadas reconstruções, alterações ou ampliações, às mesmas, nas seguintes situações cumulativas:

Quando não tiverem por efeito o agravamento das condições de desconformidade;

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

Quando introduzido qualquer novo uso sejam verificadas as condições da alínea anterior e delas obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística de conformação física.

No caso de ampliação de edificações preexistentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referida na alínea *a*), do número anterior, quando, cumulativamente:

Não haja alteração do seu uso, ou, nas situações em que tal se verifique, o uso proposto seja compatível com os admissíveis para a classe de uso do solo;

O aumento de área de construção não exceda 15 % da área total de construção preexistente e os índices ou áreas e demais características previstas para a classe de uso do solo associada;

A ampliação seja possível de acordo com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública a que o local possa estar sujeito.

Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações preexistentes situadas em solo rural para habitação unifamiliar, bem como a ampliação destas, desde que se cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

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

A área total de construção resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área total de construção da preexistência, não podendo a área de impermeabilização e o índice de utilização totais ser superior à prevista para a classe de uso de solo respetiva;

Nos casos previstos na alínea *a*), do n.º 1, do presente artigo, seja ainda feita prova documental, com base em cartografia oficial e nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data de entrada em vigor da primeira Revisão do Plano Diretor municipal de Paredes ou da legislação específica aplicável.

Em caso de sucessivas operações de ampliação, as condições estabelecidas nas alíneas *b*), dos números 5 e 6 têm de se verificar em relação à área total de construção da preexistência à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente plano.

SUBSECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 15.º

Condições de edificabilidade

Para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização das edificações, é necessário que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística;

Seja servido por energia elétrica e por via pública pavimentada, com largura mínima de 4 metros, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter;

Possua uma frente de contacto com o arruamento de acesso, no mínimo com uma largura que permita a projeção da fachada da edificação nesse arruamento;

Salvuarde as áreas de sobreiros em povoamento e ou isolados, às quais se aplica a legislação aplicável em vigor.

No licenciamento ou admissão de comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, serão asseguradas pelos particulares as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevenindo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios e baias de estacionamento, de acordo com a legislação em vigor e as disposições do presente plano.

Nos termos do disposto no número anterior, a Câmara Municipal deliberará as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de vias, tanto para melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e estacionamento que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a instalação de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, de telefone e de gás e a sua ligação às redes públicas quando existam e, no caso dos loteamentos, será exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas, bem como a sua ligação às redes públicas, quando existam.

Quando não seja possível a ligação a qualquer rede pública a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo que compense a carência.

Todas as infraestruturas a executar pelos requerentes deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas que venham a ser instaladas na zona.

O afastamento entre os edifícios de empreendimento turístico ou o limite dos perímetros urbanos e os edifícios destinados a vacarias, pocilgas, cabris, ovis, ou aviários e atividades insalubres ou perigosas não pode ser inferior a 150 metros.

Artigo 16.º

Crítérios gerais de aplicação de índices

Os índices dispostos no presente plano são os máximos e a sua aplicação deverá ter em conta a correta integração na zona envolvente.

No caso da operação urbanística envolver mais de que uma categoria ou subcategoria de solo aplicar-se-ão os índices correspondentes a cada uma delas e em nenhum caso sendo permitido a soma dos vários índices.

Artigo 17.º

Condicionamentos Estéticos ou Ambientais

Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, pode a Câmara Municipal impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, por respeito a valores patrimoniais e ambientais, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.

Artigo 18.º

Alinhamentos e Planos de Fachada

A implantação das edificações fica sujeita aos alinhamentos dominantes.

Admite-se exceções, desde que:

As construções se situem em área abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes;

A construção confronte com arruamento que a Câmara Municipal entenda redimensionar para salvaguarda e concretização de um perfil transversal em conformidade com um daqueles perfis explicitados no presente plano.

Na ausência dos alinhamentos dominantes a que alude o n.º 1, do presente artigo, são adotados como alinhamentos a cumprir os afastamentos mínimos disposto na legislação aplicável.

Sem prejuízo da criação de novos alinhamentos de edificação, deverá ser sempre salvaguardada a articulação e harmonização destes com os das edificações preexistentes.

Nas construções a fachada principal deve respeitar a linha que define o respetivo alinhamento em pelo menos dois terços do seu comprimento total, sendo que o restante não pode contrariar o alinhamento mínimo ao eixo.

Artigo 19.º

Muros e Vedações

Os muros devem estar harmonizados com o respetivo edifício, fazendo parte dos projetos a sua pormenorização.

A altura dos muros frontantes com a via pública não pode exceder 1,50 metros, podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,00 metros.

A altura dos muros de divisória (laterais e posteriores) não pode exceder 2,00 metros podendo ser encimados por gradeamentos, chapas ou redes metálicas, cuja altura total não pode ultrapassar os 2,50 metros.

As vedações aplica-se as disposições constantes dos números 2 e 3, do presente artigo, no que se refere à altura.

Artigo 20.º

Indústria e Armazéns em Edifício de Habitação

Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazenagem com a função habitacional, no mesmo edifício, desde que, cumulativamente:

Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º

Compatibilidades de Usos e Atividades deste regulamento;

Sejam compatíveis com a qualificação do solo associada;

Se instalados ao nível do piso 1 ou piso -1, em semicave, e a sua profundidade não exceda os 30 metros;

Seja assegurado o afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

Se trate de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar.

Artigo 21.º

Cemitério

Na proximidade do cemitério deverá ser respeitada uma faixa non-aedificandi de 10,0 metros, contados a partir dos seus limites.

SUBSECÇÃO III

Cedências e Compensações

Artigo 22.º

Cedências e Compensações

As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento devem prever a necessária dotação de áreas destinadas a espaços verdes, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.

A dimensão global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação	Área total de cedência
Habitação em moradia unifamiliar ou tipo unifamiliar.	63 m ² /fogo.

Tipo de ocupação	Área total de cedência
Habitação Coletiva	63 m ² /120 m ² ac habitação.
Comércio	53 m ² /100 m ² ac comércio.
Serviços	53 m ² /100 m ² ac serviços.
Indústria e ou armazéns	33 m ² /100 m ² ac indústria/armazém

O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, às operações urbanísticas a realizar no âmbito das unidades de execução que vierem a ser delimitadas pela Câmara Municipal.

No caso de não se justificar qualquer cedência, nos termos do disposto na legislação aplicável, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos termos do definido em regulamento municipal.

Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor previstos no artigo 73.º, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreenderá as seguintes componentes:

As cedências gerais correspondentes às áreas identificadas na Planta de Zonamento como integrantes dos Espaços Verdes — Área Verde de

utilização Coletiva e dos Espaços de uso Especial — Área de Equipamentos;

As cedências locais que irão servir diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências referidas no n.º 1, elas serão compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respetivo regulamento municipal.

Artigo 23.º

Estacionamento

O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

Os novos edifícios devem garantir uma dotação de lugares de estacionamento de acordo com as necessidades do respetivo uso e em função da área de construção (ac), de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Parâmetros de dimensionamento	
Habitação unifamiliar ou tipo unifamiliar	Privado	1 lugar/fogo — ac ≤ 120m ² . 2 lugar/fogo. ac >120m ² e ≤ 300m ² . 3 lugar/fogo — ac > 300m ² .
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Habitação Coletiva	Privado	1 lugar/fogo — T0 e T1. 2 lugares/fogo — T2 e T3. 3 lugares/fogo — T4, T5 e T6. 4 lugares/fogo — >T6. 1 lugar/fogo — ac ≤ 90m ² . 2 lugares/fogo — ac > 90 m ² e ≤ 120 m ² . 3 lugares/fogo — ac >120 m ² e ≤ 300 m ² . 4 lugares/fogo — ac > 300 m ² .
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Comércio	Privado	1 lugar/30 m ² ac para estabelecimentos ≤ 1000 m ² ac. 1 lugar/25 m ² ac para estabelecimentos > 1000 m ² e ≤ 2500 m ² . 1 lugar/15 m ² ac para estabelecimentos > 2500 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² ac do edifício.
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Serviços	Privado	3 lugar/100 m ² ac para estabelecimentos ≤ 500 m ² . 5 lugar/100 m ² ac do edifício para estabelecimentos > 500 m ² .
	Público	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
Indústria e ou Armazéns	Privado	1 lugar/75m ² ac. Pesados: 1 lugar/500 m ² ac com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).
	Público	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Restauração	Privado	1 lugar/50 m ² de ac do edifício.
	Público	1 lugar/25 m ² de ac do edifício.
Estabelecimentos Hoteleiros		20 % do número de unidades de alojamento para as categorias de 3 estrelas. 30 % do número de unidades alojamento para as categorias de 4 e 5 estrelas.

O arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior, sendo sempre obrigatório, no mínimo, um lugar de estacionamento.

Para além do disposto no quadro acima há, ainda, a considerar o estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada, ao qual se aplica o disposto na legislação em vigor.

Para efeitos de projeto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:

- Estacionamento paralelo à via: 5,6 metros × 2,2 metros;
- Estacionamento transversal à via: 5,0 metros × 2,5 metros;
- Estacionamento pesado paralelo à via: 15,0 m × 3,0 m;
- Estacionamento pesado perpendicular à via: 15,0 m × 4,0 m.

Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento será sempre criado estacionamento de acordo com o dimensionamento definido no n.º 2, do presente artigo, excetuando-se as situações em que todos os lotes confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadoras da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

Excetuam-se do n.º 2, deste artigo, sem prejuízo de legislação específica aplicável, designadamente no que respeita a empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer, os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento inerentes a novas construções não decorrentes de operações de loteamento e naquelas que tenham sido objeto de ampliação ou reconstrução, quando, cumulativamente:

Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela, em áreas consolidadas ou a consolidar;

Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;

Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;

No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrentes do projeto aprovado;

Por razões técnicas, nomeadamente em função da topografia, das características geológicas do solo, níveis freáticos ou que ponham em risco a segurança das edificações envolventes.

Nas situações previstas nos números 6 e 7, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, a definir em regulamento municipal.

SUBSECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 24.º

Identificação

A EEM representada na planta de zonamento do PU de Gandra possui carácter transversal e consiste num conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do território municipal.

A EEM tem como objetivo a proteção e salvaguarda dos ecossistemas e zonas de maior sensibilidade biofísica, a preservação e a valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas do território concelhio e a promoção dos sistemas de recreio e lazer.

A EEM estabelecida para o território concelho integra:

- Rede hidrográfica estruturante e áreas contíguas;
- Sistemas integrados na REN;
- Solos de elevada aptidão agrícola, integrados em RAN;
- Área afeta à Rede Natura 2000 — Sítio Valongo;
- Corredores ecológicos definidos no PROFT;
- Espaços naturais;
- Espaços florestais a salvarguardar;
- Áreas de elevado valor paisagístico;
- Áreas de conexão que promovem a continuidade espacial e a conectividade das áreas integradas na estrutura ecológica municipal;
- Áreas identificadas como valores geomorfológicos;
- Espaços verdes urbanos que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e proteção dos aglomerados urbanos bem como da continuidade dos sistemas biofísicos no seu interior.

A EEM subdivide-se em estrutura ecológica em solo rural e estrutura ecológica em solo urbano.

A ocupação das áreas integradas na EEM deve assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, de recreio, lazer e bem-estar das populações.

Artigo 25.º

Identificação da Estrutura Ecológica em Espaço Rural

A EEM incluída em solo rural destina-se a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, sendo constituída por:

- Rede hidrográfica estruturante e áreas contíguas;
- Sistemas integrados na REN;
- Solos de elevada aptidão agrícola, integrados em RAN;
- Área afeta à Rede Natura 2000 — Sítio Valongo;
- Corredores ecológicos definidos no PROFT;
- Espaços naturais;
- Espaços florestais a salvarguardar;
- Áreas de elevado valor paisagístico;
- Áreas identificadas como valores geomorfológicos;
- Áreas de conexão que promovem a continuidade espacial e a conectividade das áreas integradas na EEM.

Artigo 26.º

Identificação da Estrutura Ecológica em Espaço Urbano

A Estrutura Ecológica em espaço urbano do Plano de Urbanização de Gandra integra um conjunto de espaços verdes urbanos de utilização coletiva como jardins públicos, parques urbanos e praças com carácter estruturante nos aglomerados urbanos. Compreendendo as áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços urbanos.

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

Artigo 27.º

Regime

Nas áreas integradas na EEM o regime de ocupação é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas e pelas demais disposições que o presente plano impõe.

SUBSECÇÃO V

Património Arquitetónico

Artigo 28.º

Identificação

O património arquitetónico, identificado na Planta de Zonamento, corresponde a imóveis ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico, etnográfico, arquitetónico, ou científico são promovidos como valor de memória e identidade do lugar e devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização, compreendendo:

- Património classificado e em vias de classificação;
- Património inventariado não Classificado.

A proteção e a valorização do património arquitetónico concretizam-se, nomeadamente, através:

- Da preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;
- Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente;
- Da valorização do património através de ações materiais e imateriais.

Artigo 29.º

Regime

Ao património classificado e em vias de classificação da responsabilidade da tutela aplica-se a legislação em vigor.

O património classificado e em vias de classificação como de interesse municipal, beneficiará de uma área de salvaguarda, contada a partir dos seus limites exteriores e cujo perímetro não deverá exceder os 50 m, salvo casos excecionais devidamente justificados.

Para o património inventariado não classificado as áreas de salvaguarda são as coincidentes com a implantação desse mesmo património e identificado na planta de zonamento, bem como na planta de património cultural e respetivas fichas individuais constantes da 1.ª revisão do PDM.

No património referido nos pontos 1 e 2, do presente artigo, o edificado e o território abrangido pelas respetivas áreas de salvaguarda, o licenciamento ou a comunicação prévia de operações urbanísticas e a execução de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as características do interior e o número de pisos e, em geral, a distribuição de volumes de cobertura ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam condicionados à apreciação favorável por parte da autarquia, incluindo o G.A.P., quanto ao impacte destas ações no património a salvaguardar.

A demolição de património inventariado só é permitida quando seja considerada necessária à execução de equipamentos, infraestruturas ou projetos de interesse municipal, assim ponderados em sede de Assembleia Municipal, devendo, porém e previamente, ser objeto de discussão pública.

SECÇÃO VI

Património Arqueológico

Artigo 30.º

Identificação

O património arqueológico integra:

Património classificado e em vias de classificação;
Suspeita da existência de vestígios arqueológicos.

Artigo 31.º

Património Classificado e em vias de Classificação

Ao património classificado e em vias de classificação da responsabilidade da tutela aplica-se a legislação em vigor.

Ao património classificado e em vias de classificação da responsabilidade do município aplica-se as disposições constantes do artigo seguinte.

Artigo 32.º

Suspeita da Existência de Vestígios Arqueológicos

A Suspeita de Existência de Vestígios Arqueológicos, assinalados na Planta de Zonamento, corresponde a uma área de salvaguarda que, pelas referências documentais, orais, ou toponímicas, poderá ser passível a ocorrência de vestígios arqueológicos, pelo que deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:

Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela, de modo a que se definam medidas que assegurem a identificação, registo e a eventual salvaguarda/conservação dos eventuais valores arqueológicos;

Como área de salvaguarda considera-se, também, para os imóveis do património arquitetónico, designadamente igrejas ou capelas não classificadas de construção anterior ao século XIX, em cujo subsolo ou na sua envolvente próxima se conheça ou preveja a existência de vestígios arqueológicos, de acordo com a delimitação constante das plantas de zonamento e de património cultural e respetivas fichas individuais.

Artigo 33.º

Vestígios Arqueológicos Fortuitos

Sempre que em qualquer tipo de obra, particular ou não, sejam encontrados vestígios arqueológicos, deverá ser dado conhecimento do facto ao G.A.P e à instituição de tutela.

Em caso de se verificarem achados arqueológicos, os trabalhos em curso deverão ser imediatamente suspensos, em conformidade com as disposições legais;

O tempo de duração efetiva de suspensão dará direito à prorrogação automática por igual prazo de licença da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

Os trabalhos suspensos só poderão ser retomados após parecer dos competentes organismos tutelares da administração central.

Artigo 34.º

Outros Imóveis

Durante o período de vigência do Plano, a planta de condicionantes deverá ser atualizada sempre que se verifique a alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, como consequência de novos imóveis classificados ou entrada em vias de classificação, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

Manter-se-á atualizada a planta de zonamento relativamente a novos valores culturais que venham a ser identificados, no âmbito de trabalhos

de reconhecimento e inventariação, podendo ter que delimitar novas áreas de salvaguarda.

SUBSECÇÃO VIII

Património Natural

Artigo 35.º

Recursos Geológicos

Integram-se no domínio público do Estado os recursos geológicos, designadamente os depósitos minerais, que se encontram presentes no território administrativo de Paredes.

Os termos de exploração de recursos geológicos regem-se pela legislação em vigor aplicável.

No interior dos polígonos delimitados na planta de zonamento poderão ocorrer atividades de prospeção e pesquisa e ou de exploração de recursos geológicos, mediante parecer das entidades de tutela envolvidas.

Atendendo que às áreas de recursos geológicos correspondem, simultaneamente, a áreas de potencial arqueológico, determina-se que:

Se durante a realização de qualquer tipo de revolvimento no solo forem identificados vestígios de trabalhos mineiros e testemunhos paleontológicos (fósseis) deverá ser comunicado de imediato à autarquia, para que se proceda ao registo.

SUBSECÇÃO IX

Rede Rodoviária

Artigo 36.º

Hierarquia Viária

A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária principal, distribuidora secundária e rede local.

Artigo 37.º

Rede Rodoviária Principal

A rede rodoviária principal integra as vias existentes e previstas, incluídas no Plano Rodoviário Nacional, nomeadamente:

Estradas nacionais e regionais:

Rede Nacional Fundamental, constituída pelos itinerários principais;
Rede Nacional Complementar, constituída pelos itinerários complementares e pelas estradas nacionais;

Estradas regionais.

Estradas desclassificadas sob jurisdição da EP. SA.

As ações a desenvolver ao longo da rede rodoviária principal carecem de parecer da entidade de tutela.

Artigo 38.º

Rede Rodoviária Distribuidora Secundária

A rede rodoviária distribuidora secundária corresponde a eixos subsidiários e complementares da rede rodoviária distribuidora fundamental, estabelecendo articulações em extensão de acessibilidades criadas ou mantendo o carácter distribuidor dos antigos eixos nacionais, adaptados à sua nova função de acessibilidade e ligação local.

As características destes eixos preconizam uma maior integração no ambiente urbano construído face à rede rodoviária distribuidora fundamental, proporcionando um espaço canal com possibilidades de alargamento do perfil transversal, ainda que diretamente suportem ocupação construtiva.

Artigo 39.º

Rede Rodoviária Local

A rede rodoviária local corresponde aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede rodoviária distribuidora fundamental e secundária aos prédios rurais ou urbanos que servem.

A rede rodoviária local constitui espaço público de relação com o edificado marginante, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

Artigo 40.º

Características

A rede rodoviária deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

	Rede rodoviária distribuidora	Rede rodoviária local
Número mínimo de faixas de rodagem	2	1
Separação física dos sentidos de circulação	Facultativa	A evitar.
Largura mínima das faixas de rodagem (m)	3.25	3.50
Largura mínima dos passeios (m)	2.25	1.50
Acesso aos prédios marginais	Livre	Livre.
Estacionamento	Autorizado	Autorizado.
Cargas e descargas	Reguladas	Reguladas.
Paragens	Preferencialmente local próprio	Preferencialmente local próprio.
Circulação pedonal e de velocípedes	Preferencialmente segregada	Livre.

Exceção-se do disposto no número anterior:

A rede rodoviária local que possua duas ou mais faixas de rodagem, na qual a largura mínima é de 3 metros (cada);

Situações excepcionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais.

O traçado da rede rodoviária proposta na Planta de Zonamento é indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executadas sempre que possível.

Nas situações dispostas na alínea *b*) do n.º 2 e nos casos em que, por razões de interesse público, não seja possível ou exequível o disposto no n.º 4, do presente artigo, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em regulamento municipal.

Artigo 41.º

Faixas de Proteção

Para as vias propostas e enquanto não estiver efetivada a sua construção, estabelecem-se as seguintes faixas de proteção *non-aedificandi*, para um e outro lado da via:

Rede Rodoviária Principal — a faixa estabelecida na lei para cada caso concreto;

Rede Rodoviária Distribuidora Fundamental — 50 metros;

Rede Rodoviária Distribuidora Secundária — 30 metros;

Rede Rodoviária Local — 10 metros.

Os condicionamentos estabelecidos no ponto anterior deixarão de vigorar à data da aprovação definitiva pelos órgãos do Município ou entidades competentes, dos projetos de execução das vias em causa.

Quando através do projeto de execução se verifique alteração do traçado previsto no presente plano, a faixa de proteção é transposta para o novo traçado.

SUBSECÇÃO VIII

Infraestruturas básicas e de transporte

Artigo 42.º

Rede de Abastecimento Público de Água

Na vizinhança das captações para abastecimento público e redes de adução e distribuição de água, são interditas, cumulativamente, as seguintes intervenções:

A edificação de novas construções numa faixa/raio de 10 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;

Instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, nomeadamente: instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, numa faixa /raio de 100 metros à volta dos furos/galerias de captação de água;

A execução de construções numa faixa de 10 metros definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação;

A execução de construções numa faixa de 1,5 metros, medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras e de 1,2 metros para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 43.º

Rede de Drenagem de Esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (coletores de águas residuais) e das estações de tratamento de efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionalismos, cumulativamente:

É interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros medida para cada um dos lados dos emissários;

É interdita a construção numa faixa de 10 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de efluentes e respetiva área de implantação;

Os limites das estações de tratamento ou de outras instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de proteção com um mínimo de 5 metros de largura.

Artigo 44.º

Rede Elétrica

O licenciamento de infraestruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia elétrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.

Artigo 45.º

Outras Infraestruturas

Às infraestruturas de gás, rede de telecomunicações por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, aplicam-se os condicionalismos das alíneas *a*) e *b*) do artigo 41.º — Rede de Drenagem de Esgotos, do presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo Rural

Artigo 46.º

Identificação

O solo rural destina-se, preferencialmente, ao desenvolvimento de funções diretamente relacionadas com o setor primário da atividade económica (agrícola, florestal e agro-florestal), bem como à conservação e defesa dos valores biofísicos, geológicos e paisagísticos relevantes, sendo, igualmente, compatível com este solo a exploração dos recursos geológicos e instalações desportivas destinadas à prática de golfe.

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 47.º

Estatuto Geral de Ocupação do Solo Rural

O solo rural não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecida para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas no presente plano e as exceções consignadas na legislação aplicável e no respeito dos condicionalismos decorrentes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Salvo imposição legal em contrário, o licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para converter os usos das preexistências que se localizem em solo rural, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

A execução e a manutenção de todas as infraestruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

As construções, nos casos que tenham enquadramento, deverão ser localizadas na área da parcela menos prejudicial à atividade agrícola e florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística e mediante parecer favorável da entidade de tutela.

As construções, usos ou atividades dispostos nos artigos seguintes só serão autorizados após parecer favorável das, eventuais, entidades de tutela.

Excetuam-se do disposto nos respetivos regimes de edificabilidade as áreas que se situam em REN e em Rede Natura às quais se aplica, cumulativamente, o disposto nos artigos 7.º — Regime, do presente plano.

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

Artigo 48.º

Áreas Florestais Percorridas por Incêndio

Nas áreas florestais percorridas por incêndio a edificabilidade, a reclassificação do solo e demais ações fica condicionada ao estabelecido na legislação aplicável e às disposições do presente plano.

Ficam igualmente sujeitos a este regime os terrenos afetados por incêndios ocorridos após a aprovação do presente plano.

Artigo 49.º

Medidas de Defesa Contra Incêndios

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaço inseridas em solo rural, terão de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais, definidas no quadro legal em vigor, assim como as previstas no PMDFCI.

Na implantação de novas edificações em parcelas que confrontam com arruamento, há a contabilizar no afastamento legal exigido à estrema da parcela a área daquela infraestrutura.

SECÇÃO II

Espaço Agrícola

Artigo 50.º

Identificação

O espaço agrícola corresponde a áreas de grande fertilidade, uso ou vocação agrícola reconhecidas e integradas na Reserva Agrícola Nacional.

Destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuários que conservem a fertilidade dos solos e cumpram o código das boas práticas agrícolas.

Os solos integrados neste espaço não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas exceções estabelecidas na legislação geral e no presente plano.

As construções, usos ou atividades descritas no número anterior só serão autorizadas após parecer favorável da entidade de tutela e nas condições definidas no presente plano e desde que não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, ambiental e funcional.

Artigo 51.º

Regime de Edificabilidade

No espaço agrícola, para além das disposições constantes na legislação aplicável, é necessário:

Construção de instalações de apoio à atividade agrícola e pecuária

A construção de instalações de apoio à atividade agrícola é permitida desde que a área total de construção dos edifícios de assento de lavoura, com a exceção do disposto nas alíneas B e C, do presente número, não exceda o índice de utilização do Solo (Iu) de 0,05, relativamente à área de exploração, não podendo exceder a área máxima de 1000 m².

A construção de instalações agroindustriais complementares à atividade agrícola apenas é permitida desde que a área de implantação não exceda 15 % da área total da parcela, não excedendo área máxima de 5000 m².

A construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais apenas é permitida desde que, cumulativamente:

A área total de implantação não exceda 50 % da área total da parcela;

A área de construção dos edifícios não seja superior a 2000 m²;

Seja garantido um afastamento mínimo de 150 metros aos limites do perímetro urbano e edifícios de empreendimento turístico, bem como a edificações preexistentes com funções residenciais.

Edificações habitacionais:

Admite-se a ampliação de edificações habitacionais unifamiliares preexistentes, desde que a área de impermeabilização total não exceda os 10 % da área da parcela e num máximo de 200 m², não podendo a altura da fachada dos edifícios ultrapassar os 7 e os 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira, ou a da preexistência, se superior.

São permitidas novas construções para fins habitacionais desde que se trate de uma habitação unifamiliar e se verifique, cumulativamente:

A área mínima da parcela tem de ser igual ou superior a 10 000 m² e possuir uma frente mínima de 20 metros face à via pública;

Excetua-se do disposto na subalínea anterior as construções em espaços de colmatação;

O índice de utilização do Solo (Iu) seja igual ou inferior a 0,020, não podendo a área de impermeabilização total ser superior a 200 m²;

A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 e os 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira.

Permitem-se construções e ampliações para empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer desde que se verifique, cumulativamente:

O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as edificações preexistentes.

O índice de impermeabilização do Solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área total de implantação.

A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou a da preexistência, se superior.

Permite-se a reconstrução das construções preexistentes e a sua ampliação até 50 % da área de construção preexistente, condicionadas ao índice referido em B, da presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura da preexistência, se superior.

SECÇÃO III

Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Artigo 52.º

Identificação

Correspondem a sistemas agro-silvo-pastoris, com aptidão florestal e agrícola com vocação específica para o desenvolvimento da agricultura, da pastorícia, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos, áreas agrícolas e ocupação arbustivo-herbácea.

Artigo 53.º

Regime de edificabilidade

No espaço florestal de uso múltiplo agrícola e florestal a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

Infraestruturas básicas e de transporte;

Instalações especiais afetas à exploração de recursos geológicos;

Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;

Edificações que se destinem, exclusivamente, ao apoio à gestão florestal e à defesa da floresta contra incêndios;

Equipamentos ou empreendimentos públicos ou de serviço público que deverão ser enquadráveis na paisagem;

Instalações desportivas destinadas à prática de golfe;

Habitação unifamiliar:

Dimensão mínima da parcela — 10 000 m;

Número máximo de pisos — 2 + (–1);

Área de impermeabilização — 250 m²;

Tipologia isolada, exceto nas situações preexistentes;

As obras de ampliação, a edificação de anexos em habitações preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, e a edificação em espaços de colmatação, em áreas edificadas consolidadas e em aglomerados populacionais serão dispensadas do disposto na alínea a), do presente número.

Indústria, armazéns e equiparados:

Só será permitida a localização de indústrias, armazéns e equiparados em condições excepcionais, nomeadamente nos casos em que a unidade a instalar traga inegáveis benefícios para o concelho, nomeadamente a nível da criação de novos postos de trabalho.

A localização de indústrias, armazéns e equiparados neste espaço deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:

Dimensão mínima da parcela — 35 000 m²;

Área de implantação do edifício ser maior ou igual a 7 500 m²;

A altura da fachada não ultrapasse os 8 metros;

Seja assegurado um afastamento mínimo lateral e tardo de 5 e 10 metros, respetivamente;

Para construções preexistentes é permitido fazer alterações, ampliações ou restauros, desde que em conformidade com o presente plano e com a legislação aplicável;

Só serão permitidas instalações industriais, de armazenagem e equiparadas isoladas, nas condições definidas nas sublineas anteriores, para prática de uma só atividade.

Seja assegurado a correta inserção urbanística.

Comércio e serviços, desde que se localizem nos pisos 1 e ou -1 de edificações habitacionais unifamiliares.

Empreendimentos turísticos, de recreio e de Lazer e de edifícios de restauração e bebidas, associados ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, desde que se cumpra o disposto na legislação aplicável e se verifique, cumulativamente:

O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,10 da área total da parcela, incluindo as preexistências;

O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 10 % da área global de implantação;

A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros, ou da preexistência, se superior;

Permite-se a ampliação das construções preexistentes até 50 % da área de construção, condicionadas ao índice de utilização referido na alínea a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura do edifício preexistente, se superior.

SECÇÃO IV

Espaço de Equipamento e Outras Ocupações Compatíveis com o Solo Rural

SUBSECÇÃO I

Área de Enquadramento Paisagístico

Artigo 54.º

Identificação

A área de enquadramento paisagístico corresponde a zonas que se constituem como espaços de vocação predominantemente agrícola, designadamente de solos afetos à RAN, ou florestal, que permitem compatibilizar a manutenção das suas funções com usos complementares de apoio à cultura, ao recreio, ao lazer, ao desporto, à animação turística ou outros usos compatíveis.

A área de enquadramento paisagístico pretende:

Estabelecer a continuidade do sistema ecológico;
Resolver as carências de espaços verdes de lazer e recreio dos aglomerados próximos;

Definir o remate do espaço urbano;

Contribuir para a valorização ambiental do território.

Na área de enquadramento paisagístico não são permitidas quaisquer ações que contribuam para a degradação do património existente e deterioração da sua envolvente, nomeadamente movimentos de terras ou alteração da topografia do terreno, exceto os previstos no artigo seguinte, ficando qualquer uso ou atividades que se pretenda levar a efeito, sujeitos a parecer dos serviços competentes da autarquia, sem prejuízo de eventuais pareceres obrigatórios de outras entidades.

Nestas áreas a instalação de edificações e estruturas necessárias à integração dos usos previstos fica subordinada às seguintes condições:

Respeito pela capacidade de carga dos ecossistemas presentes;

Proteção, valorização do revestimento vegetal existente, manutenção do fundo de fertilidade dos solos e acatamento de qualquer impacto ambiental;

As edificações devem configurar soluções arquitetónicas de utilização de materiais que se enquadrem ecologicamente e se diluam no espaço natural e paisagem envolventes.

Artigo 55.º

Regime de edificabilidade

Na área de enquadramento paisagístico, para além dos usos agrícola e florestal, é permitida:

A localização de equipamentos públicos ou de interesse público e de mobiliário urbano, tal como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias, desde que a sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas/aprovadas pela Câmara Municipal.

A construção e ampliação de edifícios de restauração e bebida, desde que reconhecidos como de apoio e de interesse municipal, e que cumulativamente:

A área de implantação por edifício, incluindo as preexistências, não pode ser superior a 250 m²;

A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 metros e 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira, ou a altura da preexistência, se superior.

A construção e a ampliação de empreendimentos turísticos, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas desde que se verifique, cumulativamente:

O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,08 da área total da parcela, incluindo as edificações preexistentes;

O índice de impermeabilização do solo (Iimp) das novas construções destinadas a lazer complementar não exceder 5 % da área global de implantação;

A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder os 10 metros ou a altura da preexistência, se superior;

Permite-se a reabilitação das construções preexistentes e a sua ampliação até 50 % da área de construção preexistente, condicionadas ao índice de utilização referido em a), do presente número, não devendo a altura da fachada ultrapassar os 10 metros ou a altura da preexistência, se superior.

Obras de ampliação, reconstrução, alteração e conservação de edifícios considerados como preexistências, desde que, cumulativamente se cumpra o disposto no presente plano e o seguinte:

Seja para habitação unifamiliar;

Na ampliação e reconstrução a área de impermeabilização total resultante não pode ser superior a 200 m², incluindo a preexistência, nos restantes casos é a área da preexistência se superior;

A altura da fachada dos edifícios não exceda os 7 metros e 3 metros, respetivamente, acima e abaixo da cota de soleira ou a altura da preexistência, se superior.

CAPÍTULO V

Qualificação do solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 56.º

Critérios Gerais de Conformação do Edificado

Na conformação da edificação admissível em prédios ou suas partes têm de ser acatadas as seguintes orientações:

Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma correta articulação entre as novas edificações e as preexistentes, em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes de arquitetura da envolvente.

Têm de ser respeitados, articuladamente, os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso.

Só são passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública com capacidade de trânsito automóvel.

As novas edificações devem ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele limite, traçada à distância de 35,0 metros do mesmo, salvo nos casos seguintes:

Edificações destinadas a equipamentos;

Edificações em áreas com alinhamentos predefinidos;

Edificações a levar a cabo em cumprimento de planos de pormenor;

Edificações destinadas a indústria e armazenagem;
Edificações em Área Residencial Dispersa e Espaços de Atividade Económica.

Nos espaços centrais e residenciais não é permitida a instalação, em edifício próprio e autónomo de outros usos, de novas indústrias, armazéns ou equiparados.

Excetua-se do disposto no ponto anterior as indústrias, armazéns ou equiparados existentes à data de entrada em vigor do presente plano, desde que cumpram, cumulativamente, o seguinte:

Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicos ou perigosos;
As indústrias, armazéns e equiparados têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º — Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano;

A tipologia de construção é isolada, permitindo-se, excecionalmente, tipologia geminada ou em banda, desde que o terreno confrontante esteja ocupado com este tipo de atividades e usos e se cumpra a demais legislação aplicável;

As fachadas laterais e tardoz deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotos, respetivamente;

Excetua-se do disposto na alínea anterior o afastamento das fachadas laterais em tipologias geminadas e em banda;

Cumpram com índice de utilização do solo previsto para a área onde se inserem e a altura máxima do edifício de 8 metros;

O n.º máximo de pisos acima do solo para as indústrias, armazéns e equiparados é de 1;

Excetua-se do disposto na alínea anterior o edifício de serviços e comércio de apoio às indústrias, armazéns e equiparados, para o qual é admitido o n.º máximo de pisos acima do solo da área em que se insere, até a um máximo de 3 pisos;

No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;

Nas edificações em que exista cave a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;

Na cave não é admitida indústria;

O licenciamento seja solicitado até três anos após entrada em vigor do presente plano.

Mais se excetua do disposto no ponto 4, a ampliação de edificações existentes e preexistentes de indústrias, armazéns ou equiparados, desde que a edificação final, incluindo a ampliação, não ultrapasse o índice da área onde se insere e seja igual ou inferior a 50 % do existente e cumpra o disposto nas alíneas a), b), c), d), e), f), g), h), i) e j) do ponto anterior.

Nos equipamentos públicos ou projetos de interesse público localizados em espaço central e residencial admite-se um índice de utilização do solo superior em 50 % ao previsto para a área onde se insere.

Artigo 57.º

Anexos

Em lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, não excedam 10 % da área da parcela, sendo 100 m² a área de implantação máxima permitida, não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada.

É permitida a instalação de construções destinadas a indústrias, armazéns e equiparados nos logradouros de lotes/parcelas de habitação unifamiliar e tipo unifamiliar, desde que não excedam a área de implantação total de 250 m², não podendo o índice de utilização total da parcela ser superior ao disposto na classe de solo associada e mantenham um afastamento mínimo lateral e tardoz de 5 e 10 metros, respetivamente, com os limites lateral do terreno e com o limite tardoz e fachadas do edifício habitacional.

As indústrias, armazéns e equiparados a instalar nos logradouros têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º — Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano.

Os anexos deverão desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,50 metros, sendo que, quando destinados à indústria, armazéns e equiparados o pé-direito mínimo admitido é de 3,0 metros, até ao máximo de 6,0 metros.

Artigo 58.º

Zonamento Acústico

O zonamento acústico para o concelho encontra-se definido na planta anexa à planta de zonamento.

O PDM identifica as seguintes zonas:

Zonas Sensíveis;
Zonas Mistas;
Zonas de Conflito.

As zonas sensíveis dizem respeito a zonas escolares e hospitalares, classificadas de Espaço de Uso Especial — Equipamento.

As Zonas Mistas abrangem as restantes categorias de solo urbano, com a exceção dos Espaços de Atividades Económicas, onde não se verifica a necessidade de cumprimento de qualquer tipo de valores limite.

As zonas escolares que serão objeto de alteração de uso, designadamente por força da entrada em vigor dos centros escolares, embora classificadas como Zonas Mistas na planta de zonamento acústico, são, na situação de facto, Zonas Sensíveis enquanto aí estiverem localizadas e a funcionar escolas.

As Zonas de Conflito correspondem a áreas onde os níveis de ruído identificados ultrapassam os valores identificados das zonas sensíveis e mistas.

Nas zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação aplicável em vigor e as disposições do presente plano, designadamente os valores limite de níveis sonoros dispostos no quadro seguinte:

Classificação das zonas	Lden	Ln
Zonas Sensíveis	55	45
Zonas Mistas	65	55

Nas zonas de conflito devem ser adotadas as medidas previstas na legislação aplicável.

SECÇÃO II

Solo Urbano

Artigo 59.º

Identificação

O solo urbanizado encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, servido por equipamentos de utilização coletiva e correspondem a áreas de urbanização consolidada, ou em consolidação, contribuindo para os objetivos de sustentabilidade e nuclearização.

SUBSECÇÃO I

Espaço Central

Artigo 60.º

Identificação

O espaço central corresponde a áreas urbanas já consolidadas ou a consolidar, caracterizadas pela sua função de centralidade.

Os espaços centrais destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos.

Artigo 61.º

Regime de Edificabilidade

No espaço central a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva, admitindo-se habitação tipo unifamiliar ou unifamiliar isolada, geminada e em banda, em espaços de colmatação ou continuidade com áreas em que sejam claramente predominantes estas tipologias;

Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Neste espaço deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 1,1 m²/m²;
N.º máximo de pisos acima da cota de soleira — 5.

SUBSECÇÃO II
Espaço Residencial

Artigo 62.º

Identificação

O espaço residencial destina-se, predominantemente, à localização e implantação de edificações com fins habitacionais, sem prejuízo de nelas se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, criar espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva e instalar equipamentos de utilização coletiva e urbanos.

Os usos referidos no número anterior constituem, no seu conjunto, o uso dominante dos espaços residenciais, podendo estes receber, ainda, outras utilizações ou ocupações, desde que sejam compatíveis nos termos do disposto no presente plano e na legislação aplicável.

Artigo 63.º

Área Residencial de Média Densidade — nível 1

Na área residencial de média densidade — nível 1 a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 1,1 m²/m².
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 5.

Artigo 64.º

Área Residencial de Média Densidade — nível 2

Na área residencial de média densidade — nível 2 a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de utilização do solo — 1,1 m²/m².
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 4.

Artigo 65.º

Área Residencial de Média Densidade — Nível 3

Na área residencial de média densidade — nível 3 a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação coletiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios;
Comércio;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 1,1 m²/m².
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 3.

Artigo 66.º

Área Residencial de Baixa Densidade

Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Serviços e escritórios no piso térreo das edificações;
Comércio no piso térreo das edificações;
Equipamentos de utilização coletiva.

Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 0,7 m²/m².
N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 2.

SUBSECÇÃO III

Espaço de Atividades Económicas

Artigo 67.º

Identificação

O espaço de atividades económicas destina-se, preferencialmente, ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço urbano, delimitados e definidos como tal na planta de zonamento.

Artigo 68.º

Regime de Edificabilidade

O espaço de atividades económicas destina-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou equiparados, terciárias e empresariais, admitindo-se, ainda, a instalação de equipamentos de apoio, instalação de equipamentos e espaços de investigação e tecnologia, designadamente serviços públicos e privados destinados à investigação científica e tecnológica e que privilegiem a formação e a divulgação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

Os usos e atividades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

Nestas áreas não é permitida a edificação de construções habitacionais, podendo porém as instalações englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das atividades a desenvolver e se o Município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:

Alojamento coletivo de pessoal de serviço;
Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:

A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos para a zona;

A referida área não poderá constituir-se em fração autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;

Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.

A dimensão mínima dos lotes é de 500 m², com obrigatoriedade de o índice de utilização do solo não ultrapassar 1,0 m²/m².

São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.

No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.

As fachadas laterais e tardoas, nos casos em que existam, deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotas, respetivamente.

A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios	Número de pisos máximo acima do solo	Altura da edificação (m) (máxima)	Cave	Dimensão mínima dos lotes (metros quadrados)	Recuo (m)
Indústrias/Armazéns e equiparados	1	8	Sim	500	12
Comércio/serviços e equipamentos	4	16	Sim	500	12

Excetua-se da “Altura da edificação” para indústrias, armazéns e equiparados, disposta no número anterior, os casos em que o aumento da altura seja:

Comprovadamente necessário para o correto funcionamento da unidade;

Para o edifício de serviços e comércio de apoio, o qual, no máximo, não poderá ultrapassar os 3 pisos acima do solo, o que corresponderá, no máximo, a 12 metros de altura da edificação.

Excetua-se dos normativos de Recuo disposto no n.º 9, do presente artigo, os espaços de colmatação e a colmatação de empenas cegas de edifícios preexistentes, em que se aplicará o Recuo dominante ou dos edifícios contíguos.

Nas edificações para indústrias, armazéns e equiparados em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo.

Nas edificações para serviços e comércio a área da cave é incluída no índice de utilização do solo se tiver usos distintos do estacionamento automóvel.

Na cave não é admitida indústria.

Quando as unidades industriais, de armazenagem e equiparados confinem com áreas residenciais é obrigatório garantir entre ambas as utilizações uma faixa verde contínua de proteção, constituída por espécies arbóreas com profundidade não inferior a 30 metros, com o objetivo de minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.

Excetua-se do disposto no número anterior as faixas de proteção confinantes com unidades industriais, de armazenagem e equiparados, incompatíveis com a função habitacional, na qual será exigido uma faixa verde contínua de proteção, constituída por espécies arbóreas, com profundidade não inferior a 50 metros, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.

Excetua-se do disposto nos números 15 e 16, do presente artigo, as faixas de proteção que se localizem na parte frontal da parcela ou do lote, que poderá parte dela, num máximo de 80 %, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com a altura máxima de 3,0 metros destinada à portaria, sendo, para o efeito, contabilizada a área afeta ao arruamento habilitante.

No espaço entre as fachadas e o espaço público não é permitido fazer depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos desta, destinados a expedição resultantes da atividade industrial.

SUBSECÇÃO IV

Espaço de uso Especial — Equipamentos

Artigo 69.º

Identificação

O espaço de uso especial integra as zonas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e, ainda, as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento.

É, ainda, admitida a construção de edifícios de restauração e bebidas, desde que reconhecidos como de apoio aos equipamentos públicos ou de interesse público, existentes ou a edificar, e de interesse municipal.

Artigo 70.º

Regime de Edificabilidade

Dada a especificidade do espaço de uso especial não se estabelece princípios reguladores específicos, alinhamentos, alturas, volumetrias, sendo, no entanto, fundamental a justificação urbanística e de bom enquadramento paisagístico.

Os destinos de uso específicos de cada área integrada neste espaço poderão ser alterados pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

SUBSECÇÃO V

Espaços Verdes

Artigo 71.º

Identificação

O espaço verde inclui as áreas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos públicos ou de interesse público, onde predomina a vegetação associada às atividades de lazer e fruição desses mesmos espaços.

Estes espaços podem funcionar, ainda, como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano, encontrando-se subdivididas em:

Área Verde de Utilização Coletiva;
Área Verde de Proteção e Enquadramento.

Artigo 72.º

Área Verde de Utilização Coletiva — identificação

A área verde de utilização coletiva integra jardins públicos, parques urbanos e praças com caráter estruturante dos aglomerados urbanos (espaços central e residencial).

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

Artigo 73.º

Área Verde de Utilização Coletiva — Regime de edificabilidade

A área verde de utilização coletiva admite edificações de apoio às atividades inerentes, de centros de interpretação e de suporte de atividades recreativas, de restauração e bebidas e de equipamentos públicos e de interesse público, sem prejuízo da sua identidade e do seu valor ambiental e patrimonial.

Os edifícios admitidos em acordo com o disposto no número anterior, não podem ter uma área de implantação superior a 4 % da área verde de utilização coletiva em que se integram.

Estas áreas devem ser equipadas com o necessário mobiliário urbano, que permita e favoreça a fruição destes espaços por parte da população.

Nos casos em que se justifique, deverá ser mantido o coberto arbóreo existente e a alteração da morfologia do terreno deverá ser reduzida, admitindo-se, apenas, as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental.

As propostas de acessibilidades e estacionamento deverão minimizar a impermeabilização do solo.

Artigo 74.º

Área Verde de Proteção e Enquadramento — identificação

A área de proteção e enquadramento destina-se ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de interface entre o espaço central, residencial e de uso espacial e o espaço de atividades económicas, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80 % da área.

Artigo 75.º

Área Verde de Proteção e Enquadramento Regime de Edificabilidade

Pretende-se que a área de proteção e enquadramento mantenha as funções de proteção e produção resultantes do uso atual do solo e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata.

Estas faixas possuem no mínimo 30 metros de largura.

São permitidas obras de ampliação e construção de anexos em construções preexistentes, que visem assegurar as condições de habitabilidade, desde que a área de implantação total na parcela não ultrapasse os 250 m², e o correto funcionamento da unidade industrial/armazém/equiparado e o índice de utilização do solo não ultrapasse 1,0 m²/m².

Excecionalmente é permitida legalização de edificações existentes, desde que se faça prova inequívoca, designadamente por via de cartografia antiga, que a construção e a atividade são anteriores à entrada em vigor do presente plano e do plano de urbanização da zona.

Nas situações dispostas no ponto anterior, relativas a indústria, armazém e equiparados, deve ser, cumulativamente, cumprindo o seguinte:

Os usos e atividades não podem ser insalubres, tóxicas ou perigosas;

As unidades e atividades têm de ser compatíveis com o uso habitacional, de acordo na legislação aplicável e o disposto no artigo 13.º — Compatibilidades de Usos e Atividades, do presente plano;

Só é permitida a tipologia isolada;

As fachadas laterais e tardoos deverão obedecer a um afastamento mínimo de 5,0 metros e 10,0 metros às extremas das parcelas/lotos, respetivamente;

Cumpram com índice e a altura máxima do edifício previstos para os espaços de atividades económicas;

No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote;

Nas edificações em que exista cave, a respetiva área é incluída no índice de utilização do solo;

Na cave não é admitida indústria;

O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor do presente plano.

Nas situações dispostas no ponto 4 relativas a habitação, deve ser, cumulativamente, cumprindo o seguinte:

Só é permitida habitação unifamiliar;

Cumpram com índice e n.º máximo de pisos acima da cota de soleira previstos para os espaços centrais e residenciais existentes na envolvente contígua;

O licenciamento seja solicitado até dois anos após entrada em vigor do presente plano.

Quando esta zona se localiza na parte frontal da parcela ou do lote industrial poderá parte dela, num máximo de 80 %, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com cêrcea máxima de 3,0 metros destinada à portaria, caso contrário é interdito:

- A alteração da topografia do solo.
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal.
- O derrube de árvores, à exceção de espécies infestantes.
- A impermeabilização do solo.
- E a deposição de materiais e máquinas.

Excetua-se do disposto nos pontos anteriores as obras inerentes à rede viária proposta na Planta de Zonamento

CAPÍTULO VI

Disposições programáticas e executórias do plano

Artigo 76.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Plano de Pormenor

Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser elaborados Planos de Pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística e ocupação do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

O Plano considera área sujeita a plano de pormenor (PP Central de Gandra — Plano de Pormenor Central de Gandra) a demarcada na Planta de Zonamento na escala 1/5000.

Artigo 77.º

Execução do Plano

A execução do Plano processar-se-á de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida de Plano de Pormenor, para além dos já previstos no presente plano, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, da constituição de Unidades de Execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários.

A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

Artigo 78.º

Mecanismos de perequação

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo RJIGT ocorre em qualquer das seguintes situações:

Nos Planos de Pormenor;

Nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.

A Câmara Municipal, pode ainda, e tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir um fator de equidade para as operações urbanísticas não incluídas no

número anterior, a integrar na taxa municipal de urbanização, em função da área de construção admitida para o prédio e das cedências gerais efetivadas, tendo como referência o índice médio e a área de cedência média da zona homogénea em que se integra a operação.

A aplicação do mecanismo perequativo referido no número anterior deve ser condicionada aos objetivos estratégicos do Plano, não devendo contrariar as intenções de consolidação dos tecidos urbanos existentes.

Os mecanismos de perequação a aplicar nas unidades de execução e planos de pormenor, são os definidos no RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, Imu, a cedência média, Cm, e a repartição dos custos de urbanização.

Os valores do índice médio de utilização são os definidos nos parâmetros urbanísticos para cada UOPG.

A cedência média é a mesma para as diversas UOPG estabelecidas pelo Plano ou para as Unidades de Execução, tomando o valor de 0,60.

Artigo 79.º

Aplicação

É fixado para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de construção pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos de execução eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Zonamento e nos conteúdos programáticos respetivos.

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

Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário deve ser compensado nos termos do disposto no RJIGT.

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

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

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

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 80.º

Projetos de Interesse Municipal

Em projetos de interesse municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou do IHRU, IP), admite-se um índice máximo de construção superior em 50 % ao índice previsto para a zona onde se insere, e uma cêrcea superior em um piso à máxima permitida para a zona de ocupação urbana que o projeto integra.

Em casos excecionais, tecnicamente fundamentados e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, poderá a cêrcea exceder em dois pisos o máximo permitido para a zona de ocupação urbana em que o projeto se integra, não podendo exceder o índice máximo de construção previsto no número anterior.

Em nenhum caso pode ser excedido o índice de 1,9 m²/m² e a área de 8 pisos.

Artigo 81.º

Entrada em vigor

O presente alteração por adaptação entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

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

25227 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_25227_1.jpg

25229 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_25229_2.jpg

25231 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_25231_3.jpg

25233 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_25233_4.jpg
608036418