REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA GUARDA

PROPOSTA DE REGULAMENTO

VERSÃO 1.0

OUTUBRO DE 2024

Índice

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....1
Artigo 1.º Natureza e âmbito territorial.....1
Artigo 2.º Estratégia e objetivos.....1
Artigo 3.º Hierarquia dos aglomerados urbanos.....2
Artigo 4.º Estrutura viária.....3
Artigo 5.º Composição do plano.....3
Artigo 6.º Instrumentos de gestão territorial a observar.....5
Artigo 7.º Definições.....6
CAPÍTULO II – DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....8
Artigo 8.º Identificação.....8
Artigo 9.º Regime.....10
CAPÍTULO III – USO DO SOLO.....**11**
SECÇÃO I – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.....**11**
Artigo 10.º - Classificação e qualificação do solo.....11
SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO.....**12**
SUBSECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....**12**
Artigo 11.º Disposições gerais.....12
Artigo 12.º Tipologias de usos do solo.....13
Artigo 13.º Compatibilidade de usos e atividades.....14
Artigo 14.º Condições gerais de edificabilidade.....14
Artigo 15.º Determinação da edificabilidade.....15
Artigo 16.º Inserção territorial.....15
Artigo 17.º Exigência de infraestruturas.....16
Artigo 18.º Integração e alteração de preexistências.....17
SUBSECÇÃO II – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS.....**19**
Artigo 19.º Empreendimentos turísticos e instalações afins.....19
Artigo 20.º Atividades pecuárias.....22
Artigo 21.º Equipamentos de utilização coletiva.....24
SECÇÃO III – USOS ESPECIAIS DO SOLO.....**24**
SUBSECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....**24**
Artigo 22.º Disposições gerais comuns.....24
SUBSECÇÃO II – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS.....**25**

Artigo 23.º Infraestruturas.....25
Artigo 24.º Recursos energéticos renováveis.....25
Artigo 25.º Exploração de recursos geológicos e hidrogeológicos.....27
Artigo 26.º Contratos de prospeção, pesquisa e pedidos de concessão de recursos geológicos.....28
Artigo 27.º Instalação de depósitos a céu aberto.....28
Artigo 28.º Usos e atividades relacionadas com combustíveis ou materiais explosivos ou perigosos.....29
Artigo 29.º Postos de abastecimento público de combustíveis.....29
Artigo 30.º Edifícios associados à proteção civil, abrigos e outros atividades.....30
Artigo 31.º Operações de gestão de resíduos.....30
SECÇÃO IV – ZONAS DE SALVAGUARDA.....31
SUBSECÇÃO I – INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DE ÁGUAS RESIDUAIS.....31
Artigo 32.º Sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais.....31
SUBSECÇÃO II – INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE GÁS 31
Artigo 33.º Sistema público de transporte e distribuição de gás natural.....31
SUBSECÇÃO III – AMBIENTE SONORO.....32
Artigo 34.º Zonamento acústico.....32
SUBSECÇÃO IV – ÁREAS COM RISCO DE INUNDAÇÕES.....32
Artigo 35.º Zonas inundáveis.....32
SUBSECÇÃO V – CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS.....35
Artigo 36.º Captações de água subterrâneas para abastecimento público.....35
SUBSECÇÃO VI – ÁREAS DE OCORRÊNCIA DE URÂNIO.....35
Artigo 37.º Regime.....35
SUBSECÇÃO VII – ÁREAS EM RECUPERAÇÃO AMBIENTAL.....35
Artigo 38.º Regime.....35
SUBSECÇÃO VIII – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....35
Artigo 39.º Identificação.....35
Artigo 40.º Regime.....36
SUBSECÇÃO IX – VALORES PATRIMONIAIS.....38
Artigo 41.º Património edificado.....38
Artigo 42.º Património arqueológico.....39

Artigo 43.º Património Geológico – Geossítios 39
Artigo 44.º Áreas de salvaguarda.....39
CAPÍTULO IV – SOLO RÚSTICO.....41
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO.....41
SUBSECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....41
Artigo 45.º Princípios.....42
Artigo 46.º Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização.....42
Artigo 47.º Utilizações e intervenções condicionadas.....42
Artigo 48.º Áreas afetas à exploração dos recursos florestais.....43
Artigo 49.º Áreas afetas à conservação da natureza.....43
SUBSECÇÃO II – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS.....44
Artigo 50.º Equipamentos públicos ou de interesse público e campos de férias.....44
Artigo 51.º Edificabilidade para fins habitacionais.....44
Artigo 52.º Edifícios de apoio às atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias.....45
Artigo 53.º Edifícios destinados à armazenagem, transformação e venda de produtos agrícolas, florestais ou pecuários.....46
Artigo 54.º Estufas.....46
SUBSECÇÃO III – ÁREAS SUJEITAS A REGIME DE PROTEÇÃO DO POPNSE.....47
Artigo 55.º Disposições gerais.....47
Artigo 56.º Atos e atividades interditos.....47
Artigo 57.º Atos e atividades condicionados.....48
Artigo 58.º Edificações.....49
Artigo 59.º Turismo.....49
Artigo 60.º Infraestruturas.....50
Artigo 61.º Áreas de proteção parcial do tipo II.....50
Artigo 62.º Áreas de proteção parcial do tipo III.....51
Artigo 63.º Áreas de proteção complementar.....52
SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ESPAÇOS AGRÍCOLAS E AOS ESPAÇOS FLORESTAIS.....54
Artigo 64.º Definições.....54
Artigo 65.º Usos e ocupações.....54
Artigo 66.º Regime de edificabilidade.....56
SECÇÃO III – ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS.....57
Artigo 67.º Identificação.....57

Artigo 68.º Ocupações e utilizações....57
SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS....59
Artigo 69.º Identificação, usos, ocupações e edificabilidade....59
SECÇÃO V – ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS....60
Artigo 70.º Identificação, usos, ocupações e edificabilidade....60
SECÇÃO VI – ESPAÇOS CULTURAIS....60
Artigo 71.º Identificação, uso e ocupação....60
SECÇÃO VII – ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS....61
Artigo 72.º Identificação e usos....61
Artigo 73.º Regime de edificabilidade....61
SECÇÃO VIII – ESPAÇOS DESTINADOS A INFRAESTRUTURAS....61
Artigo 74.º Identificação e usos....61
SECÇÃO IX – AGLOMERADOS RURAIS....62
Artigo 75.º Identificação e usos....62
Artigo 76.º Regime de edificabilidade....63
CAPÍTULO V – SOLO URBANO....65
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS....65
Artigo 77.º Identificação....65
Artigo 78.º Princípios....65
Artigo 79.º Utilizações e intervenções interditas....65
SECÇÃO II – ESPAÇOS CENTRAIS....66
Artigo 80.º Identificação....66
Artigo 81.º Ocupações e utilizações....66
Artigo 82.º Regime de edificabilidade....67
SUBSECÇÃO I – CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DA GUARDA....68
Artigo 83.º Usos....68
Artigo 84.º Regime de edificabilidade....69
Artigo 85.º Obras de demolição....71
SECÇÃO III – ESPAÇOS HABITACIONAIS....71
Artigo 86.º Identificação....71
Artigo 87.º Ocupações e utilizações....71
Artigo 88.º Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais consolidados....72
Artigo 89.º Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais unifamiliares em consolidação....74

Artigo 90.º Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais plurifamiliares em consolidação.....75
SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS.....76
Artigo 91.º Identificação e usos.....76
Artigo 92.º Ocupações e utilizações.....76
Artigo 93.º Regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas consolidados.....76
Artigo 94.º Regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas em consolidação.....77
Artigo 95.º Regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas a programar.....79
SECÇÃO V – ESPAÇOS VERDES.....79
Artigo 96.º Identificação e usos.....79
SECÇÃO VI – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS.....81
Artigo 97.º Identificação e regime.....81
CAPÍTULO V – ESPAÇOS CANAIS.....82
Artigo 98.º Identificação.....82
Artigo 99.º Rede rodoviária existente.....82
Artigo 100.º Infraestruturas viárias propostas.....83
Artigo 101.º Rede ferroviária.....83
Artigo 102.º Infraestruturas urbanas: territoriais e lineares.....83
CAPÍTULO VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO.....84
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....84
Artigo 103.º Programação estratégica da execução.....84
Artigo 104.º Planos de urbanização e planos de pormenor.....84
Artigo 105.º Unidades operativas de planeamento e gestão.....85
Artigo 106.º Execução de operações urbanísticas.....86
Artigo 107.º Unidades de execução.....86
SECÇÃO II – EMPREENDIMENTOS DE RELEVANTE INTERESSE MUNICIPAL.....87
Artigo 108.º Definição.....87
Artigo 109.º Procedimentos.....88
Artigo 110.º Regime de edificabilidade.....89
Artigo 111.º Áreas de reabilitação urbana.....90
SECÇÃO III – RESERVAS DE SOLO.....91
Artigo 112.º Identificação.....91
Artigo 113.º Regime de edificabilidade das áreas reservadas para infraestruturas 91

SECÇÃO IV – INSTRUMENTOS EQUITATIVOS.....91
SUBSECÇÃO I – CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO.....91
Artigo 114.º Âmbito.....91
Artigo 115.º Mecanismos perequativos.....92
Artigo 116.º Edificabilidade média.....92
Artigo 117.º Áreas de cedência média.....93
Artigo 118.º Repartição dos custos de urbanização.....93
SUBSECÇÃO II – AVALIAÇÃO DO SOLO.....94
Artigo 119.º Critérios para a avaliação do solo.....94
SUBSECÇÃO III – MAIS VALIAS.....94
Artigo 120.º Constituição.....94
SECÇÃO V – FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANISTICA 94
Artigo 121.º Constituição.....94
SECÇÃO VI – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO E OUTRAS NORMAS.....95
SUBSECÇÃO I – ÁREAS PARA DOTAÇÕES COLETIVAS.....95
Artigo 122.º Princípios gerais.....95
Artigo 123.º Parâmetros de dimensionamento.....95
Artigo 124.º Compensações.....97
SUBSECÇÃO II – ESTACIONAMENTO.....97
Artigo 125.º Princípios e dimensionamento 97
CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS.....100
Artigo 126.º Incentivos.....100
Artigo 127.º Legalização de construções e atividades não conformes com o plano 100
Artigo 128.º Transição de direitos adquiridos em data anterior ao plano.....103
Artigo 129.º Atualizações determinadas por alterações externas ao plano.....103
Artigo 130.º Revogações.....103
Artigo 131.º Entrada em vigor e revisão.....104
ANEXO I - PATRIMÓNIO CULTURAL.....105
ANEXO II - ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO INTERIOR 125
ANEXO III - HABITATS E ESPÉCIES REFRENCIADAS PARA A ZONA ESPECIAL DE CONSERVAÇÃO SERRA DA ESTRELA 129
ANEXO IV – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO 136

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º
Natureza e âmbito territorial

1 —O Plano Diretor Municipal da Guarda, adiante designado por PDM, abrange a totalidade do território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:21 000, com os limites definidos na Carta Administrativa Oficial de Portugal 2021.

2 — O PDM estabelece as regras e orientações a que devem obedecer as ações de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção.

3 — As disposições do PDM são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência no território do município.

Artigo 2.º
Estratégia e objetivos

1 — O PDMG contribui para a concretização da estratégia de desenvolvimento territorial que prossegue a visão de "Afirmar a Guarda como um território qualificado e com qualidade de vida que promove a fixação da população e o desenvolvimento económico sustentável, reforçando a sua base económica e atratividade turística com base na valorização da sua localização relativa nas redes logísticas e no seu património natural, paisagístico e cultural".

2 — O plano articula-se ainda com as prioridades, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho.

3— A estratégia de desenvolvimento territorial e a visão são sustentadas em quatro eixos de intervenção:

i)Melhoria da qualidade de vida, do bem-estar e da coesão social e territorial

ii) Salvaguarda e valorização do património natural, paisagístico, cultural, edificado e arqueológico;

iii) Ordenamento florestal e proteção civil;

iv) Competitividade, afirmação e consolidação da posição do concelho de Guarda na região.

4 — Os eixos de intervenção são concretizados através dos seguintes objetivos estratégicos:

OE1. Promover uma rede sustentável de equipamentos coletivos;

OE2. Melhorar os níveis de cobertura e os níveis de serviço dos sistemas de infraestruturas urbanas (abastecimento de água, águas residuais, resíduos sólidos, gás natural, rede viária e transportes e comunicações móveis);

OE3. Promoção pública de habitação;

OE4. Promover a adequada proteção e salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, paisagísticos e culturais compatibilizando-as com as necessidades de solo para as atividades económicas, residenciais e de recreio e lazer;

OE5. Promover o uso multifuncional do espaço rural, articulando a produção florestal, a produção agrícola e o elevado potencial pecuário e cinegético do concelho;

OE6. Promover a construção sustentável através da contenção da edificação dispersa e da promoção da reabilitação e requalificação urbanas e da proteção e valorização do património construído.

OE7.Promover o aproveitamento do potencial natural para a produção de energias renováveis.

OE8. Promover uma estratégia de ordenamento florestal do concelho compatibilizando-a com as condicionantes naturais e culturais, a ocupação urbana existente em áreas rurais e regulamentando de forma conveniente as ocupações e utilizações possíveis em espaço florestal, salvaguardado a adequada proteção civil;

OE9. Promover o aumento das reserva superficiais de água no concelho;

OE10. Promover a articulação eficaz e eficiente com outros planos municipais, nomeadamente o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil e o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

OE11. Promover a fixação da população e o rejuvenescimento da sua estrutura etária;

OE12. Reforçar e diversificar a base económica do concelho tendo por base as suas potencialidades para as atividades agrícolas, pecuárias, e silvícolas, o setor do turismo e lazer e dos tecidos produtivos locais baseados em atividades tradicionais certificadas;

OE13. Afirmar a cidade da Guarda como centro urbano de referência no contexto regional;

OE14.Consolidar a cidade da Guarda como um importante nó da cadeia logística nacional e internacional potenciado os efeitos multiplicadores da instalação do Porto Seco.

Artigo 3.º
Hierarquia dos aglomerados urbanos

1.Os aglomerados urbanos do concelho hierarquizam-se funcionalmente nos seguintes níveis:

a) Nível 1 — Guarda;

b) Nível 2 — Gonçalo, Famalicão, Videmonte, Porto da Carne/Vila Cortês do Mondego/Cavadoude, Trinta/Meios/ Fernão Joanes e Vila Fernando;

c) Nível 3 — Restantes aglomerados urbanos;

d) Nível 4— Aglomerados rurais.

Artigo 4.º
Estrutura viária

1 — A rede viária do concelho estrutura-se em quatro níveis:

a)Vias Arteriais, são vias rápidas, autoestradas, de carater nacional, que asseguram os principais acessos do concelho à região e a outras regiões do país, bem como o acesso aos principais portos e aeroportos nacionais e os acessos a Espanha;

b)Vias estruturantes principais, são vias de caráter supramunicipal que têm um papel estruturante no território municipal, estabelecem a ligação às vias arteriais e a ligação entre os principais aglomerados urbanos da estrutura territorial e com os municípios vizinhos;

c) Vias estruturantes secundárias, são vias de caráter essencialmente municipal, que se apoiam na rede de distribuição principal e constituem uma malha que garante a acessibilidade estruturada a todos os aglomerados urbanos e áreas com caráter polarizador do território municipal e pelas vias complementares de ligação aos concelhos limítrofes;

d) Vias de acesso local, são constituídas pelas restantes vias de distribuição local e pelos arruamentos urbanos quando não incorporados nos níveis anteriores e estabelecem a ligação da rede distribuidora aos lugares e prédios que servem.

2 — Os traçados das vias que integram as vias arteriais e as redes principal e secundária de distribuição são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 5.º
Composição do plano

1 — Constituem elementos fundamentais do PDMG:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:

i) Classificação e Qualificação de Solo;

ii) Salvaguardas - Património Arquitetónico;

iii) Salvaguardas - Património Arqueológico;

iv) Outras Salvaguardas

c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN);

ii) Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural;

iii) Outras Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I;

iv) Outras Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II.

2 — O PDM é acompanhado dos seguintes elementos:

a) Relatório de Fundamentação da Proposta do Plano;

b) Relatório Ambiental, desdobrado em:

i) Relatório Ambiental;

ii) Resumo Não Técnico.

c) Programa de Execução e Plano de financiamento;

d) Carta Educativa;

e)Planta de Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos.

3 — O Plano é acompanhado ainda dos seguintes elementos:

a) Planta de Enquadramento Regional;

b) Planta da Situação Existente;

c) Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos Válidos;

d) Mapa de ruído;

e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

f) Ficha de dados estatísticos;

g) Situação de Referência- Caraterização e Diagnóstico;

h) Planta de Infraestruturas – Redes Viária e Ferroviária;

j) Planta de Infraestruturas – Rede Elétrica;

k) Planta de Infraestruturas – Rede de Abastecimento de Gás Natural;

l) Planta de Infraestruturas – Sistema de Abastecimento de Água;

m) Planta de Infraestruturas – Sistema de Recolha e Tratamento de Águas Residuais;

n) Planta de Equipamentos de Recolha e Acondicionamento de Resíduos Urbanos;

o) Planta de Equipamentos de Utilização Coletiva.

Artigo 6.º
Instrumentos de gestão territorial a observar

1 — As disposições do presente plano acolhem, nos termos e com os efeitos previstos na lei aplicável, os conteúdos relevantes dos instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município, e especificamente:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

b) Plano Nacional da Água (PNA) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro (plano setorial), incidindo sobre a totalidade do território municipal;

c) Plano Rodoviário Nacional (PRN) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto (plano setorial);

d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro (PGRH3) aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 17 de novembro (plano setorial);

f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (PGRH4) aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 17 de novembro (plano setorial);

g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5) Vouga, Mondego e Lis (PGRH5) aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 17 de novembro (plano setorial);

f) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI) aprovado pela Portaria n.º 55/2019, de 11 de fevereiro (programa setorial);

g) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/2009 de 9 de setembro.

2 — Enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente PDM, a classificação do solo e a disciplina consagrada no seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal:

a)Plano de Urbanização do Cabroeiro (PUC), publicado através do Aviso n.º 3704/2024, publicado no DR, 2ª série, nº 33/2024, de 15 de fevereiro de 2024;

b) Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda (PPNPIG), publicado através Resolução de Conselho de Ministros n.º 97/2007, de 24 de julho setembro, alterado pelo Aviso n.º 9 666/2017, publicado no Diário da República 2ª série, n.º 161, de 22 de agosto de 2017;

c) Plano de Pormenor do Parque Urbano do Rio Diz (PPPURD), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 165/2005, de 24 de julho setembro, revisto pelo Aviso n.º 17 029/2018, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 226, de 23 de novembro de 2018, e objeto de correção material publicada pelo Aviso n.º 2 281/2021, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 24, de 4 de fevereiro de 2021;

d) Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Vila Soeiro (PPRUVS), publicado através da Declaração do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território no Diário da República, 2ª série, n.º 187 , de 13 de agosto de 1996.

Artigo 7.º
Definições

No âmbito da aplicação do plano são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo legalmente estabelecidos em diploma próprio e, complementarmente, os seguintes:

a) Parcela de prédio: a parte de prédio integrada nas categorias de solo identificadas e delimitadas no âmbito deste regulamento;

b)Viabilização: ato legalmente previsto de licenciamento, que exprima, com eficácia externa, a não oposição do município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade, incluindo nomeadamente a não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação e a emissão de parecer favorável;

c)Via pública habilitante: qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento das seguintes condições:

i) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;

ii) A via possuir características técnicas de pavimento e dimensões, designadamente largura de faixa de rodagem, que lhe confiram capacidade de trânsito automóvel e que garantam a circulação de veículos das forças de segurança e proteção civil, em particular carros de bombeiros e ambulâncias;

iii) Dispor, ou estar previsto em plano, das infraestruturas urbanas necessárias, designadamente abastecimento público de água e energia elétrica.

d) Número de pisos acima da cota de soleira: Número total de pisos sobrepostos, incluindo eventuais pisos recuados, contados em sentido ascendente a partir da cota de soleira;

e) Colmatação: preenchimento com edificação de um prédio confinante com via pública, quer se trate de construção nova, quer da ampliação de edificações existentes, que cumpra pelo menos uma das seguintes condições:

i) Situar-se entre dois edifícios em situação legal e destinados a atividades ou utilizações humanas, que sejam confinantes com aquela via e cuja distância entre si, medida ao longo da mesma, não seja superior a 50 metros;

ii) Situar-se entre um edifício em situação legal e destinado a atividades ou utilizações humanas, que seja confinante com a mesma via, e outra via pública transversal à primeira que não diste mais de 50 metros do referido edifício;

f) Frente urbana: superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;

g) Frente urbana consolidada: frente urbana predominantemente edificada que apresenta um recuo de fachadas estabilizado e uma moda de número de pisos acima do solo claramente definida, sendo tais caraterísticas de manter;

h) Área de impermeabilização: o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.

CAPÍTULO II

DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º
Identificação

Na área do PDM são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de Condicionantes, designadamente:

1 — Recursos hídricos:

a) Leitos dos cursos de água;

b) Margem dos cursos de água não navegáveis nem flutuáveis;

c)Zona adjacente;

d) Leito e margem das Albufeiras de águas públicas de serviço público;

e) Zona reservada de Albufeiras de águas públicas de serviço público (100 m a partir do NPA);

f)Zona terrestre de proteção de Albufeiras de águas de públicas de serviço público (500 m a partir do NPA);

g) Zona de proteção da barragem e dos órgãos de segurança e de utilização da albufeira;

h) Zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e de utilização da albufeira;

g) Perímetros de proteção das captações de água subterrânea para abastecimento público.

2 — Recursos geológicos:

a)Áreas de Recuperação Ambiental

b)Concessões mineiras;

c)Exploração de massas minerais (pedreiras);

d)Prospeção e pesquisa de depósitos minerais.

3 — Recursos agrícolas;

a) Reserva Agrícola Nacional (RAN)

b) Aproveitamentos Hidroagrícolas: regadios;

c) Oliveira (em povoamento);

4 — Recursos ecológicos:

a) Áreas protegidas - Parque Natural de Serra da Serra da Estrela;

b) Rede Natura 2000: PTCON-0014 - Zona Especial de Conservação (ZEC) da Serra da Estrela;

c) Reserva Ecológica Nacional (REN);

5 — Valores patrimoniais:

a) Património cultural - Imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas zonas de proteção;

6 — Infraestruturas:

a) Redes elétricas de média, alta e muito alta tensão e redes elétricas de transformação e distribuição;

b) Redes Nacionais de Transporte e de Distribuição de Gás;

c) Rede ferroviária - Linha da Beira Alta e Linha da Beira Baixa;

d) Zona *non aedificandi* – Linha ferroviária da Beira Alta (entre o km 205 660,00 e o km 207 384,10) e Linha ferroviária da Beira Baixa (entre o km 210 581,20 e o km 211 184,15) – DR n.º 3/85.

e) Áreas sob Administração Portuária dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, S. A.;

f) Rede rodoviária nacional:

i) Rede nacional fundamental

ii)Rede nacional complementar

g) Estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição da IP. S.A.

h)Estradas regionais

i) Rede rodoviária municipal:

i) Estradas nacionais desclassificadas sob responsabilidade da CMG;

ii) Estradas e caminhos municipais;

j)heliporto;

k) Redes de drenagem de águas residuais.

7 — Rede Geodésica Nacional - Vértices geodésicos;

8 — Atividades perigosas - Estabelecimentos com Produtos Explosivos;

9 — Telecomunicações – Centro Radioelétrico;

10 — Recursos Florestais:

a) Sobreiro e azinheira;

b) Azevinho;

c) Árvores e arvoredos de interesse público;

d) Área sujeitas a regime florestal parcial: Perímetros florestais de Valhelhas, Serra da Estrela e Carvalhal;

e) Perigosidade de incêndio rural (classes alta e muito alta).

f) Rede primária de faixas de gestão de combustível;

g) Rede secundária de faixas de gestão de combustível;

h) Rede de pontos de água;

i) Rede nacional de postos de vigia.

Artigo 9.º
Regime

1 — As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública e aplicando-se sempre o regime mais restritivo.

2 — 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 não se altera na eventual ocorrência de omissões na planta de condicionantes, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

3 — As linhas de água identificadas na planta de condicionantes, em representação do domínio hídrico, têm caráter indicativo, devendo ser aferidas no terreno.

4 —Sem prejuízo da legislação em vigor, aos estabelecimentos geradores de atividades perigosas, delimitados na Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I, e a outros que se venham a instalar, é aplicada uma faixa de proteção de 50 metros, onde não é permitida a edificação destinada a habitação, a equipamentos de utilização coletiva e a armazéns de matérias perigosas, salvo os associados à atividade de armazenagem de gás natural e de gases propano e butano.

5 — A Planta de condicionantes é atualizada anualmente pelo município, podendo ser incluídas novas servidões ou restrições e retiradas outras que nos termos da Lei sejam estabelecidas ou derrogadas, seguindo o procedimento previsto no RJIGT, e publicada em www.cm-guarda.pt.

CAPÍTULO III
USO DO SOLO

SECÇÃO I
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

Artigo 10.º
Classificação e Qualificação do Solo

1 — O território do concelho da Guarda é classificado, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, nas classes de solo rústico e solo urbano.

2 — Em função da aptidão e do uso dominante, o solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

a) Espaços agrícolas;

b) Espaços florestais:

c) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;

d)Espaços de atividades industriais

e) Espaços naturais e paisagísticos;

f) Espaços culturais;

g) Espaços destinados a equipamentos;

h) Espaços destinados a infraestruturas;

i) Aglomerados rurais.

3 — Em função do uso dominante e das características morfológicas e tipológicas, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

a) Espaços centrais:

i) Centro histórico da cidade da Guarda;

ii)Espaços de equipamentos;

b) Espaços habitacionais:

ii) Espaços habitacionais consolidados;

iii) Espaços habitacionais unifamiliares em consolidação;

iv) Espaços habitacionais plurifamiliares em consolidação;

c) Espaços de atividades económicas;

i) Espaços de atividades económicas consolidados;

ii) Espaços de atividades económicas em consolidação;

iii) Espaços de atividades económicas a programar

d) Espaços verdes:

i) Espaços verdes de utilização coletiva;

ii) Espaços verdes de proteção;

iii) Espaços verdes de enquadramento;

e) Espaços de uso especial:

i) Espaços de equipamentos.

SECÇÃO II

DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO

SUBSECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 11.º
Disposições gerais

1 — Quando um prédio ou parcela de um prédio integre mais do que uma categoria ou subcategoria de solo, a ocupação com usos e outras condições admitas no PDM serão determinadas na proporção das respetivas áreas, tendo em conta o regime previsto para cada categoria ou subcategoria, com exceção do previsto no número seguinte.

2. Nas situações em que o prédio ou a parcela do prédio se insira em categoria adjacente à via pública, e quando se revele estritamente necessário, a ocupação com os usos e outras condições admitidas poderá prolongar-se para as áreas do prédio ou da parcela do prédio integradas noutras categorias de solo desde que, cumulativamente:

a) tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

b) não sejam afetados os espaços naturais e paisagísticos e os espaços verdes;

c) a área utilizada nesse prolongamento não exceda 20% da parte da parcela integrada na categoria de solo adjacente à via pública, até um máximo de 200 m^2.

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

4 — O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

5 — Tendo em conta o rigor posicional da cartografia de base e sempre que tal se revele necessário à ocupação com os usos e outras condições admitidas no PDM são admitidos acertos nos limites das categorias e subcategorias de espaço no terreno até um máximo de 0,5m, desde que se verifiquem as condições estabelecidas nas alíneas a) e b) do nº 2 deste artigo.

6 — Qualquer ação ou ocupação não poderá impedir nem obstruir a passagem de água nos sistemas de captação, transporte e distribuição de água para os aproveitamentos hidroagrícolas.

7 —O restabelecimento dos sistemas referidos no número anterior que eventualmente forem interrompidos deve ser obrigatoriamente executado de acordo com as orientações técnicas da entidade competente em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada.

Artigo 12.º
Tipologias de usos do solo

1 — Sem prejuízo do estabelecido na lei geral, para cada categoria e/ou subcategoria de espaços são definidos no PDM um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria e/ou subcategoria de espaços considerada.

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

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes quando cumprirem os requisitos, previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos dominantes e os usos complementares de cada uma das categorias e subcategorias de espaços referidas nos artigo 10.º , são os explicitamente identificados como tal no presente regulamento.

6 — Constituem usos compatíveis com os usos dominantes de cada categoria e subcategoria de espaço, os usos especiais expressamente identificados na Secção III deste capítulo como tal e ainda, para além destes, outros usos que cumpram as condições gerais e específicas de compatibilidade estabelecidas no presente regulamento.

7 — Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser autorizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas nos artigos 24º a 33º, Secção III deste capítulo, ou como Empreendimentos de Relevante Interesse Municipal (ERIM), nos termos dos artigos 108 a 110º, atividades ou instalações que, pela sua natureza, por exigências de localização e/ou pela reduzida dimensão das áreas de solo que cativam, não são enquadráveis numa lógica de classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

Artigo 13.º
Compatibilidade de usos e atividades

1 — Consideram-se usos e atividades incompatíveis os que forem consideradas suscetíveis de provocar prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental, paisagística ou urbanística e comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nomeadamente através da criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes nos seguintes domínios:

a) Geração de riscos de toxicidade, incêndio e explosão;

b) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;

c) Perturbação grave das condições de trânsito ou de estacionamento ou criação de movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;

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

e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

2 — No caso de utilizações ou atividades cuja localização e condições de instalação sejam enquadradas por normas legais ou regulamentares que acautelem efeitos nocivos nos domínios referidos no número anterior, o cumprimento das mesmas constitui garantia de compatibilidade de usos no que respeita aos domínios abrangidos pela normativa em questão.

3 — Quando por determinação legal ou regulamentar, a instalação de atividades de caráter perigoso ou insalubre exija a delimitação de áreas envolventes que restrinjam ou proíbam os usos dominantes que aí poderiam ocorrer nos termos do respetivo regime de uso do solo, tal instalação só pode ser autorizada em prédios cuja dimensão permita que neles fiquem totalmente contidos os referidos polígonos.

Artigo 14.º
Condições gerais de edificabilidade

1 — A edificação num prédio ou numa parcela de um prédio depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística da edificação;

b) Dos requisitos de compatibilidade de usos, de inserção territorial e de exigência de infraestruturas genericamente estabelecidos nos artigos 13.º, 16.º e 17º;

c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, incluindo as respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública;

d) Das condições especificamente estabelecidas para cada caso no presente regulamento.

2 — Sempre que se verifique o cumprimento do conjunto dos requisitos estabelecidos no número anterior aplicáveis à situação, são permitidos os usos e atividades que se integram no uso dominante de cada categoria ou subcategoria de espaços.

3 — São permitidos os usos e atividades que integrem os usos complementares do uso dominante de uma dada categoria ou subcategoria de espaço caso cumpram todos os requisitos estabelecidos no n.º 1 aplicáveis à situação, com exceção daqueles que, de forma fundamentada seja considerada que provocariam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

4 — Mesmo quando se verifiquem cumpridos todos os requisitos exigíveis para cada caso nos termos do n.º 1, deve ser sempre recusada, em sede dos procedimentos de apreciação urbanística da pretensão, quaisquer usos ou atividades considerados como compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço, quando se conclua que da permissão da pretensão decorreriam prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

5 —A admissibilidade de operações urbanísticas de utilização não edificada do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, prospeção e exploração de recurso geológicos ou de abastecimento público de água que não estejam isentas de controlo prévio, tem em conta os critérios estabelecidos no número anterior, salvo quando outro tipo de procedimento decorra de disposições legais ou do presente regulamento.

6 —São considerados como usos e atividades compatíveis com o uso ou usos dominantes estabelecidos para as diferentes categorias e subcategorias de espaços, as ações permitidas nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, sem prejuízo de ser cumpridas cumulativamente as regras específicas no presente regulamento relativamente a esses usos e atividades.

Artigo 15.º
Determinação da edificabilidade

1.A edificabilidade de um dado prédio ou parcela de prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes e sem prejuízo das exceções previstas pelo PDM.

2.Quando a edificabilidade de um prédio ou parcela de prédio for determinada pelo índice de utilização do solo, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo PDM.

Artigo 16.º
Inserção territorial

1 — Em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou por operação de loteamento e em casos em que considere necessário, com vista a garantir a correta inserção urbanística e paisagística das operações urbanísticas previstas no RJUE, a Câmara Municipal estabelece, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, orientações relativas à modelação do terreno e à implantação ou à configuração volumétrica dos edifícios e demais

edificações, nomeadamente no que se refere a manutenção ou demolição de fachadas, recuos, afastamentos, área coberta, número de pisos e localização no interior da parcela, a cumprir como condição da respetiva viabilização.

2 — As operações urbanísticas objeto de procedimento de controlo administrativo devem, na medida do necessário em cada caso, incorporar medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro dos prédios que lhes sejam adstritas, ao longo das suas estremas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou não agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3 — Sem prejuízo dos condicionamentos à demolição e alteração de edificações decorrentes de medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, a demolição de um edifício existente pode ocorrer:

a) Quando tal se revele inevitável, nos termos das disposições legais aplicáveis, podendo neste caso constituir operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia autorização de um novo uso ou ocupação a dar ao local;

b) Em outras situações além da referida na alínea anterior, apenas quando tal demolição for condição necessária para a construção de um novo edifício no local ou para uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo, desde que se trate de operações previamente autorizadas em sede de apreciação urbanística.

4 — O disposto nos números 1 e 2 aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

5 —A Câmara Municipal aprova em regulamento disposições que concretizem e estabilizem os critérios de decisão a adotar na aplicação do disposto no n.º 1 a áreas do território municipal delimitadas para o efeito, publicitando-as devidamente no seu site em www.cm-guarda.pt.

Artigo 17.º
Exigência de infraestruturas

1 — A construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo mesmo que admissível à luz da legislação e demais regulamentação aplicáveis, só pode ser autorizada se:

a) O prédio onde se pretenda implantar for servido por via pública com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego geradas pela utilização prevista, devendo tais características, nos casos legalmente exigíveis ou sempre que se tratar de edifícios que permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, corresponder no mínimo às de via pública habilitante;

b) Ou, quando tal via não existir, esta for construída em simultâneo com a própria operação urbanística.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legal ou regulamentarmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas ou outros sistemas públicos que assegurem função equivalente, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 — Nos casos em que lei condiciona a construção de novo edifício ao cumprimento de requisitos de proximidade a via utilizável por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros, e se pretenda implantá-lo a uma distância a via pública habilitante superior ao máximo legalmente estabelecido, tal só pode ser viabilizado se existir uma via particular de acesso com extensão e características que garantam o cumprimento das exigências legais ou, caso esta não exista, a sua construção integrar a operação urbanística pretendida.

Artigo 18.º
Integração e alteração de preexistências

1 — Para efeitos do presente PDM, consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina por ele instituída, as atividades, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer outros atos que, executados ou em curso de execução ou sem execução material à data da entrada em vigor da referida revisão, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a)Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização por parte da administração pública, nos termos da lei.

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

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

d) Constituam atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada por certidão municipal emitida nos termos da lei.

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

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

4 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações ou comunicações prévias não se conformem com a disciplina do presente plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando o novo uso a introduzir respeite os usos previstos para a categoria de espaço em causa e cumulativamente:

i) Das alterações resulte uma redução dos parâmetros urbanísticos e/ou uma melhoria das caraterísticas de conformação física;

ii) As alterações permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística, paisagística ou ambiental ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;

5 — Em situações de usos ou atividades não habitacionais legalmente instaladas, mesmo quando não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, desde que cumulativamente:

a) A ampliação tenha em vista a manutenção das referidas atividades, ou a instalação de atividades admissíveis;

b) 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;

c) O aumento de área de construção total não exceda 20 % da área de construção preexistente.

6 —No caso de edifícios de habitação considerados preexistências localizados em solo rustico não afeto à categoria de espaços naturais e paisagísticos, no presente plano, a ampliação dos mesmos pode ser autorizada desde que se cumpram as seguintes condições:

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

b) A área de construção total resultante com a eventual ampliação não exceda o limite máximo de 300 m2;

7—Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas nos números anteriores têm de verificar-se em relação à área de construção pré-existente do edifício ou edifícios antes da primeira ampliação realizada na vigência do presente Plano.

8— As preexistências que não estejam em situação de legalidade podem ser objeto de relocalização, observado o cumprimento das disposições legais e regulamentares, se não for viável a legalização nos termos estabelecidos no artigo 127º.

9— O disposto nos números anteriores deverá ser conjugado com o disposto relativo à ampliação de preexistências em espaços naturais e paisagísticos, na área do PNSE e na área integrada na ZEC Serra da Estrela

SUBSECÇÃO II
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
Artigo 19.º
Empreendimentos turísticos e instalações afins

1 — A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir requisitos conducentes à otimização da eficiência ambiental, nomeadamente:

a)Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno e preservação das vistas;

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património cultural e natural do local e sua envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte internos com reduzidas emissões de carbono e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da orientação e exposição solar dos edifícios, e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

2 — A instalação de áreas de serviço para autocaravanas não integradas em parques de campismo e de caravanismo, admissível sempre que nos termos do presente regulamento for considerada compatível com o uso ou usos dominantes da categoria de espaços da área onde se pretenda localizar, cumpre os seguintes requisitos:

a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;

b) O plano de integração paisagística elaborado para o efeito incorpora obrigatoriamente a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

3 — Quando admissíveis os empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, com exceção dos construídos de raiz, cumprem as seguintes regras:

a) A altura máxima da fachada é de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

c) Quando a capacidade de alojamento for superior a 20 camas, o índice de utilização do solo máximo aplicado à área do prédio afeto ao empreendimento é de 0,4;

d) O índice de impermeabilização do solo máximo é o resultante do dobro da área de implantação.

4 — Quando admissíveis, os empreendimentos turísticos isolados construídos de raiz nas tipologias de hotéis, empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação devem associar-se a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, sociais, etc.) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e cumprir as seguintes regras:

a) Categoria mínima de 3 estrelas;

b) A densidade máxima de 40 camas/hectare com uma capacidade de alojamento máxima de 200 camas;

c) Área de construção máxima, referida à totalidade das componentes edificadas do empreendimento turístico, correspondente ao índice de utilização de 0,35 aplicado à área do prédio que lhe está adstrita;

d) Altura da fachada máxima de 6,5m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

f) O índice de impermeabilização do solo máximo é o resultante do dobro da área de implantação.

g) São excecionados dos parâmetros das alíneas b), c) e d) anteriores os hotéis e os hotéis rurais que resultem da reabilitação e renovação de edifícios legalmente existentes e de valia patrimonial, assim como as pousadas.

5 — Quando admissíveis, para além do estabelecido em legislação específica, os parques de campismo e de caravanismo cumprem as seguintes regras:

a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamentos e instalações complementares de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;

b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;

c) O índice de utilização do solo máximo aplicado à área do prédio adstrita ao parque é de 0,20;

d) Altura de fachada máxima é de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

f) O índice de impermeabilização do solo máximo é o resultante do dobro da área de implantação.

6 — Quando admissíveis, os equipamentos de apoio às atividades de animação turística e ao recreio e lazer ou áreas de recintos destinados a fruição coletiva criados por iniciativa pública, cumprem as seguintes regras:

a)O índice de utilização do solo máximo aplicado à área dos prédios afetos ao empreendimento é de 0,15;

b) Altura de fachada máxima de 4,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Um só piso acima da cota de soleira.

d) O índice de impermeabilização do solo máximo é resultante do dobro da área de construção.

7 —Núcleos de Desenvolvimento Turístico, a instalar apenas na classe de solo rústico, quando reconhecido como ERIM de acordo com o artigo 108.º que se aplicam as seguintes disposições:

a)A sua implementação ser disciplinada por plano de urbanização ou plano de pormenor, que obrigatoriamente identifica os respetivos sistemas de execução;

b) Integrar empreendimentos turísticos nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, turismo em espaço rural, turismo de habitação, hotéis e pousadas e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo;

c) Prever medidas compensatórias a favor do interesse público, nos termos legais, pela afetação de valores naturais e de recursos territoriais;

d) A área mínima de NDT é 15 ha;

e)A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas, não podendo estas no seu conjunto ocupar mais de 35 % da superfície do NDT;

f) Atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre;

g) A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 70 m2, podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica municipal;

h) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

i) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;

j) A densidade de ocupação bruta máxima permitida é de 60 camas/hectare, ou 100 camas/hectare quando a ocupação for exclusivamente por hotéis;

k) A altura máxima da fachada é de 6,5 m e 2 pisos acima da cota de soleira;

l) Terem, sempre que aplicável, uma categoria mínima de 4 estrelas;

m) Garantir a correta inserção paisagística, e sem prejuízo da legislação em vigor, todas as obras de edificação devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características da envolvente, nomeadamente em termos de volumetria, materiais e cores.

Artigo 20.º
Atividades pecuárias

1 — No respeito pela compatibilidade de usos e atividades a que se refere o artigo 13º, nos perímetros dos solos urbanos e na categoria de aglomerados rurais, apenas é admitida a instalação de atividades pecuárias da classe 3 e da classe 2 quando consideradas como centros de agrupamento, destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2, nomeadamente de lazer, desportivas ou terapêuticas, ainda que complementadas com prestação de serviços e a detenção caseira de animais nos termos do regime legal aplicável.

2 — Na ausência de disposições legais relativas à exigência de afastamentos mínimos a outros usos, atividades ou ocupações do solo, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria ou, enquanto tal regulamento não estiver em vigor, a localização de novas explorações pecuárias das classes 1, 2 e 3 desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou extensivo, exceto as áreas de pastoreio, garantem um afastamento mínimo de 500 metros a:

a)Limites de solos urbanos, exceto quando estes correspondam à categoria de espaços de atividades económicas, e limites de aglomerados rurais;

b) Edificações pré-existentes destinadas a comércio e serviços e turismo, equipamentos de utilização coletiva e equipamentos de animação turística, de recreio e lazer, exceto quando os usos referidos estiverem integrados na própria exploração;

c) Captações de água para abastecimento público ou imóveis classificados ou em vias de classificação.

3 — Aquando do licenciamento de novas construções destinadas a outros usos admitidos, exceto quando localizadas em solo urbano ou aglomerados rurais, devem ser salvaguardados os afastamentos mencionados no número anterior, a explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou extensivo, exceto as áreas de pastoreio.

4 — As Instalações pecuárias e a detenção caseira de espécies animais devem assegurar com as devidas adaptações:

a) O adequado desempenho ambiental da exploração e a dotação de condições de qualidade e conforto animal, em respeito pelas normas legais e regulamentares;

b) A correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas;

c) Os sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

5 — Quando admitida as instalações pecuárias das classe 1, 2 e 3 na construção de novos edifícios com esta finalidade, na ampliação e alteração dos existentes, sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, são ainda aplicadas as seguintes disposições:

a)As áreas de construção para instalações de atividades pecuárias devem estar de acordo com as necessidades reais de exploração, a serem atestadas pela entidade competente;

d) Altura de fachada máxima de 9 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

f) A área de impermeabilização máxima não poderá ultrapassar o dobro da área de implantação da edificação.

6 — Quando admitida a detenção caseira de espécies animais na construção de novos edifícios com esta finalidade, na ampliação e alteração dos existentes, sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, são ainda aplicadas as seguintes disposições:

a)A área de construção máxima é de 30m2;

d) Altura de fachada máxima de 4,5m;

e) Máximo de 1 pisos acima da cota de soleira;

f) A área de impermeabilização máxima não poderá ultrapassar o dobro da área de implantação da edificação.

Artigo 21.º
Equipamentos públicos de utilização coletiva

1.Os equipamentos públicos de utilização coletiva incluem zonas verdes adjacentes e estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio e podem ser localizados em solo rústico ou em solo urbano.

2. Sem prejuízo do disposto no presente plano para as classes de solo rústico e urbano nas categorias e subcategorias de espaços destinados a equipamentos, admite-se a ampliação dos equipamentos públicos de utilização coletiva desde que a área de construção a ampliar seja a estritamente necessária às exigências funcionais do edifício e se garanta o enquadramento nas condições morfológicas, topográficas e ambientais que caraterizam a envolvente.

SECÇÃO III
USOS ESPECIAIS DO SOLO
SUBSECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22.º
Disposições gerais comuns

1 — As disposições que integram a presente secção estabelecem critérios orientadores para a intervenção do município no exercício das suas competências legais relativamente a atos, usos e atividades que pela sua própria natureza podem ser compatíveis com os usos dominantes e complementares tanto em solo urbano como em solo rústico, salvo as exceções referidas neste regulamento e na legislação aplicável.

2 — As disposições da presente secção são cumulativas com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação aplicável.

3 — Os atos, usos ou atividades a que se refere a presente secção devem ser avaliados como usos compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços em que pretendem localizar, desde que nada conste em contrário no presente regulamento, nos termos do disposto no artigo 13.º e no n.º 4 do artigo 14.º .

4 — A edificabilidade quando localizada em solo rústico deve limitar-se estritamente às instalações de apoio direto aos atos, usos ou atividades a que se refere a presente secção e tem de cumprir, sem prejuízo da restante normativa aplicável a cada situação, os condicionamentos legais estabelecidos no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

5 — Caso os referidos atos, usos ou atividades se localizem em áreas integradas na estrutura ecológica municipal, tem ainda de ser cumprido o que estabelecido nos artigos 39º e 40.º.

6 —A Câmara Municipal deverá sempre exigir aos interessados o cumprimento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das disposições que integram os artigos 14º e 16º.

7 — Na edificabilidade, em solo urbano ou na categoria de Aglomerado Rurais do solo rústico, associada a estes atos, usos ou atividades têm de ser cumpridas as condições de edificabilidade estabelecidas para a categoria ou subcategoria de uso do solo em que se insiram.

8 — Em relação a atos ou ações relacionadas com a implantação ou instalação de usos ou atividades identificadas nos artigos 23º a 31º da subsecção seguinte, a deliberação só pode ser favorável se, com base na ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, for reconhecido que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza.

SUBSECÇÃO II
DISPOSIÇÕES ESPECIFICAS

Artigo 23.º
Infraestruturas

1 — As disposições deste artigo incidem sobre atos ou ações relacionadas com a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de abastecimento de água, de saneamento básico, de rega, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia em qualquer área do território concelhio.

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

3 — Na construção de edifícios associados a estas infraestruturas em solo rústico têm de ser cumpridas as seguintes condições de edificabilidade:

a) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação.

b) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

Artigo 24.º
Recursos energéticos renováveis

1 — As disposições constantes do artigo anterior aplicam-se, com as devidas adaptações, à localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas e outros empreendimentos hidráulicos ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros de solo que lhes ficarem afetos.

2 —As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pelas atividades obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de relevante sensibilidade ambiental ou paisagística.

3 —A totalidade das áreas com uma dimensão mínima de 1 ha afetas à produção de energia solar no território concelhio, em solo rústico, com exceção da categoria de aglomerados rurais, não poderá ter uma dimensão superior 2 % da área do concelho (14 200 ha).

4 —Não poderão ser autorizadas áreas para a produção de energia solar em solo rústico, com exceção das categorias de aglomerados rurais, com uma superfície superior a 30 ha.

5— Na ausência de disposições legais relativas à exigência de afastamentos mínimos a outros usos, atividades ou ocupações do solo, os afastamentos mínimos que constarem de regulamento municipal sobre a matéria ou, enquanto tal regulamento não estiver em vigor, a localização de novas áreas afetas à produção de energia solar com uma dimensão mínima de 1 ha garantem um afastamento mínimo de 500 metros a:

a)Limites de solos urbanos, exceto quando estes correspondam à categoria de espaços de atividades económicas, e limites de aglomerados rurais;

b) Edificações pré-existentes destinadas a comércio e serviços e turismo, equipamentos de utilização coletiva e equipamentos de animação turística, de recreio e lazer, exceto quando os usos referidos estiverem integrados na própria exploração;

c) Imóveis classificados ou em vias de classificação.

6— Na construção de edifícios associados a estas atividades em solo rústico, com exceção da categoria de aglomerados rurais de solo rústico, têm de ser cumpridas as seguintes condições de edificabilidade:

a) A área total de construção máxima não poderá ultrapassar os 150m2;

b) Altura de fachada máxima de 4,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 1 piso acima da cota de soleira;

d) A área do solo impermeabilizada não pode ser superior ao dobro da área de implantação das edificações.

7 — No solo urbano e na categoria de aglomerados rurais os painéis para a produção de energia solar sempre que possível devem ser instalados nas coberturas das edificações, telheiros ou parques de estacionamento e devem garantir a adequada integração paisagística e urbanística e a imagem urbana.

8 — A instalação de painéis para a produção de energia solar, previstos no número anterior, não deve ser autorizada sempre que não garanta a adequada integração paisagística e urbanística e a imagem urbanas.

9— Com exceção dos espaços para atividades económicas e da categoria de aglomerados rurais, a autorização de áreas para a instalação de equipamentos de produção de energia solar não poderá ser superior à da superfície das áreas das coberturas das edificações.

10 — No solo urbano, com exceção dos espaços para atividades económicas, e na categoria de aglomerados rurais a instalação de equipamentos de produção de energia eólica fica limitada a dispositivos que produzam ruído inferior a 40 dB (A).

11 — Após cessação da exploração ou no caso de a atividade de produção de energia se encontrar parada há pelo menos três anos, é obrigatória a reconversão do espaço e a sua recuperação paisagística procedendo-se à remoção de todos as instalações edificadas ou amovíveis existentes, admitindo-se a recuperação coerciva do espaço pela Câmara Municipal, sendo os respetivos custos da responsabilidade da entidade exploradora do recurso.

Artigo 25.º
Exploração de recursos geológicos e hidrogeológicos

1 — Sem prejuízo do disposto nos números 2 a 4, a exploração de massas e depósitos minerais pode ocorrer em qualquer local do território concelhio.

2 — Nas áreas integradas em espaços naturais e paisagísticos, a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito.

3 — Em áreas integradas em solo urbano ou em aglomerados rurais apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.

4 — Quando admitidas em solo rústico as atividades de prospeção e pesquisa, a exploração de massas minerais, a exploração de recursos hidrogeológicos ou a construção edifícios anexos de apoio afetos a estas atividades devem observar o seguinte:

a) As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pelas atividades obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de relevante sensibilidade ambiental ou paisagística;

b) O acesso deve permitir o suporte das cargas viárias geradas pela atividade a instalar, sem prejuízo da coexistência pacífica com outras funções e atividades instaladas na envolvência de todo o percurso;

c) A área total de construção máxima não poderá ultrapassar os 400m2, salvo se técnica e devidamente fundamentado;

d) A altura da fachada não poderá ser superior a 4,5 metros, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 1 piso acima da cota de soleira, salvo se técnica e devidamente fundamentado;

f) A área do solo impermeabilizada não pode ser superior a 500 m2, salvo se técnica e devidamente fundamentado.

6 — Quando admitidas em solo urbano ou na categoria de aglomerados rurais as atividades de exploração de recursos hidrogeológicos devem observar o disposto no regime previsto no presente regulamento para as categorias de solo urbano onde se inserem.

Artigo 26.º
Contratos de prospeção, pesquisa e pedidos de concessão de recursos geológicos

Para as áreas onde tenham sido concedidos contratos de prospeção e pesquisa de recursos geológicos, bem como pedidos e contratos de concessão mineira, deve ser salvaguardado o interesse do recurso, pelo que os usos e ações a desenvolver não devem colocar em causa os objetivos inerentes a esta função.

Artigo 27.º
Instalação de depósitos a céu aberto

1 — A instalação de depósitos a céu aberto para contentores, inertes, materiais de construção civil ou qualquer outro tipo de materiais pode ocorrer na categoria de aglomerados rurais da classe de solo rústico e em solo urbano em espaços de atividades económicas ou em espaços centrais ou em espaços habitacionais, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou planos de pormenor, ou na ausência destes de acordo com as disposições que integram a Secção II e Secção III do Capítulo V.

2 —Em espaços destinados a indústrias, espaços florestais, espaços agrícolas e espaços de exploração de recursos geológicos e energéticos só podem ocorrer depósitos de materiais relacionados com as atividades agrícolas, pecuária e florestal, de exploração de recursos geológicos e energéticos ou os resultantes de atividades industriais ligadas diretamente a estas atividades ou de atividades industriais que não possam localizar em solo urbano, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos para o ordenamento e desenvolvimento local, nomeadamente no que respeita à possibilidade de contaminação dos solos e dos recursos hídricos e à integração paisagística;

3 — Quando admissível a constituição de depósitos, nos termos do número anterior, a edificabilidade quando necessária deve garantir o cumprimento das seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0,02 aplicado à área do prédio afeta à atividade ou situação em causa, não podendo a área de construção ultrapassar, em caso algum, os 100m2;

b) Altura de fachada máxima de 4,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 1 pisos acima da cota de soleira;

d)A área de solo impermeabilizada não pode ser superior ao dobro da área de construção.

4 — Nas categorias de solo urbano e na categoria de aglomerados rurais a edificabilidade deve garantir o disposto no regime constante deste regulamento para as essas categorias.

Artigo 28.º
Usos e atividades relacionadas com combustíveis ou materiais explosivos ou perigosos

1 — Sem prejuízo do disposto nos nº2 e nº3 deste artigo, a instalação de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos é viabilizável em prédios do solo rústico integrados nas categorias de espaços florestais desde que cumpram as condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso e o prédio possua dimensão suficiente para cumprir a condição estabelecida no n.º 3 do artigo 13.º, quando aplicável.

2 — Quando se tratar de unidades autónomas de gás destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias, a sua localização é admissível em espaços florestais e espaços agrícolas, de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica municipal, nos casos legalmente previstos e de acordo com as condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — As componentes edificadas destas instalações devem cumprir as seguintes condições de edificabilidade:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0,2 aplicado à área do prédio onde a edificação se localiza;

b) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

5 — O disposto nos números anteriores não se aplica aos depósitos de combustíveis adstritos aos postos de abastecimento público de combustíveis previstos no artigo seguinte.

Artigo 29.º
Postos de abastecimento público de combustíveis

1 — A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis, sem prejuízo de obedecer às disposições legais aplicáveis, pode ocorrer:

a) Em solo urbano;

b) Em solo rústico, na categoria de espaços agrícolas, se for destinada a servir diretamente uma via integrada na rede estruturante principal ou secundária estabelecida no artigo 4.º.

2 — Para além dos condicionamentos de localização estabelecidos no número anterior, a instalação destes postos só pode ser autorizada se o prédio ou parcela do prédio a ocupar cumpra cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Se encontre servida de todas as infraestruturas legalmente exigidas para o efeito;

b) Pela sua localização e condições de articulação com a via pública, permita soluções de projeto que garantam plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego.

3 — Nos prédios ou parcelas de prédios onde se instalem estes postos são admissíveis usos e atividades complementares da sua função principal de abastecimento público de combustíveis, nomeadamente armazenamento de produtos combustíveis e lojas de conveniência.

4 — As componentes edificadas destas instalações cumprem as seguintes condições de edificabilidade:

a) Quando localizadas em solo urbano, as estabelecidas para a categoria ou subcategoria de espaços em que se insiram;

b) Quando localizadas em solo rústico, na categoria de espaços agrícolas, os seguintes parâmetros:

i) Índice de utilização do solo máximo de 0,2 aplicado à área do prédio, não podendo a área de construção ultrapassar, em caso algum, os 100m2;

ii) Número máximo de 1 piso acima da cota de soleira;

iii) Altura de fachada máxima de 4,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

iv)A área impermeabilizada máxima admitida será a estritamente necessária às atividades mencionadas no nº 3 deste artigo.

Artigo 30.º
Edifícios associados à proteção civil, abrigos e outras atividades

1 — Quando admissíveis, os edifícios associados à proteção civil, abrigos ou outras atividades para além das identificadas nesta secção, cumprem as seguintes regras e parâmetros de edificabilidade, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso, nomeadamente:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0,2 aplicado à área do prédio, não podendo a área de construção ultrapassar, em caso algum, os 150m2;

b) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

d)A área impermeabilizada máxima admitida será a estritamente necessária às atividades.

Artigo 31.º
Operações de gestão de resíduos

1 — No solo urbano, as operações de gestão resíduos só podem ocorrer nas categorias de Espaços de Atividades Económicas na observância das condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, no solo rústico, em qualquer categoria, só são admitidas operações de gestão resíduos resultantes de atividades agrícolas, pecuários e florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos ou de atividades industriais diretamente ligadas a estas atividades na observância das condições estabelecidas nos diplomas legais e regulamentares aplicáveis.

SECÇÃO IV
ZONAS DE SALVAGUARDA

SUBSECÇÃO I
INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DE ÁGUAS RESIDUAIS

Artigo 32.º

Sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais

1 — Os sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Outras Salvaguardas.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo das condutas de adução/adução-distribuição de água e dos emissários de esgotos, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes.

3 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo das condutas distribuidoras de água e dos coletores de águas residuais ou pluviais.

4 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do eixo das condutas de água e dos emissários de esgotos de águas residuais ou pluviais, quando em solo rústico.

5 — Na ausência de faixas de proteção específicas é interdita a edificação, com exceção de muros, numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Águas Residuais e das Fossas Sépticas.

6 — Na faixa de proteção referida no número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

7 – Sempre que sejam construídas ou instaladas infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais aplicam-se as disposições do presente artigo.

SUBSECÇÃO II
REDES NACIONAIS DE TRANSPORTE E DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS

Artigo 33.º

Sistema público de transporte e distribuição de gás natural

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5,0 m, medida para cada lado do eixo das condutas de adução/adução-distribuição de gás natural, identificadas na Planta de Ordenamento - Outras Salvaguardas, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1,0 m, medida para cada lado do eixo das condutas distribuidoras de gás natural.

3 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10,0 m, medida para cada lado do eixo das condutas de gás natural, quando em solo rústico.

SUBSECÇÃO III

AMBIENTE SONORO

Artigo 34.º
Zonamento Acústico

1 — Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, são identificadas zonas mistas de acordo com o constante da Planta de Ordenamento – Outras Salvaguardas.

2 — As operações urbanísticas a realizar em zonas mistas, ou nas suas áreas envolventes, devem respeitar os valores limites de exposição mencionados no regulamento referido no número anterior.

3 — Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, integram o conceito de "Zonas Mistas" todas as áreas de solo urbano, com exceção das afetas às categorias de espaços de atividades económicas e de espaços verdes de enquadramento, e ainda as áreas de solo rústico afetas à categoria de aglomerados rurais.

4 — Aos recetores sensíveis que venham a ser detetados fora das zonas mistas bem como as suas áreas envolventes é atribuído estatuto equiparado ao destas zonas, passando a aplicar-se-lhes, o disposto no n.º 2.

5 — Todas as áreas identificadas na Planta de Ordenamento – Outras Salvaguardas como de sobre-exposição ao ruído devem ser objeto de planos municipais de redução de ruído.

6 — Na ausência dos planos referidos no número anterior, a edificação nas áreas de conflito acústico fica condicionada às restrições legais.

SUBSECÇÃO IV
ÁREAS COM RISCO DE INUNDAÇÕES
Artigo 35.º
Zonas inundáveis

1 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento — Outras Salvaguardas é permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

2 — Nas áreas referidas no nº 1 é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;

b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

3 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis nos termos do nº 1 é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passiveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das em explorações águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número 3;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número 3;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

4 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes números do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.

5 — A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão de edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

SUBSECÇÃO V
CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS

Artigo 36.º
Captações de água subterrâneas para abastecimento público

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nas áreas limítrofes ou contíguas a captações de água para abastecimento público identificadas na Planta de Ordenamento- Outras Salvaguardas são interditas ou condicionadas as ocupações e utilizações suscetíveis de poluírem, alterarem a direção do fluxo ou modificarem a infiltração daquelas águas, em função do risco de poluição e da natureza dos terrenos envolventes.

2 — Até à aprovação do perímetro de proteção específico não é permitido, na ausência de licença, efetuar quaisquer movimentações de terras num raio de 60 metros em torno das captações de água subterrâneas.

SUBSECÇÃO VI
ÁREAS DE OCORRÊNCIA DE URÂNIO

Artigo 37.º
Regime

Nas áreas de ocorrências de urânio identificadas na Planta de Ordenamento — Outras Salvaguardas e na área envolvente a menos de 500m, não é permitida a edificação suscetível de ter utilização humana independentemente do fim a que se destine, com exceção da necessária às atividades de exploração deste recurso.

SUBSECÇÃO VII
ÁREAS EM RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Artigo 38.º
Regime

A ocupação e transformação das áreas em recuperação ambiental identificadas na Planta de Ordenamento - Outras Salvaguardas, segue o disposto na legislação aplicável.

SUBSECÇÃO VIII
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 39.º
Identificação

1 — A Estrutura Ecológica Municipal, identificada na Planta de Ordenamento — Outras Salvaguardas, é constituída por um conjunto articulado de áreas com características biofísicas especiais que desempenham um papel determinante no equilíbrio ecológico e ambiental do território e na valorização dos recursos patrimoniais e paisagísticos, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal incorpora as seguintes componentes:

a)As áreas integradas nos espaços naturais e paisagísticos identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo;

b) As áreas da Reserva Ecológica Nacional inseridas nas áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre, os leitos e margens dos cursos de água, leito, margem e faixa de proteção das albufeiras, as zonas adjacentes e áreas estratégicas de infiltração proteção e recarga de aquíferos integrados ou não na alínea anterior;

c) Os espaços agrícolas e florestais integrantes dos corredores ecológicos identificados no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior, integrados ou não nas alíneas anteriores;

d) Os elementos integrantes da estrutura ecológica urbana constituídos pelos espaços verdes de utilização coletiva e pelos espaços verdes de proteção identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, que formam uma rede ecológica e ambiental fortemente integrada e articulada com o ambiente urbano;

e) Os leitos dos cursos de água situados no interior dos perímetros urbanos e os seus troços que constituam limite dos referidos perímetros, não inseridos nas alíneas anteriores.

e) Os elementos complementares da estrutura ecológica urbana, constituídos por:

i) Outras áreas verdes públicas existentes ou a criar, quando não incluídas na categoria de espaços verdes, nomeadamente áreas verdes de utilização pública resultantes de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante;

ii) Os corredores viários arborizados que integrem faixas para os meios de mobilidade suave como ciclovias e percursos pedonais;

ii)Os maciços arborizados e alinhamentos arbóreos situados em espaço público no interior dos perímetros urbanos;

3 — Integram a estrutura ecológica urbana as áreas, públicas ou privadas, que como tal vierem a ser estabelecidas em plano de urbanização ou plano de pormenor.

Artigo 40.º
Regime

1 — O regime de ocupação das áreas em estrutura ecológica municipal observa o previsto neste regulamento para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às servidões e restrições de utilidade pública e ao estabelecido no PROF-CI, POPNSE e PSRN 2000 Zona Especial de Conservação da Serra da Estrela.

2 — Na estrutura ecológica devem ser privilegiadas as ações que contribuam para os seguintes objetivos:

a) Proteção e valorização dos recursos naturais e da paisagem;

b) Manutenção das espécies arbóreas autóctones;

c) Manutenção e reforço da biodiversidade;

d) Proteção dos recursos hidrológicos.

3 — Nestas áreas as intervenções devem respeitar os seguintes critérios:

a) Garantir a permeabilidade mínima do solo e assegurar a qualidade do ar e o controlo dos fatores de risco, designadamente de cheias e inundações.

b) Salvaguarda dos recursos hidrológicos, promovendo, sempre que possível, a sua naturalização e galeria ripícola associada;

c) Criar e conectar os espaços verdes, de modo a garantir uma relação de proximidade ao edificado e uma boa articulação com o tecido urbano, servindo como espaços de descompressão;

d) Utilização de espécies autóctones, ou alóctones bem-adaptadas às características edafoclimáticas do território, na composição florística dos espaços verdes e ruas arborizadas;

e) Utilização de espécies arbóreas a integrar as ruas arborizadas compatíveis com a tipologia, morfologia, funcionalidade e carácter dos edifícios, da rua e do espaço público contíguo.

4 — Em qualquer área da estrutura ecológica são interditas alterações da topografia e do coberto vegetal e operações de infraestruturação e de edificação, exceto as que se enquadrem em ações admissíveis nos regimes específicos da RAN ou da REN ou ainda que se justifiquem no sentido de manter ou reabilitar a qualidade ambiental, valorizar e explorar os recursos em presença, desde que sejam admissíveis nos termos do presente regulamento para as respetivas categorias de espaço sobre que incidem.

5 — Nas áreas de estrutura ecológica aplicam-se cumulativamente as seguintes disposições:

a) Preservação das estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola, como poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra;

b) Manutenção de sebes de compartimentação da paisagem;

c) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água;

d) Cumprimento do código das boas práticas agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

6 — Nestas áreas, sem prejuízo da legislação geral aplicável, admite-se:

a) Instalação de infraestruturas básicas;

b) Formalização dos percursos pedonais e cicláveis;

c) Novos percursos pedonais e cicláveis, caminhos agrícolas, florestais ou de recreio e lazer, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;

d) Construção de espaços de estadia e apoio aos percursos pedonais e cicláveis;

e) Novas vias para além das existentes e desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, não podendo o seu perfil transversal tipo ser superior a 7,0 metros.

f) Instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades de animação turística e ao recreio e lazer ao ar livre;

g) Inclusão em áreas verdes de utilização coletiva e de espaços verdes de proteção, a manter em estado natural, localizadas no interior de polígonos de solo afetos a:

i) Empreendimentos turísticos;

ii) Empreendimentos a que tenha sido reconhecido o estatuto de ERIM de acordo com os procedimentos estabelecidos nos artigos 108º a 110º.

h) Ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 47.º;

i) Exploração de recursos geológicos, quando se tratar de situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito.

j) Todas as ações e usos compatíveis com os usos dominantes admissíveis para as categorias e subcategorias de espaços em presença que em função da situação concreta:

i) Não afetem os valores patrimoniais, paisagísticos e culturais em presença;

ii) Integrem componentes de salvaguarda e de valorização específica, de regeneração ou renaturalização dos espaços;

iii) Não afetem áreas mínimas que asseguram a continuidade ecológica.

iv) Aumentem do conforto bioclimático em ambiente urbano;

v) Aumentem da resiliência do território face às alterações climáticas.

8 — As áreas integrantes da estrutura ecológica em solo urbano não podem ser objeto de obras de urbanização ou de edificação, salvo as que se destinem à manutenção, reforço ou valorização desse seu estatuto.

SUBSECÇÃO IX
VALORES PATRIMONIAIS
Artigo 41.º
Património edificado

1 — Os elementos de património edificado classificados ou em vias de classificação estão identificados no Anexo I, Planta de Ordenamento-Salvaguardas-Património Arquitetónico e na Planta de Condicionantes – Outras Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I.

2 — Os elementos edificados e os núcleos antigos dos perímetros dos solos urbanos e dos aglomerados rurais com interesse patrimonial estão inventariados no Anexo I, sendo a sua localização e representação cartográfica assinaladas na Planta de Ordenamento-Salvaguardas-Património Arquitetónico.

Artigo 42.º
Património arqueológico

1 — Quando se verificar a deteção de vestígios arqueológicos, as entidades públicas ou privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável.

2 — Os elementos de património arqueológico classificados ou em vias de classificação estão identificados no Anexo I e Planta de Ordenamento-Salvaguardas-Património Arqueológico e na Planta de Condicionantes – Outras Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I.

3 — Os elementos do património arqueológico conhecido estão inventariados no Anexo I, sendo a sua localização assinalada na Planta de Ordenamento-Salvaguardas-Património Arqueológico.

4 — Os elementos do património identificados no número anterior só podem ser objeto de obras ou intervenções no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico.

Artigo 43º
Património geológico - Geossítios

1 — Os geossítios são elementos do património geológico com interesse científico, didático ou turístico, encontram-se inventariados no Anexo I e a sua a sua localização é assinalada na Planta de Ordenamento – Outras Salvaguardas.

Artigo 44.º
Áreas de salvaguarda

1 — Os elementos patrimoniais a que se referem o n.º 1 do artigo 41º e no nº 2 do artigo 42º beneficiam das áreas de proteção legalmente previstas.

2 — Sem prejuízo do cumprimento das disposições legais aplicáveis e do respeito pelos poderes de intervenção das respetivas entidades de tutela, o município deve impedir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos patrimoniais referidos no artigo 41º, bem como quaisquer intervenções que neles se pretendam efetuar, sempre que considere que tais ações podem diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural.

3— As intervenções no espaço público de jurisdição municipal integrado nas áreas de proteção referidas nos números anteriores devem ser de molde a garantir o bom enquadramento e a valorização dos elementos patrimoniais que elas se destinam a proteger.

4 — Nos elementos edificados e nos núcleos antigos dos perímetros dos solos urbanos e dos aglomerados rurais mencionados no nº 2 do artigo 41º é instituído um regime de proteção que implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua arquitetura, nomeadamente das características morfológicas originais dos edifícios, da estrutura e formas de agregação urbanas, tipologias do edificado, materiais, cores e dimensão de vãos, bem como a salvaguarda e valorização dos vestígios arqueológicos, quer a nível parietal, quer ao nível do dolo e subsolo.

5 — O regime referido no nº 4 deste artigo é desenvolvido em regulamento municipal.

6 — Nos geossítios identificados no artigo 43º e no seu perímetro de proteção, num raio de 100metros, são interditas ações, usos e ocupações suscetíveis de alterarem a topografia local ou que possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor.

CAPÍTULO IV

SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO

SUBSECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 45.º
Princípios

1 — Em função da sua aptidão e uso atual, o solo rústico inclui um conjunto de categorias e subcategorias, assumindo, no entanto, os espaços agrícolas e florestais a base fundamental para o aproveitamento de um leque mais vasto de recursos e para o desenvolvimento das atividades complementares e compatíveis com as atividades agrícolas, pecuárias e florestais, que permitam a diversificação e dinamização social e económica do solo rústico.

2 — As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e valorizar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

3 — A edificabilidade em solo rústico tem caráter excecional e rege-se pelo disposto nas diferentes categorias de espaço desta classe de solo.

4 — As disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, estrutura ecológica municipal, áreas de perigosidade de incêndio rural, prevalecem sobre as utilizações admitidas.

5 — Salvo imposição legal em contrário, a viabilização da construção de novos edifícios ou da reconversão dos usos de outros preexistentes que se localizem em solo rústico, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

6 — A condição estabelecida no número anterior deve ser expressamente comunicada por escrito ao interessado a resposta a pedido de informação prévia, se for o caso, ou na primeira informação que lhe for prestada no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística.

7 — Os edifícios localizados em solo rústico não podem constituir-se em regime de propriedade horizontal, com exceção:

a) Dos que estejam integrados em empreendimentos turísticos, em que a constituição desse regime fica subordinada ao que o respetivo quadro legal estipular sobre a matéria;

b) Dos que se localizem em aglomerados rurais.

8 — São incompatíveis com o solo rústico, com exceção das categorias de aglomerados rurais, os seguintes usos e atividades:

a)As novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos, com exceção dos localizados em aglomerados rurais;

b)A constituição de depósitos de materiais a céu aberto relacionados com as atividades mencionadas no número anterior;

c)As operações de gestão resíduos resultantes de atividades mencionadas na alínea a).

b) As novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas nas respetivas categorias de espaço;

c) Os empreendimentos turísticos, salvo nas situações admitidas nas respetivas categorias de espaço.

Artigo 46.º
Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização

1 — São sempre consideradas como usos complementares dos usos dominantes do solo rústico as seguintes ações ou atividades, desenvolvidas em cumprimento de instrumentos de prossecução de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades, com exceção das categorias e subcategorias onde tal interdição é explícita:

a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção e transporte de energias renováveis, bem como de infraestruturas viárias, ciclovias, percursos pedestres, obras hidráulicas e instalação de travessias aéreas ou subterrâneas;

b) Instalações de vigilância, deteção prevenção e apoio à proteção civil e outras de combate a incêndios florestais;

c)Observatórios da natureza ou outras instalações de apoio a projetos de animação ambiental ;

c) Parques de merendas e miradouros, com uma área de impermeabilização máxima de 200 m2;

d) Instalação de áreas de serviço para autocaravanas não integradas em parques de campismo e a caravanismo;

e) Cemitérios, devendo ser acautelada a devida integração paisagística e o cumprimento das melhores práticas ambientais e de saúde pública.

Artigo 47.º
Utilizações e intervenções condicionadas

1 — Carecem de prévia aprovação ou de autorização pelas entidades competentes as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas e silvícolas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, nomeadamente:

a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos;

b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo as operações de gestão de resíduos sem o tratamento prévio adequado;

c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;

d) O corte de árvores e arbustos protegidos por lei e o corte raso de folhosas autóctones associadas a galerias ripícolas, sem prejuízo do disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior e na legislação em vigor.

Artigo 48.º
Áreas afetas à exploração dos recursos florestais

1 — À ocupação e gestão das áreas do território concelhio afetas à exploração dos recursos florestais aplicam-se as seguintes determinações:

a) As orientações e as normas e modelos de silvicultura a desenvolver nas ações de planeamento e gestão florestal estabelecidas para as regiões homogéneas definidas no nº 4 do artigo 1º do regulamento do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI) e delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e as disposições constantes do Anexo II a este regulamento;

b) O disposto no presente regulamento em termos de uso, ocupação e transformação do solo nas referidas categorias.

Artigo 49.º
Áreas afetas à conservação da natureza

1 — À ocupação e gestão das áreas do território concelhio integradas na Zona Especial de Conservação, PTCON0014 Serra da Estrela – Rede Natura 2000, aplicam-se, independentemente da categoria ou subcategoria em que se inserem e sem prejuízo do cumprimento de todas as outras disposições legais relativas a cada situação, as seguintes determinações:

a)O disposto no presente regulamento em termos de uso, ocupação e transformação do solo nas referidas áreas;

b) Nos termos e para os efeitos estabelecido no Plano Setorial Rede Natura 2000 (PSRN2000), as disposições constantes do Anexo III, as quais transpõem as orientações estratégicas e as disposições materiais e procedimentais daquele plano relativas à conservação da natureza com incidência no território do concelho da Guarda.

2 — Nas áreas de Rede Natura 2000, fora do solo urbano e dos aglomerados rurais da classe de solo rústico, as ações, atividades ou projetos condicionados no respetivo quadro legal de referência, estão sujeitos a parecer vinculativo da entidade que tutela a conservação da natureza.

SUBSECÇÃO II
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Artigo 50.º
Campos de férias e campos de golfe

1 — Quando admissíveis, as componentes edificadas dos campos de férias e dos campos de golfe cumprem as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0,2 aplicado à área do prédio onde a edificação se localiza;

b) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

c) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

d) O índice de impermeabilização do solo máximo é resultante do dobro da área de construção.

2—Os campos de férias e os campos de golfe devem ainda promover o seguinte:

a)Existência de complementaridade funcional com o alojamento turístico existente ou a criar;

b)Garantia adequada dos acessos rodoviários;

c)Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas,

d)utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;

e)Implantação coerente com os aspetos com os aspetos mais significativos da paisagem, como o elevo, a morfologia natural e a rede hidrográfica;

f) Integração e enquadramento paisagístico coma preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região;

g) Proteção e valorização do património natural e cultural.

Artigo 51.º
Edificabilidade para fins habitacionais

1 — Fora dos aglomerados rurais a edificabilidade para fins habitacionais deve ser isolada e destinada exclusivamente à residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou florestal ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, seja demonstrada a efetiva necessidade de proximidade à exploração, ou de quem se encontre em situação de comprovada insuficiência económica.

2 — A edificação quando admitida só poderá ser autorizada se observar cumulativamente os seguintes requisitos:

a) O requerente fará prova do exercício das atividades mencionadas no número anterior através de certidão emitida pelas entidades setoriais competentes e pela autoridade tributária, e desde que verificados cumulativamente os seguintes requisitos:

i) Comprovar a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração e de alternativas de localização para a respetiva habitação;

ii) A habitação seja unifamiliar;

iii) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm de ser assegurados por sistema autónomo com soluções técnicas comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;

iv) Os efluentes que contenham substâncias poluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;

b) A área de construção máxima é de 300m2;

c) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

d) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

e) A área impermeabilizada máxima não poderá ultrapassar os 600m2.

3 — Nas situações comprovadas de insuficiência económica é dispensada a prova mencionada na alínea a) do nº 2 e a área de construção máxima e a tipologia habitacional admissível são as correspondentes aos limites de área e tipologia estabelecidos no regime da habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado.

4 — Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação não são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação, com exceção do número seguinte.

5 — O ónus mencionado no número anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

Artigo 52.º
Edifícios de apoio às atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias

1 — Quando admitida a construção nova, a ampliação e a alteração de edifícios destinados ao apoio das atividades agrícolas, pecuárias e florestais, sem prejuízo da aplicação dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, são observadas as seguintes disposições:

b) Não podem ser geradas situações de incompatibilidade referidas no artigo 13.º;

c) Área de construção máxima de 500m2;

d) Altura de fachada máxima de 6,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 1 piso acima da cota de soleira;

f) A área impermeabilizada máxima não poderá ultrapassar o dobro da área de implantação da edificação.

2 — Os limites estabelecidos nas alíneas c) e f) do número anterior poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

Artigo 53.º
Edifícios destinados à armazenagem, transformação e venda de produtos agrícolas, florestais ou pecuários

1 — Quando admitida a construção de novos edifícios, a ampliação e a alteração de edifícios existentes destinados a estabelecimentos industriais e agroalimentares de armazenagem, fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, sem prejuízo da aplicação dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, são observadas as seguintes disposições:

a) Tem de ser comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas de atividades económicas;

b) Não podem ser geradas situações de incompatibilidade referidas no artigo 13º.

c) Só pode ser construído um único edifício com área de construção máxima de 1000m2;

d) Altura de fachada máxima de 9,0 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

f) A área impermeabilizada máxima não poderá ultrapassar o dobro da área de implantação da edificação.

2 — Os limites estabelecidos nas alíneas c) e f) do número anterior poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

Artigo 54.º
Estufas

1 — A localização, instalação e dimensão das estufas deve nortear-se por princípios de correta integração na paisagem e garantir a eficiente drenagem de águas pluviais e tratamento de efluentes, sem prejuízo dos terrenos envolventes, garantindo a continuidade dos corredores ecológicos.

2 — A instalação de estufas para a produção direta de culturas sem impermeabilização permanente do solo, deve salvaguardar uma distância às estremas da parcela igual ou superior à altura máxima da estufa, podendo ser reduzida no caso de os prédios contíguos pertencerem à mesma exploração agrícola.

3 — Quando admitidas as estufas ficam ainda sujeitas ao cumprimento dos seguintes afastamentos e condições:

a) Mínimo de 100 metros ao solo urbano ou aglomerados rurais;

b) Mínimo de 200 metros a imóveis classificados ou em vias de classificação e de sítios arqueológicos;

c) Mínimo de 20 metros à plataforma de estradas nacionais, regionais e municipais;

d) A instalação deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e ao tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

3 — É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita.

SUBSECÇÃO III

ÁREAS SUJEITAS A REGIME DE PROTEÇÃO DO POPNSE

Artigo 55.º
Disposições gerais

1 — Nos solos rústicos integrados no POPNSE, com exceção da categoria de aglomerados ruais as disposições contantes desta subsecção prevalecem sobre todas as restantes constantes deste regulamento, com exceção das relativas a servidões e restrições de utilidade pública e a regimes legais específicos.

2 — Os solos rústicos integrados no POPNSE, encontram-se integrados nas seguintes tipologias e regimes de proteção, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo:

a) Áreas de proteção parcial do tipo II;

b) Áreas de proteção parcial do tipo III,

c) Áreas de proteção complementar.

Artigo 56.º
Atos e atividades interditos

Nas áreas de proteção são interditos os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;

b) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, exceto quando localizados em áreas de proteção complementar;

c) A instalação de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos no tipo 1 definido no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);

d) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata, e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos e sólidos, que causem impacte visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados;

e) A instalação de quaisquer formas de publicidade;

f)A descarga de águas residuais não tratadas ou de quaisquer efluentes não tratados, designadamente industriais domésticos ou pecuários.

Artigo 57.º
Atos e atividades condicionados

1 — Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, os seguintes atos e atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de edificações;

b) A instalação, a alteração e a ampliação de explorações ou instalações agrícolas, agropecuárias e agroindustriais, estufas e viveiros;

c) A instalação ou alteração de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos nos tipos 2 e 3 definidos respetivamente no n.º 3 e n.º 4 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);

d) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético;

e) A exploração de recursos geológicos, hidrogeológicas e a instalação e alteração dos respetivos anexos de apoio, assim como a instalação e alteração de anexos de apoio à prospeção e pesquisa de depósitos e massas minerais;

f) A construção ou ampliação de empreendimentos de turismo isolados reconhecidos como de turismo da natureza;

g) A instalação e ampliação de equipamentos de atividades animação turística, lazer e recreio;

h) A abertura, alteração ou beneficiação de vias, ou manutenção caminhos e acessos de carácter agrícola ou florestal;

i) A instalação ou ampliação de estabelecimentos aquícolas;

j) A instalação de depósitos de produtos explosivos ou de combustíveis, incluindo postos de abastecimento;

k) A edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terra;

l) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, bem como de coletores solares térmicos;

m) A alteração da morfologia do solo ou a remoção do solo arável;

n) A destruição de muros de pedra e a instalação de vedações;

o) A limpeza e desobstrução das linhas de água e das suas margens, com exceção das atividades de manutenção da área de servidão das estradas e das situações de emergência, designadamente as decorrentes do combate a incêndios;

p) A instalação de postos de combustível;

q)A instalação de qualquer tipo de sinalização, com exceção da resultante de imposição legal;

r) As obras de escassa relevância urbanística previstas na atual redação do RJUE, incluindo a alínea g) da redação da Lei n.º 60/2007, de 04/09,

s)Outras obras, qualificadas como de escassa relevância urbanística em regulamento municipal.

Artigo 58.º
Edificações

1 — Na área de intervenção do POPNSE, a realização de quaisquer edificações deve obedecer ao regime de proteção definido em cada tipo de área, atendendo a critérios de qualidade ambiental e de integração paisagística.

2 — É obrigatória a recuperação e o tratamento paisagístico das áreas alteradas pelas obras de edificação.

3 — Os projetos são acompanhados, além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;

b) Estudo de integração paisagística à escala adequada.

4 — A implantação das edificações no terreno fica sujeita aos condicionalismos impostos pelo regime do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Artigo 59.º
Turismo

1 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela apenas são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas modalidades de pousadas e de hotéis de 4 ou mais estrelas;

b) Empreendimentos de turismo de habitação;

c) Parques de campismo e caravanismo;

d) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotéis rurais;

e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de casas de campo e de empreendimentos de agroturismo.

2 — Nas áreas de proteção do tipo III e nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de empreendimentos turísticos não pode exceder 500 m² de área de implantação.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a construção de novos empreendimentos turísticos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Apresentação de cartografia dos valores naturais existentes à escala de 1:2000;

b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;

c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados e ao uso de fontes de energia renováveis;

d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão, com o acompanhamento da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade;

e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

Artigo 60.º
Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, os projetos de abertura, ampliação ou beneficiação de acessos viários são acompanhados dos seguintes elementos:

a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;

b) Projeto de integração paisagística;

c) Estudo geotécnico.

2 — A construção de infraestruturas, o alargamento de estradas e a limpeza de taludes em zonas adjacentes às linhas de água não podem ser realizados através do aterro ou destruição das linhas de água e da vegetação aí existente nas áreas de ocorrência das espécies *Chioglossa lusitanica*, *Galemys pyrenaicus* e *Lacerta shreiberi*.

3 — Na entrada dos canais ou circuitos de adução de água de pisciculturas e aproveitamentos hidráulicos ou hidroelétricos devem ser implementadas grelhas de malha fina ou dispositivos dissuasores para reduzir a mortalidade acidental da espécie *Galemys pyrenaicus*.

Artigo 61.º
Áreas de proteção parcial do tipo II

1 — As áreas de proteção parcial do tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;

c) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 - Para além do disposto no artigo 56º e demais legislação aplicável, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

b) As obras de ampliação ou a alteração de edificações existentes, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

c) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto no caso previsto na alínea b) do n.º 2;

d) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais;

e) A abertura de novas vias, com exceção das indispensáveis para as atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada a salvaguarda dos valores naturais;

3 - Para além do disposto no artigo 57.º, nas áreas de proteção parcial do tipo II encontram-se ainda sujeitas a autorização da Autoridade Nacional Responsável para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, as seguintes atividades:

a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edificações existentes e de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

b) A instalação de novos aproveitamentos hídricos para abastecimento público ou para rega, e de pequenos aproveitamentos hidroelétricos.

Artigo 62.º
Áreas de proteção parcial do tipo III

1 — As áreas de proteção parcial do tipo III compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) O uso sustentável dos recursos naturais;

c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;

d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 - Para além do disposto no artigo 58.º e demais legislação aplicável, nestas áreas é interdita a prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais, bem como a realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.os 3, 4 e 5 do presente artigo.

3 - Para além do disposto no artigo 57.º encontram-se ainda sujeitas a autorização da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;

b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;

d) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

4 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) O índice de impermeabilização do solo não pode exceder 2%;

b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;

c) A altura máxima de edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silas, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

5 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20 000 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura de edificação não exceda 6,5 m;

b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20 000 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

Artigo 63.º
Áreas de proteção complementar

1 — As áreas de proteção complementar compreendem os espaços humanizados onde predominam áreas rurais com valores paisagísticos e culturais relevantes, de moderada sensibilidade ecológica, cuja manutenção pressupõe

a intervenção humana, e onde as ações de gestão devem promover o equilíbrio entre os objetivos da conservação da natureza e do desenvolvimento social e económico local, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;

b) O uso sustentável dos recursos naturais;

c) A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, pastoril ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos e ambientais a preservar;

d) O amortecimento de impactes ambientais decorrentes de atividades humanas suscetíveis de afetar as áreas de proteção parcial.

2 — Para além do disposto no artigo 57º, encontram-se sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar inseridos em projetos de valorização do património edificado;

b) A instalação aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis, nomeadamente os parques eólicos;

d) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;

e) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.os 3, 4 e 5 do presente artigo;

f) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

3 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) O índice de impermeabilização não pode exceder 2%;

b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;

c) A altura máxima da edificação permitida é de 4.5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

4 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com área mínima de 7500 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;

b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 7500 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

5 — Nestas áreas a construção ou ampliação de edifícios, equipamentos desportivos e parques de campismo, assim como de estabelecimentos industriais de transformação de matérias-primas locais, pode ser realizada desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 10.000 m², não ultrapassando o índice de impermeabilização de 10%, na área de implantação de 2.000 m² e cuja altura de edificação não exceda 6,5 m.

SECÇÃO II

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ESPAÇOS AGRÍCOLAS E AOS ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 64.º
Definições

1 — Os espaços agrícolas, identificados na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, integram os solos agrícolas de elevada capacidade, integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), solos integrados em regadios e solos de menor aptidão com potencial agrícola que, globalmente, se destinam ao desenvolvimento das atividades agrícolas privilegiando as produções agrícolas ou agropecuárias com denominação de origem protegida sob regimes de exploração extensiva, podendo acolher outras atividades complementares ou potenciadoras do aproveitamento dos recursos em presença.

2 — Os espaços florestais, identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, integram as áreas do território concelhio com aptidão florestal ocupadas por povoamentos florestais diversos, matos, pastagens, áreas agrícolas e áreas de afloramentos rochosos, particularmente vocacionadas para os usos florestais que constituem os seus usos dominantes.

Artigo 65.º
Usos e Ocupações

1 — Nos espaços agrícolas e nos espaços florestais sem prejuízo do disposto no regime jurídico da RAN, são admitidos como usos complementares:

a) Usos e atividades silvo pastoris e pecuárias;

b) Empreendimentos turísticos isolados das tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz;

d) Ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 47.º

2 — São admitidos como usos compatíveis com os dominantes:

a) Edifícios e instalações de apoio direto e exclusivo à produção agrícola, silvícola e pecuária

b) Instalações pecuárias;

c) Detenção caseira de espécies pecuárias;

d) Estabelecimentos industriais de transformação e armazenamento de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, e atividades de comércio e serviços complementares;

e) Edifícios e equipamentos para a produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;

f) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de hotéis rurais, construídos de raiz, estabelecimentos hoteleiros, parque de campismo e caravanismo e Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);

g) Campos de férias e campos de golfe;

h) Instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades de animação turística e ao recreio e lazer ao ar livre e de áreas ou recintos de iniciativa pública adaptados à fruição coletiva cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;

i) Cemitérios;

j)Equipamentos públicos ou de interesse público e infraestruturas intrinsecamente associados cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rústico;

l) Edificações ligadas à proteção civil e abrigos;

m) Atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais e de depósitos minerais e construções anexas afetas a esta atividade;

n) Usos integrados em empreendimentos a que tenha sido reconhecido o estatuto de ERIM de acordo com os procedimentos estabelecidos nos artigos 108 a 110º;

o) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado da Secção III do Capítulo III, nas condições aí estabelecidas, com exceção de depósitos a céu aberto e de depósitos e edifícios para armazenamento, manipulação ou produção de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos que não sejam unidades autónomas de gás destinadas a apoiar atividades agrícolas e/ou agropecuárias;

p) Outros usos, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:

i) Que sejam legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;

ii) Que não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o artigo 13.º ou que cumpram o disposto no seu n.º 2, quando aplicável;

iii) Aos quais tenha sido reconhecido, com base na ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que da sua viabilização não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

3 — Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, é admissível:

a) Destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas na alínea n) do número anterior;

b) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, e respetiva comercialização, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas j) e n) do número anterior;

d) Destinar a estabelecimentos de restauração e bebidas, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas g), j) e n) do número anterior.

6 — No seu conjunto, a área de construção afeta ou a afetar aos usos e atividades referidos no número anterior não pode exceder 40 % da área de construção total dos edifícios em que tais usos se instalam.

7 — Nestes espaços devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham caráter residual.

8 — Nos Espaços Agrícolas são ainda admitidos como usos compatíveis com os dominantes:

a) Edificação isolada para fins habitacionais, nas condições estabelecidas no artigo 51º;

b) Estufas.

9 — Nos espaços agrícolas integrados em regadios são proibidas as ações de florestação.

Artigo 66.º
Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços agrícolas e nos espaços florestais, sem prejuízo do estabelecido nesta Secção, a edificação nova quando permitida nos termos do artigo anterior deve observar o disposto na Secções II e III do Capítulo III, na Secção I do Capítulo IV e nos artigo 108º a 110º, constante o seu uso.

2 — A ampliação de edifícios fica sujeita às seguintes disposições:

a) A altura máxima de fachada e o número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no número anterior, com exceção dos edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 9 m e o número máximo de pisos é de 2;

b) É permitido um acréscimo de 20 % da área total de implantação existente e desde que não seja excedida a área de construção máxima estabelecida no número anterior, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade, salubridade e segurança;

c) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação em que é permitido um acréscimo de 60 % da área de implantação existente desde que o índice de impermeabilização do solo máximo não ultrapasse o estabelecido no número anterior.

3 — Nos casos referidos na alínea c) do número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

4 — Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis é admissível destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos à habitação, referidas nas alíneas a) do nº 8 do artigo anterior.

SECÇÃO III
ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGISTICOS

Artigo 67.º
Identificação

1— A categoria de espaços naturais e paisagísticos, identificados na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, representa áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, com elevada sensibilidade ecológica cuja salvaguarda é imprescindível, considerando que estas assumem uma função preponderante na conservação da natureza, na biodiversidade e estruturação da paisagem do território concelhio.

2 — Esta categoria de espaço engloba áreas onde se registam valores naturais que possam contribuir para os objetivos descritos no número anterior, como:

a)As áreas integradas no Parque Natural da Serra da Estrela;

b) As áreas integradas na Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação da Serra da Estrela;

c)As faixas de 20 metros do limite dos leitos dos principais cursos de água que constituem corredores ecológicos de acompanhamento das linhas de água, independente da existência ou não de galerias ripícolas;

d) O plano de água e as margens da albufeira do Caldeirão.

Artigo 68.º
Ocupações e utilizações

1 —Nos espaços naturais e paisagísticos inseridos no PNSE, aplicam-se as disposições consagradas na Subsecção III deste capítulo, artigo 55.º a 63.º , em termos de usos, atividades e ocupações e edificabilidade.

2 —Nos espaços naturais e paisagísticos inseridos na Zona Especial de Conservação da Natureza – Serra da Estrela, aplicam-se as disposições consagrada no artigo 49.º, em termos de usos atividades e ocupações e edificabilidade.

3 — Nos restantes espaços naturais, sem prejuízo dos regimes específicos e das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis, são admitidas as seguintes utilizações e ações:

a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo as atividades agrícolas e florestais, quando se trata de zona terrestre;

b) Instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades de animação turística e ao recreio e lazer ao ar livre e de áreas, praias fluviais, balneários, armazéns e estabelecimentos de restauração e bebidas, acessos pedonais e motorizados, e parques de estacionamento;

c) Obras de conservação, reconstrução e alteração dos edifícios existentes com usos habitacionais, turísticos, agrícolas, equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, mantendo o número de pisos existente;

d) Obras de ampliação desde que a área total de implantação resultante da ampliação não exceda em mais de 30 % a existente, até um máximo de 120 m2 ;

e) Exploração de recursos geológicos, em situações excecionais de interesse estratégico para o desenvolvimento regional ou nacional reconhecido pelas entidades competentes para o efeito;

f) Ações, atividades, usos e intervenções de salvaguarda e valorização das potencialidades do solo rústico referidas no artigo 46.º;

g) Obras de demolição.

4 — Os arranjos exteriores e os parques de estacionamento utilizarão materiais permeáveis ou semipermeáveis.

5 — Nos espaços naturais e paisagísticos as atividades agrícola e florestal devem reger-se pelos seguintes objetivos:

a) Contribuir para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies florísticas e faunísticas e das paisagens;

b) Garantir a integridade ecológica das águas interiores pela manutenção e recuperação das galerias ripícolas existentes;

c) Condicionar a mobilização do solo;

d) Manutenção dos sistemas agrícolas de elevado valor natural, bem como o pastoreio extensivo com caprinos.

6 — Nestes espaços é interdita:

a) o armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, exceto se for devidamente acondicionado, garantindo a estanquicidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;

b) a alteração da morfologia do terreno;

c) a destruição de linhas de drenagem;

d) a deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos.

7 — Nestes espaços aplicam-se as orientações e as normas constantes do PROF-CI constantes do Anexo II do presente regulamento.

SECÇÃO IV
ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS
Artigo 69.º
Identificação, usos, ocupações e edificabilidade

1— Estes estes espaços, identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, destinam-se a atividades de exploração de massas e de depósitos minerais e sua transformação e à construção de edifícios anexos de apoio afetos a estas atividades, de acordo com a legislação aplicável.

2 — A ampliação da área extrativa só é autorizada sob condição de já ser iniciada a recuperação paisagística e ambiental da área já explorada e esgotados os respetivos recursos, em prazo a estabelecer no título a emitir.

4 — O local de deposição dos stocks de materiais e dos estéreis, no interior da área licenciada para exploração, deve apresentar uma morfologia que os permita acondicionar em condições de estabilidade, com declives pouco acentuados e ocultá-los dos pontos de vista de observação dominantes.

5 —Após cessação da exploração estes espaços são objeto de reconversão paisagística, nos termos da legislação específica, sendo obrigatória a reconversão do espaço pela entidade exploradora do recurso caso a atividade esteja parada há pelo menos dois anos.

6 — No caso de a reconversão prevista no número não ser realizada, a recuperação será coerciva, sendo os respetivos custos da responsabilidade da entidade exploradora do recurso.

7 — Quando o recurso se encontrar esgotado, a comprovar por estudo e entidade competente, é obrigatória a sua reconversão paisagística e o espaço adquire a qualificação de solo rústico dominante na envolvente imediata.

8 — Os espaços de exploração de recursos geológicos, em atividade, que não tenham sido objeto de projeto de recuperação paisagística, devem promover a sua apresentação junto da entidade licenciadora, no prazo de dois anos a contar da entrada em vigor do PDMG.

9 — Após o término da atividade é obrigatória a recuperação paisagística da área, indo ao encontro do uso dominante da área envolvente.

10—As edificações novas e a ampliação de novas construções devem observar o seguinte:

c) A área total de construção máxima não poderá ultrapassar os 1000m2, salvo se técnica e devidamente fundamentado;

d) A altura da fachada não poderá ser superior a 4,5 metros, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que fique garantida a correta integração paisagística da edificação;

e) Máximo de 1 piso acima da cota de soleira, salvo se técnica e devidamente fundamentado;

f) A área do solo impermeabilizada não pode ser superior a 1500 m2, salvo se técnica e devidamente fundamentado.

SECÇÃO V
ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Artigo 70. º
Identificação, usos, ocupações e edificabilidade

1 — Os espaços de atividades industriais, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, integram áreas do território onde existem estruturas edificadas destinada às instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos.

2 — Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços de atividades industriais as seguintes ações e atividades:

a) Atividades agrícolas, pecuárias ou silvícolas;

b) Instalações pecuárias;

c) Edifícios e equipamentos para a produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;

d) Edificações ligadas à proteção civil.

3 — Nestas áreas é interdito o uso habitacional, exceto quando adstrito ao pessoal de vigilância e segurança e desde que a superfície de pavimentos para esse fim não ultrapasse 70 m2.

4 —Admite-se a construção e ampliação de edifícios existentes nas seguintes condições:

a) Área máxima de construção: 1000 m2, salvo se técnica e devidamente fundamentado;

b) Altura máxima da fachada (m):10, salvo se técnica e devidamente fundamentado;

c)Área máxima impermeabilizada: 1500 m2, salvo se técnica e devidamente fundamentado.

SECÇAO VI

ESPAÇOS CULTURAIS

Artigo71.º
Identificação, uso e ocupação

1 — Os espaços culturais respeitam aos sítios de excecional valor patrimonial e relevante significado histórico-cultural, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

2 — Nestes espaços, as intervenções têm de subordinar-se às necessidades da sua preservação e valorização enquanto bens culturais de alto valor histórico-cultural, sendo admissíveis, no estrito respeito das disposições legais aplicáveis, instalações de apoio ao seu estudo e valorização e/ou fruição pública.

3 — Quaisquer intervenções ou alterações dos atuais usos que impliquem revolvimento do solo ficam condicionadas à prévia realização de trabalhos arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.

4 — As eventuais componentes edificadas das instalações de apoio referidas nos números anteriores devem cingir-se à dimensão estritamente necessária ao cumprimento das suas funções e adotar configurações volumétricas que minimizem o seu impacte visual.

SECÇÃO VII

ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS

Artigo 72.º
Identificação e usos

1 — Os espaços destinados a equipamentos correspondem a áreas localizadas em solo rústico, identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, onde estão instalados ou se pretende instalar equipamentos de interesse coletivo, zonas verdes e estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

2 — Nestas áreas permitem-se obras de edificação, ampliação e reconstrução, de acordo com a própria natureza do equipamento, incluindo a modernização e expansão necessária, tendo como limite a correta integração urbanística em termos funcionais e paisagísticos e as servidões e restrições públicas existentes.

3 — Nestes espaços só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a atividade instalada ou complementares desta, tendo em conta, quando for o caso, os instrumentos reguladores das respetivas atividades, sem prejuízo de poder haver alteração da tipologia de uso definida no presente artigo, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como instalação de interesse municipal e/ou de utilização coletiva.

4 — Nas áreas de desporto motorizado apenas se admitem os edifícios de apoio às atividades, como armazém, sanitários e de apoio administrativo, restauração e bebidas.

Artigo 73.º
Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade admitida para cada uma destas áreas é a exigida pela própria natureza da atividade instalada, incluindo a modernização e expansão necessária, tendo como limite a correta integração urbanística em termos funcionais e paisagísticos e as servidões e restrições existentes.

2— A altura de fachada das edificações já existentes e não superior a 10 metros, exceto no caso de instalações técnicas especiais que exijam uma altura superior.

3— A área de impermeabilização do solo corresponde à decorrente da implantação das construções e das áreas pavimentadas necessárias ao desempenho das funções do equipamento.

SECÇÃO VIII
ESPAÇOS DESTINADOS A INFRAESTRUTURAS

Artigo 74.º
Identificação e usos

1 — Os espaços destinados a infraestruturas correspondem às áreas ocupadas por vias rodoviárias e estação de serviço e abastecimento de combustível.

2— Nestes espaços é admitida a edificação de edifícios relacionados com estruturas de apoio ao funcionamento das infraestruturas;

b) A introdução de revestimento vegetal ou arbóreo, quando regulamentarmente enquadrável e a dimensão do espaço o permita;

c) A instalação de estruturas de proteção sonora e de proteção física ou a outras ações ou infraestruturas que contribuam para a minimização dos impactes visuais e ambientais.

SECÇÃO IX

AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 75.º
Identificação e usos

1 — Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a formas tradicionais de povoamento rural que devem ser preservadas, integrando designadamente, áreas em tipologia nucleada ou linear que, pela sua génese ou dimensão, aconselham um crescimento em harmonia com a paisagem não urbana, e não justificam a sua classificação como solo urbano.

2 — Estas áreas correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão, com capacidade edificatória, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feito por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação, e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

3 — Sem prejuízo da mistura de usos que decorre da sua própria natureza, os usos dominantes nos aglomerados rurais incorporam, para além do uso habitacional, as atividades comerciais, de serviços e de restauração ou bebidas, os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades de animação turística e ao recreio e lazer ao ar livre, a instalação de equipamentos de utilização coletiva e a criação de espaços de utilização coletiva, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola existente.

4 — Constituem usos complementares aos usos dominantes nesta categoria de espaços, desde que cumpram os requisitos legais de compatibilização com os usos dominantes desta categoria, os seguintes:

a) Construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;

b) Construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários e, complementarmente, à comercialização dos mesmos produtos;

c) Empreendimentos turísticos da tipologia de estabelecimento hoteleiro.

5 — Constituem usos compatíveis com os usos dominantes nos aglomerados rurais:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos na Secção III do Capítulo III, nas condições aí estabelecidas e sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis:

i) Implantação ou instalação de infraestruturas;

ii) Instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis;

iii)Instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;

b) Estabelecimentos industriais compatíveis com o uso habitacional;

c) Oficinas e armazéns;

d) Detenção caseira de espécies pecuárias;

e) Instalações pecuárias de classe 3, desde que seja garantida a sua correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, a criação de sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final em conformidade com a legislação em vigor, e sejam adotadas boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas;

f) Edificações ligadas à proteção civil.

g) Outros usos, desde que cumpram as seguintes condições cumulativas:

i) Que sejam legalmente admitidos como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico;

ii) Que não se encontrem em qualquer das situações de incompatibilidade a que se refere o artigo 13.º ou que cumpram o disposto no seu n.º 2, quando aplicável;

iii) Aos quais tenha sido reconhecido que da sua viabilização, com base na ponderação entre os benefícios deles esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, não decorrem prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

Artigo 76.º
Regime de edificabilidade

1 — A edificação nova quando destinada a habitação fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros:

a) Edifícios unifamiliares ou bifamiliares;

b) Área de construção máxima ≤ 300m2;

c) Número de pisos máximo: dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira.

2 — A edificação, quer na construção de novos edifícios quer na ampliação dos existentes, deverá garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvência e a preservação das características e imagem dominante do sítio.

3 — Nas situações a que se refere o número anterior, a integração urbanística deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, altura das fachadas, alinhamentos e afastamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:

a) Deve ser respeitada a tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;

b) O recuo a adotar para a fachada principal é o dominante, exceto quando o município tenha estabelecido, através de instrumento adequado para o efeito, outro recuo tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;

c) A altura de fachada a adotar é a dos edifícios confinantes, devendo, no caso de alturas de fachada diferenciadas, adotar-se soluções de variação da referida altura que realizem a articulação entre ambas, exceto quando se tenha estabelecido uma outra disciplina através de instrumento adequado.

4 — O município impõe alturas de fachadas ou recuos diferentes das resultantes da aplicação das anteriores disposições deste artigo, quando tal for imprescindível para a salvaguarda de valores patrimoniais ou para garantir uma correta integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.

5 — Os anexos à edificação principal ficam limitados a uma área de construção máxima de 50m2 e uma altura máxima de 4,5m.

6 — Para os restantes usos e ocupações identificados nos números 3 e 4 do artigo anterior, a edificação deve observar o disposto nas Secções II, III e IV do Capítulo III, a Secção I do Capítulo IV e os artigos 108º a 110º, constante o seu uso.

7 — As edificações destinadas a albergar os usos referidos nos números 4 e 5 do artigo anterior só são admissíveis se, para além de cumprirem os requisitos legais de compatibilização de usos, adotarem soluções arquitetónicas que garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

CAPÍTULO V

SOLO URBANO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 77.º
Identificação

O solo urbano, delimitado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, é constituído por áreas em que a maioria dos prédios e dos lotes se encontra edificada e por áreas que visam a colmatação urbana, e destinam-se predominantemente a fins habitacionais, integrando ainda outras funções compatíveis com o meio urbano, como equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes e atividades económicas.

Artigo 78.º
Princípios

1 — O solo urbano destina-se dominantemente à urbanização e à edificação urbana, compreendendo o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e, como tal, afeto no plano à urbanização ou edificação, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano e contendo as infraestruturas urbanas e serviços indispensáveis às necessidades coletivas da população.

2 — A ocupação de solo urbano deve ser a indispensável e privilegiar os processos de regeneração e reabilitação das áreas urbanas existentes.

3 — O desenho urbano deve ser o instrumento ordenador da ocupação e condição prévia ao licenciamento, devendo incentivar-se a sua utilização.

Artigo 79.º
Utilizações e intervenções interditas

1 — Independentemente de em cada categoria de espaço os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano os depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos urbanos e as operações de gestão de resíduos que ocupem uma área superior a 2500 m2, sempre que não se localizem em espaços de atividades económicas.

2 — Consideram-se como uso interdito em espaço urbano qualquer ação de arborização e rearborização, excluindo:

a) As ações de arborização e rearborização para fins exclusivamente agrícola;

b) As enquadradas em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio e em infraestruturas rodoviárias;

c) As de proteção da rede hidrográfica.

3 — Consideram-se ainda como incompatíveis com solo urbano, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º, as atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções preferenciais.

4 — Nos espaços urbanos mantêm-se validas as soluções constantes de loteamentos urbanos plenamente eficazes à data de aprovação do PDM.

SECÇÃO II

ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 80.º
Identificação

1 — Os espaços centrais correspondem a áreas urbanas em que a malha urbana e o espaço público se encontram estabilizados, onde existem usos mistos e uma concentração diversificada de atividades que integram funções habitacionais, comércio, serviços, turismo, equipamentos e indústria compatível com o uso habitacional, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

2 — Nos espaços centrais são identificados o centro histórico da cidade da Guarda, espaços de equipamento e espaços verdes de utilização coletiva tal como delimitado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

3 — Nos espaços centrais admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos mencionados no nº 1 desde que sejam devidamente asseguradas as condições adequadas ao nível da segurança de pessoas e bens e à qualidade ambiental, no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes líquidos e gasosos.

4 — Nestes espaços pretende-se intensificar o preenchimento dos espaços vazios pela construção de novos edifícios ou pela sua disponibilização como espaço verde de utilização coletiva, incrementando ações de regeneração dos tecidos e atividades em degradação ou abandono, de forma a reforçar a componente habitacional e as atividades terciárias.

5 —Pretende-se a valorização do património como essencial à qualificação da imagem urbana e do espaço público e ao reforço do uso habitacional e das atividades comercial, turística e lúdicas.

6 — Em edifícios com diferentes usos e utilizações, devem ser garantidos, sempre que possível, acessos independentes para os usos habitacionais distintos dos acessos aos restantes usos.

7 — É admitida a utilização da totalidade de um edifício para os usos de comércio, equipamentos, serviços, turismo e indústria compatível.

Artigo 81.º
Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se ainda pequenos estabelecimentos

industriais do tipo 3, armazéns, oficinas e outras atividades económica integrantes da Parte 2 -A e da Parte 2 -B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante por satisfazerem as seguintes condições cumulativas:

a) Cumpram os requisitos legais aplicáveis a cada situação específica;

b) Não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 13.º ou cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável;

c) Quando ocuparem novos edifícios, as soluções arquitetónicas a adotar para estes garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a tipologia de edificação e com a escala e configuração volumétricas do edificado dominante na área envolvente.

3 — Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente, sendo dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção.

4 — Nestes espaços é permitida a ampliação de edifícios e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no n.º 2 deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.

Artigo 82.º
Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços centrais, delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo, as novas construções e as obras de ampliação de edifícios têm de se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

a) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é definida pela moda das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na fachada que apresente características morfológicas homogéneas, podendo essa altura ser ajustada, para mais ou para menos, em função da localização, dos valores patrimoniais em presença ou das edificações próximas ou contíguas;

c) Quando necessário para aferir a definição da altura da fachada dos novos edifícios, a câmara municipal solicita a elaboração de estudo técnico de impacte visual sobre a envolvente ao edifício e na paisagem urbana;

d) A profundidade máxima admissível para as empenas, com exceção dos edifícios isolados, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 18 m em edifícios que se destinem a empreendimentos turísticos ou a equipamentos de utilização coletiva e 15 m para os restantes usos permitidos, exceto quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade deverá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;

e) Quando de um ou de ambos os lados, não exista edifício confinante, mas exista parcela ou lote suscetível de construção, ou quando as fachadas dos edifícios confinantes não sejam de manter, a empena do edifício, no lado em que se verifique essa situação, tem de observar uma concordância com uma empena virtual de 15 metros, salvo casos devidamente justificados.

f) O somatório do índice de ocupação do solo e do índice de impermeabilização do solo não poderá ultrapassar os 80% do prédio ou parcela de prédio à exceção dos já ocupados na totalidade por edificações;

2 — Nas intervenções não é permitida a destruição de áreas ajardinadas ou arborizadas nem a demolição de elementos edificados com interesse ambiental, paisagístico ou patrimonial.

3 —Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento, no artigo 125º.

4 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte relevante ou impacte semelhante ao de loteamento aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

SUBSECÇÃO I

CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DA GUARDA

Artigo 83.º
Usos

1 — No centro histórico da Guarda, delimitado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo, para além das disposições constantes dos artigos anteriores da presente secção, qualquer alteração ao uso original do edifício fica dependente da sua compatibilidade com a conservação das características morfológicas do edifício, assim como do carácter, estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico.

2 — No centro histórico da Guarda deve ser garantido um mínimo de 50% do número de unidades ou frações afetas a habitação permanente, nos termos da regulamentação municipal.

3 — Quando a Câmara Municipal da Guarda entenda que determinada intervenção no Centro Histórico da Guarda, destinada a comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e indústria compatível, possa ter impacto urbanístico significativo na zona onde se insere, deve:

a) Exigir que os respetivos projetos sejam acompanhados por estudos técnicos específicos que permitam avaliar esse impacto, nomeadamente no que respeita a matérias de ruído, poluição do ar, tráfego e estacionamento, e património cultural;

b) Promover estudos que entenda convenientes para avaliar as consequências urbanísticas e sociais das ocupações pretendidas.

4 — Na situação referida no número anterior as conclusões dos referidos estudos podem fundamentar a aceitação, ou a rejeição da operação urbanística, ou determinar condicionamentos específicos no controlo prévio aplicável.

Artigo 84.º
Regime de edificabilidade

1 — As intervenções no centro histórico da cidade da Guarda devem assegurar:

a) A salvaguarda do património arqueológico através da realização de trabalhos arqueológicos a realizar nos termos da lei;

b) Os alinhamentos existentes que definem as ruas e as praças, salvo se existir plano ou projeto aprovado que, em situações particulares, defina novos alinhamentos;

c) A integração dos edifícios no tecido urbano construído na frente de rua, ou na área imediata onde se insiram, através das características de altura e métrica da fachada, morfologia e tipologia de ocupação.

2 — Os edifícios existentes devem ser mantidos e preservados nas suas principais características arquitetónicas, tipológicas e morfológicas, admitindo-se obras de alteração ou ampliação que respeitem os parâmetros definidos no presente artigo e que tenham em vista o seguinte:

a) Assegurar uma intervenção integral de reabilitação do edifício, garantir as adequadas condições de estabilidade do mesmo, devendo, caso necessário e, após a conveniente avaliação técnica, proceder-se ao seu reforço estrutural e salvaguardar que não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes;

b) Dotar o edifício de instalação sanitária e/ou cozinha, ou a adaptar o piso térreo para outros usos, desde que seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes, .

3 — São admitidas as seguintes intervenções em edifícios existentes:

a) Demolição ou alteração do interior com conservação das fachadas confinantes com arruamentos ou com espaço público e de elementos estruturais, tipológicos ou decorativos cujo valor seja reconhecido;

b) Demolição de fachadas confinantes com o interior da parcela ou lote nos seguintes casos:

i) Não alinhamento com o plano tardoz;

ii) Degradação acentuada comprovada por vistoria municipal;

iii) Desvirtuamento manifesto da traça original.

4— Nas intervenções em edifícios existentes devem ser consideradas as seguintes prescrições no que respeita às coberturas:

a) Sempre que possível devem ser mantidos os telhados existentes, característicos da tipologia edificatória onde se inserem, privilegiando intervenções de conservação, restauro, reparação ou consolidação dos seus elementos quer estruturais, quer de revestimento;

b) Admite-se o aproveitamento de cobertura em sótão desde que mantidas as características gerais e a geometria da cobertura original, sendo também admissível o recurso a águas-furtadas ou trapeiras e mansardas desde que devidamente integradas e sempre que não desvirtuem a imagem do edifício;

c) Nos casos em que é admitido aumento da altura da fachada, não é permitida a construção de pisos recuados, a menos que esta seja a solução dominante na frente onde o edifício se insere e desde que não desvirtue a sua imagem;

d) Não é permitida a alteração da cobertura existente para criação de terraços, exceto em casos devidamente fundamentados e apenas nas águas não confinantes com as fachadas principais e desde que não seja visível da via pública.

5 — A altura máxima da fachada é definida pela moda das alturas das fachadas dos edifícios existentes, incluindo o próprio, localizados no troço do mesmo arruamento, entre duas transversais, até ao máximo de 10 metros.

6 — A profundidade máxima admissível para as empenas é de 15 metros exceto quando existam edifícios confinantes, nesse caso a profundidade pode ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis.

7 — Nas obras em edifícios existentes, por razões estéticas ou de valor cultural, determinar é obrigatória a preservação dos principais elementos decorativos e arquitetónicos, salvo se tal não for possível e devidamente fundamentado.

8 —Por razões estéticas, funcionais ou de segurança é imposto o alinhamento de pisos e de elementos arquitetónicos com os dos edifícios confinantes, salvo se tal não for possível e devidamente fundamentado.

9 — Caso um edifício venha a ruir por ausência de execução de obras de conservação legalmente estabelecidas é imposta a respetiva reconstrução integral, face ao valor histórico e características arquitetónicas da preexistência, salvo se tal não for possível e devidamente fundamentado.

10 — Nas intervenções não é permitida a destruição de áreas ajardinadas ou arborizadas nem a demolição de elementos edificados com interesse ambiental, paisagístico ou patrimonial.

11 — Quando necessário para aferir a definição da altura da fachada dos edifícios é obrigatório a elaboração de estudo técnico de impacte visual sobre a envolvente ao edifício e na paisagem urbana;

12— Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento.

13 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte semelhante ou de impacte relevante aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

Artigo 85.º
Obras de demolição

1 — A demolição de edifícios existentes, apenas é admitida nos seguintes casos:

a) Ruína eminente do edifício existente, quando esteja em risco a segurança de pessoas e bens, comprovada por vistoria municipal;

b) O edifício apresente falta de qualidade formal ou construtiva, não represente valor patrimonial histórico ou de acompanhamento e seja manifestamente dissonante no conjunto urbano envolvente, comprovada por vistoria municipal.

2 — A demolição de anexos existentes, construídos em logradouros, não carece de deferimento prévio de operação urbanística para o mesmo local.

SECÇÃO III

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 86.º
Identificação

1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas de edificação que, em função das tipologias e morfologias dominantes, se destinam preferencialmente a funções residenciais, sendo o uso dominante o habitacional e admitindo-se outros usos complementares e compatíveis com este.

2 — Os espaços habitacionais, identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo subdividem-se em:

a)Espaços habitacionais consolidados;

b)Espaços habitacionais unifamiliares em consolidação;

c)Espaços habitacionais plurifamiliares em consolidação.

3— Os Espaços habitacionais consolidados localizam-se em todos os perímetros do solos urbanos.

4— Os Espaços habitacionais unifamiliares em consolidação e os Espaços habitacionais plurifamiliares em consolidação localizam-se no perímetro urbano da cidade da Guarda.

Artigo 87.º
Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária.

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se ainda pequenos estabelecimentos industriais do tipo 3, armazéns, oficinas e outras atividades económica integrantes da Parte 2-A e da Parte 2-B do

Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso dominante por satisfazerem as seguintes condições cumulativas:

a) Cumpram os requisitos legais aplicáveis a cada situação específica;

b) Não estejam abrangidos por qualquer das condições de incompatibilidade enumeradas no n.º 1 do artigo 13.º ou cumpram o disposto nos seus números 2 e 3, quando aplicável;

c) Quando ocuparem novos edifícios, as soluções arquitetónicas a adotar para estes garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a tipologia de edificação e com a escala e configuração volumétricas do edificado dominante na área envolvente.

3 — É permitida a ampliação de estabelecimentos industriais visando a melhoria das condições ambientais, de higiene e segurança, e de produtividade, assim como a alteração de tipologia, desde que não sejam criadas situações de incompatibilidade de usos.

4 — É também permitida a edificação destinada a:

a) Apoio às atividades agrícolas e silvícolas;

b) Detenção caseira de espécies pecuárias;

c) Instalações pecuárias de classe 3, desde que seja garantida:

i) a sua correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas;

ii) a criação de sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.;

d) turismo;

e) edificações ligadas à proteção civil.

Artigo 88º
Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais consolidados

1 — Nos Espaços habitacionais consolidados, delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, as novas construções e as obras de ampliação de edifícios têm de se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, manter as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente alinhamento, altura da fachada, volumetria e ocupação do lote ou parcela tradicionais dos espaços em que se inserem, e respeitar as seguintes disposições:

a) O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas tem de ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é definida pela moda das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na fachada que apresente características morfológicas homogéneas, podendo essa altura ser ajustada, para mais ou para menos, em função da localização, dos valores patrimoniais em presença ou das edificações próximas ou contíguas;

c) Quando necessário para aferir a definição da altura da fachada dos novos edifícios, a câmara municipal solicita a elaboração de estudo técnico de impacte visual sobre a envolvente ao edifício e na paisagem urbana;

d) A profundidade máxima admissível para as empenas, com exceção dos edifícios isolados, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 18 m em edifícios que se destinem a empreendimentos turísticos ou a equipamentos de utilização coletiva e 15 m para os restantes usos permitidos, exceto quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade deverá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;

e) Quando de um ou de ambos os lados, não exista edifício confinante, mas exista parcela ou lote suscetível de construção, ou quando as fachadas dos edifícios confinantes não sejam de manter, a empena do edifício, no lado em que se verifique essa situação, tem de observar uma concordância com uma empena virtual de 15 metros, salvo casos devidamente justificados.

f) O somatório do índice de ocupação do solo e do índice de impermeabilização do solo não poderá ultrapassar os 80% do prédio ou parcela de prédio à exceção dos já ocupados na totalidade por edificações;

2 — As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos no artigo anterior e nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições que integram a Secção II e a Secção III do Capítulo III, a Secção I do Capítulo IV e os artigo 108º a 110º.

3 — As edificações destinadas a albergar os usos referidos nos números 3 e 4 do artigo anterior só são admissíveis se, para além de cumprirem os requisitos legais de compatibilização de usos, adotarem soluções arquitetónicas que garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

4 — As operações urbanísticas obedecem ao princípio de valorização do espaço público, disponibilizando as áreas necessárias ao reperfilamento dos arruamentos de acesso e criação ou ampliação de passeios.

5 — Nas intervenções não é permitida a destruição de áreas ajardinadas ou arborizadas nem a demolição de elementos edificados com interesse ambiental, paisagístico ou patrimonial.

6 —Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento.

7 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte relevante ou com impacte semelhante ao de loteamento aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

8 — Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados a habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados.

Artigo 89.º
Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais unifamiliares em consolidação

1 — Nos Espaços habitacionais unifamiliares em consolidação, delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, pretende-se intensificar o preenchimento dos espaços vazios e a colmatação urbana ou o desenvolvimento de operações urbanísticas de execução sistemática.

2— Nos prédios ou parcelas de prédios integrados nestas áreas que tenham área igual ou inferior a 700 m2 pode ser dispensado o recurso a operações urbanísticas de execução sistemática e a edificação só é admitida para fins habitacionais e respetivos anexos e funções com ela compatíveis, e está condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros:

a) habitação unifamiliar ou bifamiliar;

b) Área de construção ≤ 300m2, incluindo edifícios anexos;

c) número de pisos máximo: dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira;

d) índice de impermeabilização máximo: 50%;

e) sempre que possível respeito pelos alinhamentos e recuos dos edifícios das parcelas contíguas.

3— Nos prédios ou parcelas de prédios integrados nestas áreas com área superior a 700 m2, quando se destinem à edificação para fins de habitação é obrigatório o recurso à execução sistemática através de loteamento urbano ou de plano de pormenor, ou unidade de execução, nas seguintes condições:

a) O índice de utilização máximo será de 0,45 e a percentagem máxima de impermeabilização do solo é de 50%;

c) A altura máxima da fachada é a correspondente a dois pisos ou 8 metros, podendo ser de três pisos ou 11 metros em terrenos declivosos para aproveitamento de cave;

d) As operações urbanísticas obedecem ao princípio de valorização do espaço público, disponibilizando as áreas necessárias ao reperfilamento dos arruamentos de acesso e criação ou ampliação de passeios.

4 —Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento.

5 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte semelhante ou com impacte relevante aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

Artigo 90.º

Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais plurifamiliares em consolidação

1 — Nos Espaços habitacionais plurifamiliares em consolidação, delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, pretende-se intensificar o preenchimento dos espaços vazios e a colmatação urbana através de operações urbanísticas de execução sistemática.

2 — A transformação destas áreas só pode acontecer mediante ocupação prevista em plano de pormenor, loteamento urbano ou unidade de execução.

3 — A Câmara Municipal estabelece, nos temos da legislação em vigor, e nos instrumentos previstos no número anterior, os termos de referência para o desenvolvimento urbano destas áreas, tendo em conta:

a)os alinhamentos e recuos que considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço urbano e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona da cidade abrangida pela intervenção;

b)os eventuais limites de altura de fachada justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes;

b) a integração na morfologia e tipologia dominante do conjunto onde se inserem, no que respeita a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

4 — As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização coletiva, promovendo a integração destas áreas na cidade da Guarda, podendo a Câmara Municipal, para cumprimento deste objetivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações.

5 — Nestas áreas os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

a) Altura da fachada correspondente a 5 pisos ou 17 metros;

b) Índice de utilização de 1,0;

c) Percentagem máxima de impermeabilização do solo: 75%.

4 — Excetuam-se dos números anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento.

6 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte relevante ou com impacte semelhante ao de loteamento aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 91.º
Identificação e usos

1 — Os espaços de atividades económicas compreendem áreas dotadas ou a dotar das características necessárias à localização de atividades económicas e à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares que não gerem incompatibilidades entre si.

2 — Os espaços de atividades económicas, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, subdividem-se em:

a)Espaços de atividades económicas consolidados;

b)Espaços de atividades económicas em consolidação;

c) Espaços de atividades económicas a programar.

3 — Os espaços de atividades económicas consolidados correspondem às zonas de atividades económicas existentes, localizadas no perímetro urbano da cidade da Guarda e nos perímetros urbanos de Porto da Carne, Vila Cortês do Mondego, Maçainhas, Trinta, Fernão Joanes, Vale de Estrela e Pousade.

4 — Os espaços de atividades económicas em consolidação são contíguos às zonas de atividades económicas existentes e localizam-se no perímetro urbano da cidade da Guarda e nos perímetros urbano de Vale de Estrela e Pega.

5 — Os espaços de atividades económicas a programar localizam-se na contiguidade do perímetro urbano da Guarda e da Plataforma Logística Empresarial da Guarda, envolvendo a concordância das linhas ferroviárias da Beira Alta e da Beira Baixa, e junto ao nó de acesso à AE23, e junto ao nó de acesso ao antigo IP2 na contiguidade do perímetro urbano de Sobral da Serra.

Artigo 92.º
Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços coexistem atividades industriais, atividades de armazenagem, comércio, serviços, logística e equipamentos de apoio a estas atividades, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas sendo possível a instalação de atividades de gestão de resíduos e de produção de energia e outras que não se revelem incompatíveis com os outros usos e que cumpram o disposto no artigo 13º.

2 — Nestas áreas não é permitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança desde que a superfície de pavimentos não ultrapasse 10 % da área total de construção do empreendimento, com um máximo de 70m2.

Artigo 93.º
Regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas consolidados

1 — Os Espaços de atividades económicas consolidados quando abrangidos por Plano de urbanização, ou Plano de Pormenor ou loteamento urbano, as operações urbanísticas devem observar o que nele estiver estabelecido.

2 — Nos Espaços de atividades económicas consolidados não integrados no número anterior permite-se a colmatação dos espaços livres por novas unidades devendo as operações urbanísticas garantir a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e à requalificação do espaço público de circulação viária e pedonal, e ainda observar as seguintes regras:

a) No interior de cada prédio ou parcela de prédio exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;

b) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8 de área do prédio ou parcela do prédio;

c) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 80 %;

d) A altura máxima da fachada do volume edificado não deve exceder os 15 metros, exceto nos casos tecnicamente justificados;

d) Os afastamentos laterais e de tardoz aos limites do prédio não podem ser inferiores a 5 m e o recuo inferior a 10 m, com exceção, no caso dos afastamentos laterais para as construções geminadas ou em banda;

f) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes tem de ser efetuado em instalações próprias.

3 — É admitida a ampliação das instalações existentes em 30% da área de implantação existente, desde que salvaguardadas as condições definidas no número anterior.

4 — A integração paisagística tem de ser assegurada sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente à totalidade do espaço.

Artigo 94º
Regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas em consolidação

1 — Nos Espaços de atividades económicas em consolidação , delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, pretende-se intensificar o preenchimento dos espaços vazios e a colmatação urbana ou o desenvolvimento de operações urbanísticas de execução sistemática.

2—Nestas áreas não é admitida a criação de novas vias de acesso, para além das existentes, se não estiverem previstas em plano de pormenor ou loteamento urbano plenamente eficazes.

3—Nos prédios ou parcelas de prédios integrados nestes espaços, que tenham área igual ou inferior 1500m2, disponham de infraestruturas urbanas e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano envolvente e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área, são autorizadas operações urbanísticas avulsas, condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Garantir a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e a requalificação do espaço público de circulação viária e pedonal;

b) No interior de cada prédio ou parcela de prédio exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;

c) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8 de área do prédio ou parcela do prédio;

d) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 80 %;

e) A altura máxima da fachada do volume edificado não deve exceder os 15 metros, exceto nos casos tecnicamente justificados;

f) Os afastamentos laterais e de tardoz aos limites do prédio não podem ser inferiores a 5 m e o recuo inferior a 10 m, com exceção, no caso dos afastamentos laterais para as construções geminadas ou em banda;

g) Ampliação das instalações existentes em 30% da área de implantação existente, desde que salvaguardadas as condições definidas nas alíneas anteriores;

h) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes tem de ser efetuado em instalações próprias.

i) Obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente à totalidade do espaço.

4— Nos prédios ou parcelas de prédios com área superior a 1500 m2 é obrigatório o recurso à execução sistemática através de loteamento urbano ou de plano de pormenor, ou unidade de execução, nas seguintes condições:

a) O índice de utilização do solo máximo é de 0,9 de área do prédio ou parcela do prédio;

b) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 90 %;

c) A altura máxima da fachada do volume edificado não deve exceder os 15 metros, exceto nos casos tecnicamente justificados;

d) Os afastamentos laterais e de tardoz aos limites do prédio ou lote não podem ser inferiores a 5 m e o recuo inferior a 10 m, com exceção, no caso dos afastamentos laterais para as construções geminadas ou em banda;

e) No interior de cada prédio ou parcela de prédio ou lote deve estar previsto o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;

f) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes tem de ser efetuado em instalações próprias;

e) A integração paisagística deve ser assegurada sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores.

5 — Nestes espaços os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento.

6 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte semelhante ou com impacte relevante aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

Artigo 95.º
Regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas a programar

1 — Os Espaços de atividades económicas a programar, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, constituem UOPG e a sua ocupação deve obrigatoriamente ser precedida da elaboração de instrumentos de programação urbanística, planos de urbanização e/ou planos de pormenor.

2 — Os planos referidos no número anterior identificam obrigatoriamente o ou os respetivos sistemas de execução.

3 — Os planos referidos no nº 1 devem ser aprovados e/ou entrarem em vigor no prazo máximo de cinco anos contados da data de entrada em vigor do presente Plano.

4 — Sem prejuízo do cumprimento das condições definidas para cada UOPG, nos termos artigo 105º, os parâmetros urbanísticos a respeitar nos instrumentos de programação urbanística são os seguintes:

a) Altura da fachada máxima de 15 metros, salvo instalações técnicas especiais devidamente justificadas;

b) Índice volumétrico máximo de 0,9 m^3 /m^2;

c) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 90 %.

5 — Os instrumentos de gestão urbanística mencionados no nº 2, caso considerem necessário, poderão alterar os parâmetros identificados no número anterior.

6 — Decorrido o prazo referido no nº 3 sem que se tenha verificado alguma das situações nele referidas, aos solos integrados nos espaços de atividades económicas a estruturar não abrangidas por instrumento de programação urbanística, passam a aplicar-se o regime de uso do solo correspondente à classe de solo rústico na categoria de espaços florestais identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

SECÇÃO V
ESPAÇOS VERDES

Artigo 96.º
Identificação e usos

1 — Os espaços verdes integrados em solo urbano, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações podendo apresentar funções cénicas e lúdicas ou de proteção e salvaguarda ou de produção agrícola ou silvo pastoril.

2 — Os espaços verdes subdividem-se nas seguintes subcategorias:

a)Espaços verdes de utilização coletiva, inseridos no tecido urbano da cidade da Guarda, destinados à fruição do espaço público, nos quais se admitem intervenções e estruturas construídas que visem a sua utilização e vivência.

b) Espaços verdes de proteção inseridos nos perímetros de solos urbanos, visam a proteção do solo, da paisagem e imagem urbanas, ou a proteção de património classificado ou o funcionamento de infraestruturas urbanas.

c) Espaços verdes de enquadramento, correspondem a áreas periféricas envolventes a tecidos urbanos consolidados ou em consolidação no perímetro urbano da cidade da Guarda, áreas com atividades agrícolas ou agroflorestais a manter e consolidar, com as quais se pretende estabelecer o contínuo natural no espaço urbano, o enquadramento paisagístico da cidade, e acautelar o controlo ordenado da sua ocupação e transformação.

3 — Nestas áreas, quando abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública o regime por elas estatuído prevalece sobre o regime estabelecido no presente regulamento.

4 — Nos Espaços verdes de utilização coletiva, são admitidas redes de infraestruturas urbanas de mobilidade, mobilidade, água, saneamento, eletricidade, telecomunicações e gás, percursos pedonais, mobiliário urbano, parques de estacionamento, restaurantes, bares e esplanadas, espaços de venda ambulante, e espaços de estada, recreio e lazer.

5 — Nos Espaços verdes de proteção são admitidas redes de infraestruturas urbanas de água, saneamento, eletricidade, telecomunicações e gás, percursos pedonais, mobiliário urbano, parques de estacionamento e edificações estritamente necessárias ao funcionamento das infraestruturas urbanas existentes ou a criar.

6 — A transformação dos espaços verdes de enquadramento deverá ser obrigatoriamente precedida da entrada em vigor de planos de urbanização e/ou de planos de pormenor, que definam a estrutura e malhas urbanas.

7 — Até à entrada em vigor dos instrumentos de gestão referidos no número anterior não são permitidas a abertura de novas vias de acesso local para além das previstas no PDMG;

8 — Até à entrada em vigor dos instrumentos de gestão referidos no número anterior são permitidas :

a)atividades agrícolas e silvo pastoris e a construção de edifícios de apoio essas atividades desde que a área bruta total de construção não exceda um índice de utilização do solo de 0,02 relativamente à área do prédio, ou parcela de prédio, não podendo em qualquer caso ultrapassar a área bruta total de construção de 100 m^2;

b) a reconstrução e a ampliação de edifícios habitacionais pré-existentes até 20% da superfície bruta de construção existente, não podendo a altura da fachada ultrapassar 7 metros ou dois pisos acima da cota de soleira e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções não exceder 10% da área total do prédio, ou parcela de prédio, sendo que a área de construção total fica limitada ao máximo de 300 m^2, incluindo anexos e instalações previstas na alínea anterior;

c) Equipamentos de caráter ambiental, cultural, recreativo, lazer e desportivo, com área de construção máxima de 100 m^2

d) Instalações complementares de apoio como percursos pedonais, mobiliário urbano, parques de estacionamento e infraestruturas urbanas públicas de abastecimento de água, águas residuais, energia e comunicações, com área de construção máxima de 50m^2.

SECÇÃO VI
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS
Artigo 97.º
Identificação e regime

1 — Os espaços de equipamentos, identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, destinam-se à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva, zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

2 — Nestas áreas permitem-se obras de edificação, ampliação e reconstrução, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de utilização resultante não seja superior a 1,0.

3 — O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada são 11 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

CAPÍTULO VI

ESPAÇOS CANAIS

Artigo 98.º
Identificação

1 — Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear e incluem as áreas técnicas que lhes são adjacentes, encontrando-se identificados na Planta de Ordenamento-Classificação e Qualificação do Solo, na Planta de Ordenamento – Outras Salvaguardas.

2 — Estão incluídos nos espaços canais as seguintes redes:

a) Rede rodoviária: Rede nacional e rede municipal;

b) Rede ferroviária;

c) Outras infraestruturas territoriais e lineares.

Artigo 99.º
Rede rodoviária existente

1 — A rede rodoviária é composta pelas vias existentes, as que se encontram em execução e as programadas, sendo hierarquizada funcionalmente do seguinte modo:

a)Vias Arteriais, Rede Nacional de Autoestradas inseridas na Rede Nacional Fundamental - Itinerários Principais (IP): IP2/A23, e IP5/A25;

b) Vias Estruturantes Principais, inseridas na Rede Nacional Complementar (EN221, EN232, EN233) e na rede de Estradas Regionais ER18-1;

c) Vias Estruturantes Secundárias, sendo constituídas por troços concelhios de Estradas Nacionais Desclassificadas sob a jurisdição da IP, S. A. (EN(d)18-2 e EN(d)221-2), Estradas Nacionais municipalizadas sob jurisdição da Câmara Municipal da Guarda (EN16, a EN18-1, troço da EN233, troço da EN338 e troço concelhio do antigo IP5), pelas estradas municipais EM525, EM530, EM531, EM545, EM547, EM548, EM556, EM556-1, EM556-2, EM557-4, EM559, EM547, EM577, EM577-1, EM577-2, EM581-4 e a EM619 e pelos caminhos municipais CM1179 e CM1183;

d) Vias de Acesso Local, correspondentes às restantes Estradas e Caminhos Municipais.

2 — Os condicionamentos relativos a afastamentos, faixas e zonas *non-aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades da rede rodoviária nacional, das estradas regionais e da rede municipal são os estabelecidos na legislação em vigor, podendo ser admitidos afastamentos inferiores aos previstos na legislação dentro dos perímetros urbanos e dos aglomerados rurais, desde que devidamente fundamentados e justificados e sem prejuízo da consulta às entidades com jurisdição aplicável.

3 — Qualquer operação urbanística que venha a realizar-se dentro dos terrenos que se localizem na área de jurisdição da IP, S. A., devem cumprir o disposto no Estatuto da Rede Rodoviária Nacional.

Artigo 100.º
Infraestruturas viárias propostas

1 — Para os troços da rede viária municipal propostos são estabelecidos espaços-canal com a largura de 50 m para cada lado do seu eixo, que constituem áreas reservas de solos representadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, nos termos do artigo 113º do presente regulamento.

2 — Para troços de vias a executar a integrar a rede rodoviária nacional ou estradas regionais, os respetivos espaços-canal são estabelecidos pelas entidades competentes, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 101.º
Rede ferroviária

1 — A rede ferroviária, representada na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, é composta pelos troços da Linha da Beira Alta e da Linha da Beira Baixa representados e respetivas estações e apeadeiros e passagens de nível, onde se deve respeitar o domínio público ferroviário.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, as áreas necessárias à requalificação das estações e apeadeiros existentes ou para a criação de novas instalações de suporte, devem assegurar a proximidade, a acessibilidade e promover a intermobilidade e a satisfação das necessidades da população.

Artigo 102.º
Infraestruturas urbanas: territoriais e lineares

1 — Sem prejuízo da existência de outras infraestruturas territoriais e lineares, as redes de abastecimento de águas, de águas residuais, de abastecimento de gás e de energia elétrica são apresentadas na Planta de Ordenamento – Outras Salvaguardas e na Planta de Condicionantes.

2 — As redes referidas no número anterior, com ou sem servidão legalmente constituída, regem-se pela legislação aplicável.

3 —Para a linha Dupla Fundão-Vilarouco da Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica (400kV) é estabelecido na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo um espaço-canal com a largura de 400 m que constitui área de reservas de solo, nos termos do artigo 113º do presente regulamento.

CAPÍTULO VII

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 103.º
Programação estratégica da execução

1 — A Câmara Municipal procede à programação da execução do PDM através da aprovação periódica de programas gerais de intervenção em estreita articulação com os planos de atividades do município integrando os projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano e outros que se revelem necessários.

2 — No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2º do presente regulamento, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas;

c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação das carências detetadas;

d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;

e) As que contribuam para a melhor adaptação e mitigação das alterações climáticas.

Artigo 104.º
Planos de urbanização e planos de pormenor

1 — Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os que incidirem em UOPG identificadas no artigo 105º, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente plano, no que respeita a:

a) Índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada situação desde que não sejam índices de utilização do solo máximos ou outros parâmetros imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;

b) Parâmetros de conformação física do edificado nas situações em que não sejam imprescindíveis para a definição da edificabilidade máxima;

c) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, e respetivas condições de cedência, constantes dos artigos 122.º a 125.º.

Artigo 105.º
Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) são áreas identificadas na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo para as quais se preconizam níveis de planeamento ou de conformação urbanística mais desenvolvidos pela necessidade de qualificação do meio urbano através da densificação de orientações urbanísticas ou por exigências de adoção de quadros procedimentais específicos.

2 —As UOPG´s são as seguintes:

i)UOPG 1- Expansão do Novo Polo Industrial da Guarda;

ii)UOPG 2 - Plataforma Logística da Linha da Beira Alta;

iii)UOPG 3 - Plataforma Logística da Linha da Beira Baixa;

iv)UOPG 4 - Área de Localização Empresarial de Sobral da Serra;

v)UOPG 5 - Área de Localização Empresarial de Porto da Carne;

vi) UOPG 6 - Área de Localização Empresarial de Gonçalo;

vii) UOPG 7- Área de Localização Empresarial de Benespera;

viii)UOPG 8 – Plano de Urbanização do vale de São Francisco.

3— A programação das UOPG nº 1 e da UOPG nº 2 pode ser desenvolvida no mesmo instrumento de programação urbanística assim como a programação das UOPG nº 4 e da UOPG nº 5.

4— Os limites da área de intervenção das UOPG podem ser ajustados no quadro do seu desenvolvimento, em sede de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor.

5— O desenvolvimento das UOPG´s realiza-se de acordo com os termos de referência estabelecidos para cada uma delas no Anexo IV.

6 — Até à entrada em vigor dos instrumentos referidos no número anterior, a ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas UOPG regem-se pelas restantes disposições do presente regulamento relativas à classificação e qualificação do solo aplicáveis às referidas áreas, sem prejuízo das situações que possam ser consideradas preexistências nos termos do artigo 19.º .

7 — Se, esgotado o prazo total previsto para a concretização das UOPG 1 a 7, se verificar que elas não se encontram completamente executada, tem obrigatoriamente lugar uma reavaliação da classificação do solo nas áreas por elas abrangidas, conducente, quando for o caso, a um procedimento de reclassificação para o solo rústico na categoria de Espaços Florestais a realizar nos termos legalmente previstos.

8 —Na área abrangida pela UOPG 8 a classificação e qualificação do solo estabelecida no PDMG metem-se em vigor até à entrada em vigor do Plano de Urbanização respetivo.

Artigo 106.º
Execução de operações urbanísticas

1 —A execução do Plano processa-se, dominantemente, através da execução assistemática com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

3 — A circunstância de um edifício preexistente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica:

a) O direito legal à realização de obras de conservação;

b) A admissibilidade de obras de alteração no interior do mesmo ou suas frações, desde que não ocorra alteração dos respetivos usos e aquelas não impliquem modificações na configuração e aspeto exterior das volumetrias edificadas preexistentes.

4 — O disposto no número anterior não se aplica aos edifícios destinados a demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

Artigo 107.º
Unidades de execução

1 — Na delimitação de unidades de execução sejam da iniciativa do município, sejam da iniciativa dos particulares interessados, além de cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, deve ter-se em atenção a integração e articulação urbanística e reforço da coerência formal, funcional e paisagística do espaço urbano, através de uma das seguintes formas:

a) Abranger preferencialmente a totalidade da área do polígono de solo no qual se verifica a ocorrência dos fatores de ordem urbanística cuja correção ou reformulação fundamentam a constituição da unidade de execução;

b) Caso não seja exequível ou conveniente cumprir o disposto na alínea anterior, assegurar que não seja inviabilizado o correto aproveitamento edificatório e urbanístico das áreas daquele polígono exteriores à unidade de execução a constituir, por via da realização de operações urbanísticas avulsas ou da constituição, nessas áreas, de uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições aqui estabelecidas, e desde que a Câmara Municipal considere que não se torna necessário recorrer ao procedimento estabelecido no n.º 3.

2 — Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

3 — No caso de se pretender delimitar unidades de execução que abranjam apenas parcialmente um polígono de solo insuficiente ou deficientemente estruturado do ponto de vista urbanístico, a aprovação dessa delimitação fica

condicionada à demonstração, através de estudo prévio de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono, de que tal facto não inviabiliza a constituição de unidades de execução na área remanescente nem prejudica a qualidade do desenho urbano da mesma.

4 — As operações de loteamento ou operações de reparcelamento em que se pretenda constituir lotes ou parcelas cuja garantia de acesso automóvel exija a construção de novos arruamentos, por não ser conseguido a partir de arruamentos previamente existentes, apenas podem ser viabilizadas no quadro da concretização de unidades de execução, salvo se, cumulativamente:

a) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no n.º 1 para a delimitação de uma unidade de execução;

b) Seja dispensável a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem.

SECÇÃO II
EMPREENDIMENTOS DE RELEVANTE INTERESSE MUNICIPAL

Artigo 108.º
Definição

1 — Em situações especiais de gestão de oportunidades que exijam o enquadramento legal de um dado investimento num prazo de tempo muito curto, admite-se a aplicação dos procedimentos e regime estabelecidos neste capítulo, desde que os investimentos adquiram o estatuto de empreendimento de Relevante Interesse Municipal (ERIM), a estabelecer em regulamento municipal, e desde que esses investimentos não impliquem a reclassificação do solo.

2 — Consideram-se ERIM, para efeitos do presente Plano, todos aqueles que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, se reconheça o relevante interesse público pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, e que:

a) Contribuam para a consecução da estratégia e dos objetivos do Plano definidos no artigo 2.º;

b) Apresentem caráter inovador;

c) Constituam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e indústria;

d) Localizem a sede social da empresa no concelho da Guarda;

e) Gerem pelo menos 50 postos de trabalho no concelho da Guarda;

f) Englobem investimentos iguais ou superiores a 10 000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido nos termos da lei vigente.

3 — Os ERIM devem conter pelo menos três das características constantes nas alíneas do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente respeitante à alínea a), e outra à alínea e) ou à alínea f).

4 — Podem, ainda, ser excecionalmente reconhecidos como ERIM, os projetos que não satisfaçam as condições enunciadas nas alíneas c) e f) do número anterior, desde que cumpram dois dos seguintes critérios:

a) Possuam relevante atividade interna de investigação e desenvolvimento;

b) Possuam forte componente de inovação aplicada;

c) Revelem manifesto interesse ambiental;

d) Possuam forte vocação exportadora.

5. Os ERIM são objeto de contrato de investimento com o Município a aprovar pela Assembleia Municipal, estabelecendo-se, no mesmo, os incentivos a conceder e as obrigações concretas a realizar por parte do investidor.

6. O regime específico dos ERIM é estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 109.º
Procedimentos

1 — Até à aprovação do regulamento referido no nº 1 do artigo anterior, o procedimento com vista a que um determinado empreendimento seja reconhecido como ERIM inicia-se com a apresentação e entrega à Câmara Municipal, por parte do interessado, do respetivo pedido instruído com os elementos escritos e gráficos necessários ao cabal esclarecimento da natureza da iniciativa, suas características funcionais e físicas e suas dimensões, e indicando expressamente, quando for o caso, as situações e os termos em que pretenda utilizar as prerrogativas constantes do n.º 2 do artigo seguinte.

2 — O pedido referido no número anterior e os elementos que o instruem são submetidos a apreciação técnica dos competentes serviços do município, que para o efeito poderão recorrer ao apoio de entidades ou peritos externos, consubstanciado em relatório que contemple nomeadamente:

a)A avaliação do impacte territorial do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico formais, paisagísticos e da capacidade de suporte do território na localização pretendida, nomeadamente em termos das infraestruturas públicas existentes, e a ponderação dos potenciais benefícios e custos do empreendimento, realizada no enquadramento do disposto nos nºs 3 e 4 do artigo 2.º;

b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento e os condicionamentos legais decorrentes destas;

c) A qualificação da pretensão para efeito da necessidade ou não de ser sujeita a avaliação de impacte ambiental ou a avaliação ambiental estratégica.

3 — O pedido e seus elementos instrutórios, acompanhado do relatório referido no número anterior, são submetidos à apreciação da Câmara Municipal, tendo em vista a sua decisão fundamentada de acordo com as seguintes alternativas:

a) Caso considere que a pretensão não assume um excecional interesse para o município, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento;

b) Caso considere que a pretensão é merecedora de reconhecimento de EEIM, mas que a sua prossecução exige um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano e/ou exige a sua sujeição a avaliação ambiental ou a avaliação ambiental estratégica, a Câmara Municipal delibera o encerramento do procedimento, informando o interessado de que a pretensão pode eventualmente ser reconsiderada no enquadramento de plano de pormenor a promover através da figura legal de contrato para planeamento;

c) Caso considere que a pretensão é merecedora de reconhecimento ERIM e que a sua prossecução não exige procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano nem avaliação ambiental ou a avaliação ambiental estratégica, a Câmara Municipal aprova os termos da sua proposta de reconhecimento da iniciativa como de ERIM, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

4 — O envio da proposta nos termos referidos na alínea c) do número anterior é precedido de um procedimento de discussão pública a realizar em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor pela Câmara Municipal.

5 — Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os respetivos resultados, e em função dessa ponderação:

a)Altera o sentido da sua decisão e encerra o procedimento; ou

b)Aprova o teor definitivo da proposta a apresentar à Assembleia Municipal, submetendo-a seguidamente à apreciação e aprovação desta.

5 — O reconhecimento de ERIM caduca:

a)Se até ao fim de um ano, após a deliberação da Assembleia Municipal, não forem iniciados os procedimentos legais estabelecidos na lei em vigor sobre o controlo prévio;

b) Se em sede dos procedimentos legais de controlo prévio, os pedidos de apreciação das operações urbanísticas inerentes ao empreendimento, forem suspensos por iniciativa ou ausência de resposta do requerente, nos termos previstos na lei.

Artigo 110.º
Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os parâmetros urbanísticos aplicáveis às operações urbanísticas que materializarem os empreendimentos previamente reconhecidos ERIM, nos termos do disposto no artigo anterior, são os estabelecidos neste regulamento para as categorias de solo rústico e de solo urbano.

2 —A Câmara Municipal caso reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, não põem em causa a imagem do território em termos de integração urbanística e paisagística nem os regimes legais das servidões

administrativas ou restrições de utilidade pública aplicáveis ao local, e sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis, pode:

a) Autorizar uma majoração até 50 % da área de construção máxima resultante da aplicação dos parâmetros referidos no número anterior que regem a edificabilidade quando o empreendimento se localizar em solo rústico;

b) Independentemente da sua localização, e quando devidamente fundamentado por estudos, ser dispensado o cumprimento dos restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis nos termos do número anterior, desde que as categorias ou subcategorias de uso do solo não sejam espaços naturais e paisagísticos ou espaços verdes.

3— Em sede dos procedimentos legais de controlo prévio, os pedidos de apreciação das operações urbanísticas inerentes aos empreendimentos referidos na presente secção só podem ser considerados se forem instruídos, para além de todos os outros elementos relevantes, com comprovativo da deliberação da Assembleia Municipal relativa ao respetivo reconhecimento como ERIM.

4 —Os prédios e as estruturas edificadas nele constituídas, no quadro deste regime, são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com o projeto e contraídas para a execução do empreendimento e de que este seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial.

5 — O ónus referido no número anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios seja para garantir o funcionamento da atividade instalada ou de outra atividade que seja compatível com o uso da categoria de espaços em que se encontra instalado.

6 —A garantia mencionada no número anterior deve ser comprovada por documento de compromisso de funcionamento da atividade instalada ou de outra atividade a apresentar pelo adquirente junto do Município antes de qualquer ato que anteceda o contrato-promessa de compra e venda negócio jurídico.

7 — Em caso de alienação a Câmara Municipal goza sempre do direito de preferência na aquisição dos prédios e das estruturas edificadas nele constituídas, no quadro deste regime.

Artigo 111.º
Áreas de reabilitação urbana

1 — São áreas de reabilitação urbana (ARU) as delimitadas pela Assembleia Municipal nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 — As ARU constituem ERIM, nos termos do artigo anterior e sem necessidade de verificação dos critérios estabelecidos pelos números 2 e 3 do artigo 110º, sendo a majoração dos parâmetros urbanísticos, referentes à edificabilidade, da respetiva classe de espaço estabelecida no plano até ao máximo de 25%, aplicável apenas se tal acréscimo contribuir para a reabilitação do edificado existente e do projeto resulte uma solução devidamente integrada arquitetónica e morfologicamente com a envolvente.

3 — Para as construções existentes nas áreas de reabilitação urbana (ARU), a majoração referida no número anterior pode ser atribuída mesmo que essas já ultrapassem os parâmetros urbanísticos da respetiva categoria de espaço, desde que da solução resulte uma intervenção de reabilitação.

SECÇÃO III
RESERVAS DE SOLO
Artigo 112.º
Identificação

1 — As áreas delimitadas e identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação Qualificação do Solo como Áreas Reservadas para infraestruturas viárias constituem reservas de solo destinadas a instalar novos troços de rede viária sob jurisdição do Município.

2 — A área delimitada e identificada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo como Área Reservada para a instalação da Rede Nacional de Transporte de energia elétrica, constitui reserva de solo.

Artigo 113.º
Regime de edificabilidade das áreas reservadas para infraestruturas

1 — Nas áreas de reserva identificadas no artigo anterior a Câmara Municipal não autoriza construções ou quaisquer alterações de usos que tenham por efeito inviabilizar ou dificultar a sua futura execução dos projetos.

2 — Os condicionamentos estabelecidos no número anterior deixam de vigorar:

a) À data de aprovação definitiva pelos órgãos competentes dos projetos de execução, passando a partir desse momento a aplicar-se, ao traçado aprovado, a disciplina instituída no nº 2 do artigo 100º

b) Decorridos cinco anos sobre a data de entrada em vigor do presente plano, se, entretanto, não tiver ocorrido a aprovação definitiva dos projetos de execução.

3 — Decorrido o prazo referido na alínea b) do número anterior, aos solos integrados nestas áreas passam a aplicar-se o regime de uso do solo correspondente às classes e categorias de solo com os quais se sobrepõem, identificados na Planta de Ordenamento-Classificação e Qualificação do Solo.

SECÇÃO IV
INSTRUMENTOS EQUITATIVOS
SUBECÇÃO I
CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO
Artigo 114.º
Âmbito

1 — O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução e nas sujeitas à execução sistemática mesmo que não incluídas em unidade de execução.

2 — A Câmara Municipal pode considerar um mecanismo perequativo nas operações urbanísticas não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias ou que forem suscetíveis de gerar desigualdades na distribuição dos benefícios ou encargos entre as entidades envolvidas nas mesmas, e nas condições expressas neste Plano.

Artigo 115.º
Mecanismos perequativos

1 —Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do presente plano e a utilizar na execução do mesmo incidem sobre a edificabilidade, sobre as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e sobre os custos de urbanização, tendo como campo de aplicação as situações em que as intervenções urbanísticas forem suscetíveis de gerar desigualdades na distribuição dos benefícios ou encargos entre as entidades envolvidas nas mesmas.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.

3 — O mecanismo perequativo relativo à edificabilidade média aplica-se nos termos do disposto no artigo seguinte, na concretização de unidades de execução delimitadas no âmbito da aplicação direta do presente plano ou no âmbito da aplicação de planos de urbanização ou de planos de pormenor, quando a disciplina relativa a estes planos não dispuser especificamente sobre a matéria.

4 — O mecanismo perequativo relativo à cedência média aplica-se no âmbito e nos termos da disciplina a instituir em planos de urbanização ou planos de pormenor, no enquadramento do disposto no artigo 104.º .

5 — O mecanismo perequativo relativo aos dos custos de urbanização tem lugar, quando pertinente, no âmbito das unidades de execução, aplicando-se articuladamente com a taxação municipal pela realização de infraestruturas.

6 — Nas áreas que estiverem ou vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou planos de pormenor, os valores numéricos e/ou processos de cálculo da edificabilidade média e da área de cedência média e os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização são os que cada um daqueles planos estabelecer no enquadramento do disposto no artigo 104.º, aplicando-se supletivamente as disposições da presente subsecção nas situações em que aqueles forem omissos.

Artigo 116.º
Edificabilidade média

1 — É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, que é determinada pelo produto da área da parcela incluída na unidade de execução pelo índice de utilização estabelecido no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que aquela se localiza.

2 — Quando a edificabilidade efetiva, que corresponde ao valor numérico da área de construção prevista para a parcela de acordo com a configuração urbanística definitivamente aprovada para a operação ou para a unidade de execução, for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda à possibilidade construtiva em excesso.

3 — Quando a edificabilidade efetiva da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado do diferencial pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade entre os intervenientes, de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 117.º
Áreas de cedência média

1 — Quando tal for pertinente, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificam, dimensionam e localizam ou delimitam as áreas de cedência destinadas a infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva de caráter geral, e consequentemente estabelecem os correspondentes valores numéricos ou os processos de cálculo da área de cedência média a utilizar como mecanismo perequativo na sua concretização.

2 — O processo de cálculo da área de cedência média relativa a cada proprietário deve reportar-se à edificabilidade efetiva definitivamente detida por aquele após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade estabelecido no artigo anterior e tendo em conta as compras e vendas de edificabilidade entre os intervenientes que nesse âmbito tenham eventualmente ocorrido.

3 — Quando a área de cedência efetivamente proposta para os fins referidos no número anterior for diferente, para mais ou para menos, da área de cedência média, deve realizar-se a compensação nos termos que os planos em causa estabelecerem em cumprimento e desenvolvimento das orientações estabelecidas para o efeito no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 118.º
Repartição dos custos de urbanização

1 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações da situação infraestrutural de partida entre as parcelas integrantes da unidade de execução quando tais diferenciações forem consideradas relevantes.

2 — Quando, por exigência da Câmara Municipal, ocorrer sobredimensionamento de uma ou mais componentes das infraestruturas internas da intervenção que seja gerador de acréscimo de custos de urbanização, tal acréscimo pode ser suportado:

a) Diretamente pelo município;

b) Pelo conjunto dos intervenientes, repartindo-o entre si na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles, com vista a serem ressarcidos pelo município através de abatimentos ao valor das taxas devidas pela execução da intervenção.

3 —A repartição dos custos internos diretos faz-se na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles, salvo se por unanimidade dos intervenientes for decidido de outro modo.

SUBECÇÃO II
AVALIAÇÃO DO SOLO
Artigo 119.º
Critérios para a avaliação do solo

1 — A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada prédio ou parcela de prédio e os usos admitidos pelo Plano.

2 — A avaliação do solo urbano atende:

a) À edificabilidade abstrata em função da edificabilidade média definida no Plano;

b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade referida na alínea anterior, a serem deduzidos no valor da edificabilidade abstrata;

c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

SUBSECÇÃO III
MAIS VALIAS
Artigo 120.º
Constituição

1 — Devem ser redistribuídas as mais-valias entre os promotores das intervenções urbanísticas e a comunidade atribuídas pelo Plano ou do eventual aumento da edificabilidade resultante da aplicação do presente regulamento.

1 — A mais-valia fundiária a considerar em cada uma das intervenções que materializam os procedimentos referidos no número anterior é quantificada pelo valor do acréscimo total de edificabilidade que virá a ser permitido através da materialização da mesma intervenção.

3 — A redistribuição da mais-valia fundiária em questão consiste na obrigatoriedade de o promotor reverter 10 % do acréscimo de edificabilidade referido no número anterior, ou o valor equivalente, para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a criar e regulamentar pelo Município conforme previsto na lei.

SECÇÃO V
FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA
Artigo 121.º
Constituição

1 — Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

2 — O FMSAU integra parte das receitas resultantes da distribuição das mais valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas urbanísticas que a câmara municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

SECÇÃO VI
PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO E OUTRAS NORMAS
SUBSECÇÃO I
ÁREAS PARA DOTAÇÕES COLETIVAS

Artigo 122.º
Princípios gerais

1 — Nas operações de loteamento, reparcelamento e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante ou impacte semelhante a um loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas viárias e outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar.

2 — Nas áreas para dotações coletivas referidas no número anterior englobam-se quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins, devendo o seu dimensionamento e configuração cumprir os critérios e parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

3 — A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e espaços de circulação integram o domínio municipal e são concertadas com a Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio referido no nº1 deste artigo, à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.

4 — As áreas para dotações coletivas de caráter local a integrar gratuitamente no domínio municipal por via da operação urbanística são aquelas que, no âmbito da concertação referida no número anterior, forem consideradas necessárias e suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público.

5 — Quando as operações referidas no nº 1 integrem a ampliação de edifícios preexistentes ou intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

Artigo 123.º
Parâmetros de dimensionamento

1 — Sem prejuízo das situações previstas no n.º 3, a dimensão mínima global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de caráter local e a estacionamento é a que resulta da aplicação dos parâmetros estabelecidos pela lei.

2 — Quando na área de intervenção da operação urbanística não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, no todo ou em parte, ou que seja permitido o disposto no nº 3, o proprietário está obrigado a pagar ao Município uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

3 — A Câmara Municipal pode estabelecer ou aceitar que a dimensão das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva sejam inferiores aos valores que resultam da aplicação do disposto no n.º 1 nos casos que expressamente considere como justificados por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente:

a) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas aos fins previstos no presente artigo por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística;

b) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de cedência adequadas às funções a que seriam destinadas;

c) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.

4 — Área total a destinar a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela operação é a que resultar da solução do desenho urbano no cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5 — As parcelas de natureza privada a considerar como áreas para dotações coletivas de caráter local são as que forem afetas àqueles fins e:

a) Se constituam em áreas de plena e permanente utilização pública com tal ónus registado; ou

b) Se constituam em partes comuns de lotes resultantes de operação de loteamento.

6 — Para efeitos de verificação das exigências de dimensionamento decorrentes do disposto nos números anteriores, as áreas para dotações coletivas de caráter local são contabilizadas nos seguintes termos:

a) Para as parcelas destinadas a integrar o domínio público municipal, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;

b) Para as parcelas de natureza privada com ónus registado de plena e permanente utilização pública, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;

c) Para as parcelas que, em operações de loteamento, constituam parte comum de vários lotes, o valor contabilizável é o de 90 % da área total das parcelas que constituem essas partes comuns.

7 — As parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio público municipal, nos termos do nº1 do artigo anterior, deverão cumprir as seguintes condições:

a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 200 m2 ou com largura igual ou inferior a 5 metros integradas nos arruamentos públicos;

b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

8 — Só são consideradas para contabilização como áreas para equipamentos de utilização coletiva as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um retângulo com 25 m x 40 m.

Artigo 124.º
Compensações

1 — É devida compensação ao município no caso de viabilização de operação urbanística em que se verifique que as áreas das parcelas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, contabilizadas nos termos do n.º 6 do artigo anterior, são inferiores aos valores numéricos que resultam da aplicação do disposto no nº 1 do artigo 123.º.

2 — Quando seja devida compensação, esta incide sobre os diferenciais de áreas referidos no número anterior.

3 — As situações previstas no n.º 3 do artigo anterior, quando digam respeito a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, são também abrangidas pelo mecanismo compensatório estabelecido no presente artigo.

4 — Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal, que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.

5 — A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

SUBSECÇÃO II
ESTACIONAMENTO

Artigo 125.º
Princípios e dimensionamento

1 — No âmbito de Planos de Pormenor com efeitos registais ou de operações de loteamento, reparcelamento e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante ou impacte semelhante a um loteamento, todos os edifícios têm de ser dotados, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2 — Quando as operações urbanísticas referidas no nº 1 integrem ampliação de edifícios preexistentes ou intervenções onde existam edifícios a manter os parâmetros estabelecidos relativamente às necessidades de estacionamento a criar aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

3 — Nas restantes operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio não abrangidas pelo disposto no nº 1 que consistam em novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade

condicionada e relativa ao setor do turismo, deve ser garantido, no interior do lote ou prédio, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte:

Habitação em moradia uni ou bifamiliar	2 lugares/fogo
Comércio	1 lugar/60m² de a.c. comércio ≤ 2500 m2 ;
	a.c. comércio > 2500 m^2: a definir em função do tráfego estimado
Empreendimentos turísticos:	
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais	1 lugar/5 unidades de alojamento
Empreendimentos de turismo de habitação	1 lugar/3 unidades de alojamento
Parques de campismo e de caravanismo	1 lugar/10 lugares destinados aos campistas
Serviços	1 lugar/60 m^2 de a.c. serviços
Indústria e ou armazéns	1 lugar/200 m^2 de a.c.
	Pesados: 1 lugar/1000 m^2 de a.c., com um
Equipamentos de utilização coletiva	1 lugar/100 m^2 de a.c.
Salas de espetáculos ou de eventos	1 lugar/10 lugares sentados

4 — Nas situações de alteração de uso em edifícios existentes, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capitações estabelecidas no número anterior.

5 — Nas operações urbanísticas previstas no nº 3, que consistam em habitações em moradia uni ou bifamiliar, deve ser previsto pelo menos 1 lugar de estacionamento público por fogo, excetuando-se as situações cujo perfil ou características do arruamento confinante sejam limitadores da criação de estacionamento.

6— Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, os valores algébricos obtidos pelo cálculo da aplicação direta dos parâmetros são arredondados por excesso à parte inteira dos mesmos.

7 — Os espaços para lugares de estacionamento privativos destinados a indústria, armazém, oficina ou equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas que a operação urbanística proponha para integração no domínio público, em acréscimo aos mínimos de lugares de estacionamento de utilização pública.

8 — Nos estacionamento de utilização pública a criar ao abrigo das disposições do presente artigo, têm de ser previstos lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar em cada 30, e garantindo ainda pelo menos um lugar para aquele fim quando a dotação global exigida se situar entre 10 e 30 lugares.

9 — Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100 m de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os tornam necessários.

10 — A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no presente artigo, sem prejuízo de legislação específica e do que vier a constar de regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com a manutenção das suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;

b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;

c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;

d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;

e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos, recuos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios ou prédios confinem com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento.

11 — A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

12 — Nos casos abrangidos pelo número anterior pode ser imposto que os lugares de estacionamento em falta sejam criados em áreas próximas ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição dos prédios ou parte dos prédios que forem necessárias.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 126.º
Incentivos

1 — Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos em regulamento municipal incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:

a) A realização de intervenções de que resultem ganhos evidentes na conservação da natureza e da biodiversidade;

b) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa e de autoconstrução;

c) A realização de obras de construção sustentável e a reutilização de materiais reciclados decorrentes da demolição de edificações;

d) A realização de obras de edificação que utilizem materiais locais;

e) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial;

f) A deslocalização de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;

g) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água e a aplicação dos princípios da economia circular;

h) A instalação de empresas com certificação ambiental;

i) A deslocalização de usos preexistentes e não conformes com as disposições do Plano.

2 — Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

Artigo 127.º
Legalização de construções e atividades não conforme com o plano

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de legalização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações ou partes de edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 18º , e se encontrem em qualquer das seguintes situações:

a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação de eventuais regimes legais de regularização de atividades, explorações ou instalações em vigor ou que venham a ser estabelecidos;

b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente PDM, e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alíneas a), independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente PDM, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — São admissíveis ao presente procedimento especial de legalização as atividades, explorações, instalações e edificações referidas no número anterior que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos nos respetivos diplomas legais;

b) As referidas nas alíneas b) ou c) do mesmo número, por reconhecimento da sua existência anterior à data de entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal, publicada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 55/94, no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 166, de, ocorrida em 20 de junho de 1994, através de qualquer das seguintes formas:

i) Prova documental da realização do registo predial da edificação em data anterior à referida;

ii) Prova documental da realização da inscrição matricial da edificação em data anterior à referida;

iii) Certidão municipal devidamente certificada pelos serviços da Câmara Municipal.

3 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, os prazos estabelecidos nos diplomas legais aplicáveis;

b) Para as restantes situações, a data em que perfaça dois anos sobre a entrada em vigor da presente revisão.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e da eventual definição de medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivos diplomas legais.

5 — Em resultado do procedimento de apreciação estabelecido no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização da situação por parte da Câmara Municipal se esta considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) Caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a legalização ser possível no âmbito da aplicação dos respetivos regimes legais ou de eventuais regimes de exceção que sejam estabelecidos nos diplomas legais relativos às situações referidas na alínea a) do n.º 1;

b) As atividades, usos ou ocupações a legalizar serem legalmente admitidas como compatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, quando aí estejam localizadas;

c) As atividades, usos e ocupações a legalizar serem consideradas, tendo em conta a sua localização, como compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e como não suscetíveis de provocar prejuízos inaceitáveis nos usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam;

d) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais, infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos, e que estejam garantidas as questões de estabilidade estrutural e segurança das edificações ou de outras disposições legais relativas à edificação.

6 — Na sequência dos procedimentos referidos nos números anteriores, são passíveis de legalização:

a) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 1 que cumpram os requisitos para tal estabelecidos na legislação aplicável ao caso e, como tal, tenham sido objeto de deliberação final favorável ou favorável condicionada da respetiva instância decisória e cumpram, quando for o caso, as condições impostas pela mesma;

b) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto nas alíneas b) ou c) do n.º 1 que tenham sido objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal em resultado do procedimento estabelecido nos dois números anteriores.

7 — Às atividades, explorações, instalações e edificações que legalizem a sua situação ao abrigo do disposto no presente artigo aplica-se a disciplina relativa a preexistências estabelecida no artigo 18.º, salvo no que se refere a ampliações, que só são admissíveis por razões estritas de salubridade ou segurança.

8 — Os processos de regularização ao abrigo do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto -Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, que estejam em curso à data de entrada em vigor da presente revisão e no âmbito dos quais a Câmara Municipal já tenha formalmente emitido posição favorável ou favorável condicionada à regularização, prosseguem a sua tramitação sem necessidade de qualquer reformulação, sendo que, em caso de decisão final favorável à regularização, as atividades, explorações, instalações ou edificações a que tal decisão disser respeito são acolhidas pelo presente plano, uma vez concluídos todos os atos exigidos pelo procedimento de regularização, com estatuto equivalente ao de preexistência, passando a aplicar-se-lhes a disciplina constante do número anterior.

9 —A observância das condições de estabilidade estrutural e segurança ou de outras relacionadas com a edificação, mencionadas na alínea d) do nº 5 deste artigo, deve ser garantida através de certidão emitida por técnico responsável devidamente habilitado para o efeito.

Artigo 128.º
Transição de direitos adquiridos em data anterior ao plano

1 —Os direitos legalmente protegidos, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor da presente revisão, que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações e licenças, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais, e ainda outros atos que configurem direitos semelhantes, mesmo que ainda não titulados por alvará, não são derrogados pela entrada em vigor do presente plano, mantendo-se válidos até ao final dos respetivos prazos de vigência.

2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem os poderes legalmente estabelecidos de iniciativa municipal de alteração, por tal ser necessário à execução do plano, das condições de licenças emitidas ou comunicações prévias não rejeitadas.

3 — Às eventuais pretensões de alteração, durante os respetivos períodos de vigência, das condições estipuladas nas informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações, licenças ou aprovações de projetos de arquitetura a que se referem os números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 18.º.

Artigo 129.º
Atualizações determinadas por alterações externas ao plano

1 — Sempre que sejam alterados os instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município, ou sempre que entrem em vigor novos instrumentos daquela natureza, o plano deve ser atualizado.

2 — As atualizações a que se referem o número anterior seguem os procedimentos de alteração previsto no RJIGT aplicáveis a cada situação, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no restante articulado do presente regulamento ou no conteúdo da planta de ordenamento.

Artigo 130.º
Revogações

1— Com a entrada em vigor do presente plano, são revogados:

a)o Plano Diretor Municipal da Guarda ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/94, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 166, de 20 de julho de 1994, alterada pela Declaração n.º 275/2002, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 204, de 4 de setembro de 2002, pela Declaração n.º 351/2002, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 267, de 19 de novembro de 2002 e pela Declaração n.º 88/2021, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 147, de 30 de junho de 2021;

b)o Plano de Pormenor da Zona do Mercado Municipal e Centro Coordenador de Transportes publicado através do Aviso nº 21773/2008, de 21 de julho de 2008 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 155, de 12 de agosto de 2008.

Artigo 131.º
Entrada em vigor e revisão

1 — O plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no Diário da República.

2 — O Plano tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

ANEXO I

PATRIMÓNIO CULTURAL – IMÓVEIS CLASSIFICADOS

Monumentos Nacionais

1 - Castro de Tintinolho (Decreto do Ministério das Obras Públicas, Comércio e Indústria de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910);

2 - Sé da Guarda ou Catedral da Guarda (Decreto do Ministério das Obras Públicas, Comércio e Indústria de 10-01-1907, DG, n.º 14, de 17-01-1907 e alterado pelo Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910);

3 - Castelo da Guarda, Torre dos Ferreiros, troço situado junto à torre e todos os restantes fragmentos da muralha existentes ou Castelo e cerca urbana da Guarda (Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910; alterado posteriormente pelo art.º 1 do Decreto do Ministério da Educação Nacional n.º 38 147, DG, 1ª série, n.º 4, de 05-01-1951, conjuntamente com o Castelo da Guarda, classificou a Torre dos Ferreiros e, além do troço situado junto à torre, todos os restantes panos de muralha existentes).

Imóveis de Interesse Público

4 - Anta de Pera do Moço ou Anta da Pera do Moço (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação Nacional n.º 39 175, DG, 1ª série, n.º 77, de 17-04-1953);

5 - Capela de Nossa Senhora do Mileu ou Santuário de Nossa Senhora do Mileu (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação Nacional n.º 37 728, DG, 1ª série, n.º 4, de 05-01-1950);

6 - Estação Arqueológica da Póvoa do Mileu (art.º 1 do Decreto do Ministério da Educação Nacional n.º 41 191, DG, 1ª série, n.º 162, de 18-07-1957);

7 - Chafariz da Dorna (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação e Cultura n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210, de 12-09-1978);

8 - Castro do Jarmelo com a sua linha exterior de muralhas (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação Nacional n.º 39 175, DG, 1ª série, n.º 77, de 17-04-1953);

9 - Prédio com os n.º 9, 11 e 13 da Rua de D. Sancho (art.º 1 do Decreto do Ministério da Educação Nacional n.º 42 007, DG, 1ª série, n.º 265, de 6-12-1958);

10 - Igreja de São Vicente ou Igreja Paroquial de São Vicente (art.º 2 do Decreto do Ministério da Cultura e Coordenação Científica n.º 28/82, DR, 1ª série, n.º 47, de 26-02-1982);

11 - Pelourinho de Valhelhas (art.º 1 do Decreto do Ministério da Instrução Pública n.º 23 122, DG, 1ª série, n.º 231, de 11-10-1933);

12 - Chafariz de Santo André (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação e Cultura n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210, de 12-09-1978);

13 - Edifício do século XVII onde está instalada a Câmara Municipal, também conhecido por Paços do Concelho da Guarda ou Câmara Municipal e Cadeia da Guarda (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação Nacional, n.º 32 973, DG, 1ª série, n.º 175, de 18-08-1943);

14 - Igreja e edifício da Misericórdia ou Edifício e Igreja da Santa Casa da Misericórdia da Guarda (art.º 2 do Decreto do Ministério da Educação e Cultura n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210, de 12-09-1978);

15 - Antigo paço episcopal e seminário, também conhecido por Paço Episcopal e Seminário da Guarda ou Museu da Guarda (art.º 2 do Decreto do Ministério da Cultura e Coordenação Científica n.º 28/82, DR, 1ª série, n.º 47, de 26-02-1982);

16 - Pelourinho da Guarda ou Cruzeiro da Guarda (art.º 1 do Decreto do Ministério da Instrução Pública n.º 23 122, DG, 1ª série, n.º 231, de 11-10-1933);

17 - Igreja Matriz de Aldeia Viçosa, também conhecida como Igreja Paroquial de Aldeia Viçosa ou Igreja de Santa Maria (art.º único da Portaria do Ministério da Cultura n.º 148/2005, DR, 1ª série-B, n.º 26, de 07-02-2005).

Monumentos de Interesse Público

18 - Janela manuelina do antigo Paço Episcopal da Guarda ou Edifício na Rua Francisco dos Passos, n.º 41 a 45 ou Paço Episcopal (artigo único da Portaria do Secretário de Estado da Cultura n.º 146/2013, DR, 2ª série, n.º 53, de 15-03-2013);

19 - Capela de São Pedro de Verona, Vila Soeiro (art.º 1 da Portaria n.º 451/2014, DR, 2ª série, n.º 113, de 16-06-2014);

20 - Ponte Antiga de Valhelhas/ Ponte Filipina (art.º 1 da Portaria do Secretário de Estado da Cultura n.º 740-CG/2012, DR, 2ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012).

Conjunto de Interesse Público

21 - Antigo Sanatório Sousa Martins ou antigo Hospital da Guarda (Portaria do Gabinete do Secretario da Estado da Cultura n.º 39/2014, DR, 2ª série, n.º 14, de 21-01-2014).

Imóvel de Interesse Municipal

22 - Prédio na Rua Direita, n.º 15 a 19, também conhecido como Prédio na Rua Francisco dos Passos (antiga Rua Direita) ou Edifício na Rua Francisco dos Passos, n.º 15 a 19 (Valor Concelhio pelo art.º 3 do Decreto do Ministério da Educação e Cultura n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210, de 12-09-1978, posteriormente convertida para Imóvel de Interesse Municipal);

23 - Prédio na Rua Direita, n.º 26 a 28, também conhecido como Prédio na Rua Francisco dos Passos ou Casa na Rua Francisco dos Passos, n.º 26 a 28 (Valor Concelhio pelo art.º 3 do Decreto conjunto da Presidência do Concelho de Ministros e do Ministério da Educação e Investigação Científica n.º 129/77, DR, 1ª série, n.º 226, de 29-09-1977, posteriormente convertida para Imóvel de Interesse Municipal);

24 - Prédio na Rua de D. Sancho I, n.º 18 a 22, e largo 28 de Janeiro, também conhecido como Edifício na Rua de D. Sancho I, n.º 18 a 22, e Largo do Paço do Bio (antigo Largo 28 de Janeiro) ou Casa na Rua de D. Sancho I, n.º 18 a 22 (Valor Concelhio pelo art.º 3 do Decreto do Ministério da Educação e Cultura n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210, de 12-09-1978, posteriormente convertida para Imóvel de Interesse Municipal);

25 - Prédio no Largo da Igreja de São Vicente ou Casa no Largo de São Vicente, n.º 1 a 2 (Valor Concelhio pelo art.º 3 do Decreto conjunto da Presidência do Concelho de Ministros e do Ministério da Educação e Investigação Científica n.º 129/77, DR, 1ª série, n.º 226, de 29-09-1977, posteriormente convertida para Imóvel de Interesse Municipal);

26 - Solar da Rua do Encontro n.º 33 a 37 ou Paço Episcopal (Valor Concelhio pelo art.º 3 do Decreto do Ministério da Cultura e Coordenação Científica n.º 28/82, DR, 1ª série, n.º 47, de 26-02-1982, posteriormente convertida para Imóvel de Interesse Municipal);

27 - Casa na Rua dos Clérigos, 7 (Valor Concelhio pelo art.º 3 do Decreto conjunto da Presidência do Concelho de Ministros e do Ministério da Educação e Investigação Científica n.º 129/77, DR, 1ª série, n.º 226, de 29-09-1977, posteriormente convertida para Imóvel de Interesse Municipal);

28 - Casa do Alpendre ou Casa do Alpendre no Largo do Espírito Santo (Deliberação de 02-02-2005 da Assembleia Municipal da Guarda);

29 - Antigas Casas dos Magistrados, sitas na Rua João Pinto Ribeiro ou Casa dos Magistrados na Guarda (Deliberação de 02-02-2005 da Assembleia Municipal da Guarda);

Em Vias de Classificação

30 - Prédio na Rua D. Sancho I, n.º 15 a 17, ou Casa na Rua de D. Sancho I, n.º 15 a 19 (Decreto n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210, de 12-09-1978);

31 - Sítio Arqueológico do Cabeço das Fráguas ou Povoado do Cabeço das Fráguas (Classificado como Em Vias de Classificação, pelo anúncio n.º 245/2013 da Direção Geral do Património, publicado no DR, 2ª série, n.º 131, de 10-07-2013);

32 - Igreja de São João Baptista, paroquial de Videmonte, incluindo o património integrado, o adro, o escadório e o muro envolvente (Classificado como Em Vias de Classificação, pelo anúncio n.º 20/2020 da DGPC, publicado no DR, 2ª série, n.º 27, de 07-02-2020).

PATRIMÓNIO CULTURAL EDIFICADO INVENTARIADO

Património Arquitetónico (A1)

A1.1. Alpendres

A1.2. Casa-Museu

A1.3. Casa-Museu da Tecelagem

A1.4. Casa na Rua Batalha nº 23 ou Antigo Colégio Roseiral

A1.5. Casa Paroquial

A1.6. Chafariz de Santo André

A1.7. Convento de S. Francisco ou Convento do Espírito Santo ou Arquivo Distrital

A1.8. Cortes em Fernão Joanes

A1.9. Cortes Lucas na Corujeira

A1.10. Cruzeiro

A1.11. Edifício

A1.12. Edifício com alpendre em Vila Garcia

A1.13. Edifício com alpendre em Gonçalo Bocas

A1.14. Edifício brasonado em Marmeleiro

A1.15. Edifício com lápides sepulturas na Ramela

A1.16. Edifício da Caixa Agrícola e Montepio Geral

A1.17. Edifício de arquitetura tradicional em Pousade

A1.18. Edifício de arquitetura tradicional na Ramela

A1.19. Edifício de arquitetura tradicional em Ribeira dos Carinhos

A1.20. Edifício do Antigo Banco de Portugal

A1.21. Edifício do Antigo Dispensário na Guarda

A1.22. Edifício do Cineteatro

A1.23. Edifício do Governo Civil

A1.24. Edifício Lactário

A1.25. Edifício em Vale de Estrela

A1.26. Edifício Francisco Pinto Balsemão na Guarda

A1.27. Edifício Maria Alcina

A1.28. Edifício em Corujeira

A1.29. Edifícios com balcão em Pega

A1.30. Edifícios com balcão em Pousade

A1.31. Estação ferroviária

A1.32. Estação ferroviária em Vila Fernando

A1.33. Estátua de Augusto Gil na Guarda

A1.34. Estrutura ferragem de animais em Gonçalo Bocas

A1.35. Estrutura ferragem de animais em Monte Margarida

A1.36. Fonte de Mergulho da Senhora dos Remédios, na Guarda

A1.37. Fonte de Mergulho em Adão

A1.38. Fonte de Mergulho em A-de-Moura

A1.39. Fonte de Mergulho em Aldeia de Santa Margarida

A1.40. Fonte de Mergulho em Aldeia Ruiva

A1.41. Fonte de Mergulho em Benespera

A1.42. Fonte de Mergulho em Carpintero

A1.43. Fonte de Mergulho em Creado

A1.44. Fonte de Mergulho em Pessolta

A1.45. Fonte de Mergulho em Casal de Cinza

A1.46. Fonte de Mergulho em Gagos

A1.47. Fonte de Mergulho em Guilhafonso

A1.48. Fonte dos Lobos em Alvendre

A1.49. Fonte em Vila Cortez do Mondego

A1.50. Forno comunitário em Albardo

A1.51. Hotel Turismo da Guarda

A1.52. Lagar em Monte Margarida

A1.53. Mercado em Casal de Cinza

A1.54. Museu das Varas em Famalicão

A1.55. Ponte Mizarela

A1.56. Ponte

A1.57. Ponte na Rabaça

A1.58. Ponte em Marmeleiro

A1.59. Ponte

A1.60. Ponte na Quinta do Porto na Benespera

A1.61. Prisão Sanatório da Guarda

A1.62. Quinta das Relvas

A1.63. Solar e Capela em Casal de Cinza

A1.64. Solar em Aldeia Viçosa

A1.65. Solares em Gonçalo

A1.66. Tanques de Panóias ou Lavadouro de Panóias

A1.67. Capela da Aldeia de Santa Madalena

A1.68. Capela da Quintazinha do Mouratão

A1.69. Capela da Senhora do Soito em Fernão Joanes

A1.70. Capela de Gonçalo

A1.71. Capela de Guilhafonso em Pera do Moço

A1.72. Capela de Monte Brás em Marmeleiro

A1.73. Capela de São Domingos em Vila Cortez do Mondego

A1.74. Capela de Santo Antão em Famalicão

A1.75. Capela do Divino Corpo Santo em Valhelhas

A1.76. Capela de Santo Antão na Vela

A1.77. Capela de Santo Antão ou São Sebastião na Benesepera

A1.78. Capela do Divino Corpo Santo em Valhelhas

A1.79. Igreja Matriz de Gonçalo / capela

A1.80. Capela Neoclássica de S. Miguel na Guarda

A1.81. Capela Nossa Senhora da Guia na Arrifana

A1.82. Capela Nossa Senhora das Cabeças em Seixo Amarelo

A1.83. Capela Senhora do Monte em Rochoso

A1.84. Convento em Famalicão

A1.85. Igreja da Quinta da Senhora da Póvoa em Casal de Cinza

A1.86. Igreja de Montes no Jarmelo

A1.87. Igreja de Toito na Ribeira dos Carinhos

A1.88. Igreja Matriz da Castanheira

A1.89. Igreja Matriz da Corujeira

A1.90. Igreja Matriz da Ramela

A1.91. Igreja Matriz de Benespera

A1.92. Igreja Matriz de Carvalhal Meão

A1.93. Igreja Matriz de Casal de Cinza

A1.94. Igreja Matriz de Gagos

A1.95. Igreja Matriz de Gonçalo Bocas

A1.96. Igreja Matriz de Marmeleiro

A1.97. Igreja Matriz de Monte Margarida

A1.98. Igreja Matriz de Pera do Moço

A1.99. Igreja Matriz de Pousade

A1.100. Igreja Matriz de Rapoula na Pera do Moço

A1.101. Igreja Matriz de Sobral da Serra

A1.102. Igreja Matriz de Trinta

A1.103. Igreja Matriz de Vale de Estrela

A1.104. Igreja Matriz de Vila Cortez do Mondego

A1.105. Igreja Matriz de Alvendre

A1.106. Igreja Matriz do Seixo Amarelo

A1.107. Igreja Matriz de Santa da Azinha

Património Arqueológico (A2)

A2.1. Póvoa do Mileu - Necrópole, Rua Vila de Manteigas (CNS 0)

A2.2. Castro do Jarmelo (CNS 266)

A2.3. Adão (não georreferenciado) (CNS 322)

A2.4. Póvoa do Mileu (CNS 326)

A2.5. Anta de Pêra do Moço/ Anta de Guilhafonso (CNS 460)

A2.6. Outeiro de São Miguel (CNS 461)

A2.7. Estrada de Heródes (não georreferenciado) (CNS 464)

A2.8. Senhora de Barrelas (CNS 464)

A2.9. Castro de Tintinolho (CNS 753)

A2.10. Quinta de São Domingos (CNS 1140)

A2.11. Cabeço das Fráguas (CNS 3625)

A2.12. Balsemão (CNS 3899)

A2.13. Marmeleiro (não georreferenciado) (CNS 3920)

A2.14. Famalicão da Serra (não georreferenciado) (CNS 4003)

A2.15. Sepulturas das Barreiras (CNS 4038)

A2.16. Monte Verão/Pedra Aguda (CNS 4909)

A2.17. Castelos Velhos (CNS 5307)

A2.18. Menoita (não georreferenciado) (CNS 6625)

A2.19. Aldeia do Bispo (não georreferenciado) (CNS 6684)

A2.20. Soito do Castúdio (não georreferenciado) (CNS 6697)

A2.21. Verdugal (não georreferenciado) (CNS 6710)

A2.22. Tintinolho/Via Colimbriana (CNS 6828)

A2.23. Misarela/Calçada de Pêro Soares (CNS 7389)

A2.24. Guarda - Paço Episcopal (CNS 11383)

A2.25. Guarda - Paços do Concelho (CNS 11489)

A2.26. Guarda - Sé Catedral (CNS 12429)

A2.27. Alvendre (CNS 12558)

A2.28. Rasa/Outeiro de São Miguel (CNS 12569)

A2.29. Alcaria (CNS 12599)

A2.30. Torre do Codesseiro/Codeceiro (CNS 12600)

A2.31. Ladeira (CNS 12603)

A2.32. Soitinho (não georreferenciado) (CNS 12607)

A2.33. Rio Diz (CNS 12718)

A2.34. Menoita 2/Caravela (CNS 12876)

A2.35. Boiticela (CNS 12879)

A2.36. Ponte de Pêro Soares/Mizarela (CNS 12881)

A2.37. Prazo João Real (CNS 12882)

A2.38. Cidadela do Castelo da Guarda (CNS 13964)

A2.39. Guarda - Rua Lopo Carvalho/Rua da Paz (não georreferenciado) (CNS 14959)

A2.40. Quinta de São Miguel (CNS 15218)

A2.41. Gorgolixa (CNS 15655)

A2.42. Folhinha (CNS 15656)

A2.43. Quinta do Braceiro (CNS 15658)

A2.44. A-de-Moura (CNS 15890)

A2.45. Guarda - Rua Dr. Miguel de Alarcão (CNS 16002)

A2.46. Valhelhas (CNS 16149)

A2.47. Cabeço de Miranda (CNS 16387)

A2.48. Picoto (Galegos) (CNS 16539)

A2.49. Tanque de São Domingos (CNS 16541)

A2.50. Cruz da Faia (não georreferenciado) (CNS 16863)

A2.51. Tapada da Aninha (CNS 16864)

A2.52. Ladeira I e II (CNS 17180)

A2.53. Ladeira / Póvoa de São Domingos (não georreferenciado) (CNS 17181)

A2.54. Quinta do Rebelo 2 (não georreferenciado) (CNS 17185)

A2.55. Barracão (não georreferenciado) (CNS 17187)

A2.56. Cemitério da Ramela (CNS 17188)

A2.57. Casal da Quinta do Pinal (CNS 17191)

A2.58. Benespera (CNS 17196)

A2.59. Ponte da Ribeira da Fonte Boa (CNS 17198)

A2.60. Igreja da Senhora da Teixeira (CNS 17200)

A2.61. Guarda - Largo do Torreão (CNS 17978)

A2.62. Ferrarias (CNS 18430)

A2.63. Francelha (não georreferenciado) (CNS 19815)

A2.64. Castelo Velho (não georreferenciado) (CNS 19815)

A2.65. Miranda/Quinta do Pinheiro (CNS 19834)

A2.66. São Barnabé (CNS 19966)

A2.67. Quinta da Lameira/Alto da Lameira (CNS 19967)

A2.68. Maçainhas de Baixo (CNS 19968)

A2.69. Povoado da Portela (CNS 19969)

A2.70. Calçada de Pêro Rodrigues (CNS 19970)

A2.71. Castro do Caldeirão (CNS 19972)

A2.72. Quinta da Menoita 1 (CNS 19994)

A2.73. Tapada dos Mouros (CNS 20218)

A2.74. Quinta da Lameira (CNS 20219)

A2.75. Senhora do Soito (CNS 20220)

A2.76. Cortelha do André (CNS 20221)

A2.77. Ponte Filipina de Valhelhas (CNS 20580)

A2.78. Guarda - Rua do Comércio n.º 40/42 (CNS 20904)

A2.79. Quinta Nossa Senhora da Misericórdia (CNS 21949)

A2.80. Jarmelo II (CNS 21952)

A2.81. Santo Antão (CNS 21954)

A2.82. Soída/Soida (CNS 21957)

A2.83. Alto da Ereira (CNS 21985)

A2.84. Lameiras / Laje do Bico (CNS 22212)

A2.85. Lameiros (CNS 22213)

A2.86. Porqueira (não georreferenciado) (CNS 22214)

A2.87. Quinta do Ferrinho (não georreferenciado) (CNS 22593)

A2.88. Rabito (não georreferenciado) (CNS 22595)

A2.89. Quinta dos Lameiros (não georreferenciado) (CNS 22596)

A2.90. Quinta de São Gervásio (não georreferenciado) (CNS 22597)

A2.91. Vale Capitão (CNS 22720)

A2.92. Portela (CNS 22850)

A2.93. Calçada do Tintinolho (CNS 22854)

A2.94. Amoreiras/Quinta do Albino (não georreferenciado) (CNS 22956)

A2.95. Sobral (não georreferenciado) (CNS 22957)

A2.96. Quinta da Loura (não georreferenciado) (CNS 23077)

A2.97. Quinta do Colégio João de Deus (não georreferenciado) (CNS 23254)

A2.98. Portela (CNS 24587)

A2.99. Moradia (CNS 25284)

A2.100. Morouços/Merouços (CNS 25286)

A2.101. Quinta da Erva (CNS 25288)

A2.102. Villa de São Domingos (CNS 25291)

A2.103. Necrópole de Vilares (CNS 25314)

A2.104. Parra 3 (CNS 25347)

A2.105. Quinta da Granja (CNS 25747)

A2.106. Gonçalo/Castelo dos Mouros (CNS 25772)

A2.107. Serra de Bois (CNS 26434)

A2.108. Castro do Barroco da Cruz (não georreferenciado) (CNS 26603)

A2.109. Castro da Arrifana (CNS 26604)

A2.110. Castelo de Avelãs de Ambom (CNS 26605)

A2.111. Castro das Fórneas (não georreferenciado) (CNS 26606)

A2.112. Castro de Panóias (não georreferenciado) (CNS 26610)

A2.113. Castro da Vitória (não georreferenciado) (CNS 26611)

A2.114. Castro de Tins (CNS 26612)

A2.115. Castro do Barrocal do Conde (CNS 26614)

A2.116. Castro da Fumagueira (não georreferenciado) (CNS 26616)

A2.117. Castro do Picoto (CNS 26617)

A2.118. Fundo da Urgueira (não georreferenciado) (CNS 26618)

A2.119. Castro da Argentária (CNS 26619)

A2.120. Aldeia Nova (CNS 26738)

A2.121. Quinta dos Bacelos 1 (CNS 26740)

A2.122. Quinta do Prazo 1 (CNS 26749)

A2.123. Senhora Velha (não georreferenciado) (CNS 26752)

A2.124. Calçada do Mercado (CNS 26761)

A2.125. Vale da Casa (CNS 26762)

A2.126. Quinta dos Bacelos 2 (CNS 26763)

A2.127. Quinta da Tapada da Eira (CNS 26764)

A2.128. Villa de Vilares (CNS 26771)

A2.129. Amiais 1 (CNS 26773)

A2.130. Sepultura de Valhelhas (CNS 26782)

A2.131. Sepultura do Codesseiro/Codeceiro (CNS 26786)

A2.132. Orca do Paiol (CNS 26788)

A2.133. Inscrição do chafariz de Monteiros (CNS 26795)

A2.134. Casal do Albardo (CNS 26798)

A2.135. Aldeia de Santa Madalena (CNS 26801)

A2.136. Sepultura do Rochoso (CNS 26804)

A2.137. Aldeia Velha (CNS 26805)

A2.138. Calçada da Rapoula (CNS 26806)

A2.139. Vilares (CNS 26807)

A2.140. Quinta do Prazo 2 (CNS 26808)

A2.141. Calçada de Valhelhas (CNS 26809)

A2.142. Albardo 1 (CNS 26811)

A2.143. Albardo 2 (CNS 26812)

A2.144. Convento Mato Grosso/Convento Bom Jesus (CNS 26813)

A2.145. Fundo do Urqueiral (CNS 28482)

A2.146. Quinta da Taberna (CNS 28483)

A2.147. Jarmelo III (CNS 28484)

A2.148. Edifício da Junta de Freguesia de Valhelhas (CNS 28489)

A2.149. Inscrição do Cabeço das Fráguas (CNS 28492)

A2.150. Guarda - Rua do Torreão/ Avenida dos Bombeiros Voluntários (CNS 29089)

A2.151. Guarda - Rua do Torreão/Francisco dos Passos (CNS 29109)

A2.152. Guarda - Rua do Amparo n.º 43/45 e n.º 67/69 (CNS 29635)

A2.153. Guarda - Rua General Póvoas (CNS 30363)

A2.154. Fontão (não georreferenciado) (CNS 30606)

A2.155. Caldeirão (não georreferenciado) (CNS 30607)

A2.156. Anta/Abrigo 1 de Cabeça do Meio (CNS 31369)

A2.157. Anta/Abrigo 2 de Cabeço do Meio (CNS 31371)

A2.158. Fontainhas (não georreferenciado) (CNS 32164)

A2.159. Lagar do Bacelo (não georreferenciado) (CNS 32167)

A2.160. Outeiro (não georreferenciado) (CNS 32168)

A2.161. Guarda - Rua de S. Vicente (CNS 32834)

A2.162. Sarnadas (CNS 33529)

A2.163. Quinta da Costa 1 (não georreferenciado) (CNS 33530)

A2.164. Quinta da Costa 2 (não georreferenciado) (CNS 33531)

A2.165. Quinta da Costa 3 (não georreferenciado) (CNS 33532)

A2.166. Guarda - Largo das Freiras (CNS 33651)

A2.167. Ponte de Marmeleiro (não georreferenciado) (CNS 33954)

A2.168. Guarda - Rua do Amparo n.º 107-113 (CNS 34313)

A2.169. Guarda - Solar dos Póvoas (não georreferenciado) (CNS 36632)

A2.170. Sepultura da Aldeia do Bispo (CNS 37282)

A2.171. Pissarrão 1 (CNS 37748)

A2.172. Pissarrão 2/Picota 1 (CNS 37749)

A2.173. Calçada Romana (CNS 38021)

A2.174. Tapada da Serra (CNS 38184)

A2.175. Picota 2 (CNS 38189)

A2.176. Quinta do Pombo 1 e 2 (CNS 38199)

A2.177. Olheiros (CNS 38211)

A2.178. Poudade (CNS 38215)

A2.179. Guarda - Rua Tenente Valadim nº 28/30 e 60/62 (CNS 38323)

A2.180. Avelãs da Ribeira 1 (CNS 39297)

A2.181. Pachorras (CNS 39298)

A2.182. Quinta do Clara (CNS 39299)

A2.183. A-da-Santa (CNS 39300)

A2.184. Juncal (CNS 39301)

A2.185. Coberta (CNS 39302)

A2.186. Montes (CNS 39303)

A2.187. Cruzeiro (CNS 39304)

A2.188. Calvário (CNS 39305)

A2.189. Eirinha (CNS 39306)

A2.190. Seixo Padrão (CNS 39307)

A2.191. Quinta do Ordonho (CNS 39308)

A2.192. Dos Espinhos (CNS 39309)

A2.193. Senhora da Ajuda (CNS 39310)

A2.194. Calçada do Verdugal (CNS 39311)

A2.195. Calçada de Pêra do Moço (CNS 39312)

A2.196. Monteiros 1 (CNS 39313)

A2.197. Quinta de Cima (CNS 39314)

A2.198. Cerro (CNS 39315)

A2.199. Quinta do Lagar dos Cónegos (não georreferenciado) (CNS 39329)

A2.200. Forte Velho (CNS 39330)

A2.201. Lameirinhos (CNS 39331)

A2.202. Gonçalo Bocas (CNS 39332)

A2.203. Vale (CNS 34341)

A2.204. Quinta da Sobreira (CNS 34342)

A2.205. Moinho de Vento (CNS 39343)

A2.206. Alto das Carrises (CNS 39344)

A2.207. Quinta da Portela (CNS 39345)

A2.208. Quinta do Engenheiro (CNS 39346)

A2.209. Folha da Ima (CNS 39347)

A2.210. Canal 1 (CNS 39348)

A2.211. Mãe de Mingança (CNS 39343)

A2.212. São Lázaro (CNS 39350)

A2.213. Ribeiro dos Quentes (CNS 39351)

A2.214. Preles (CNS 39352)

A2.215. Calçada do Apeadeiro do Sobral (CNS 39353)

A2.216. Mortórios (CNS 39354)

A2.217. Edifício sede da Junta de Freguesia da Ramela (CNS 39355)

A2.218. Casa Paroquial de Pêra do Moço (CNS 39366)

A2.219. Alvarrões (CNS 39369)

A2.220. Avelãs da Ribeira 3 (CNS 39374)

A2.221. Mosqueiros (CNS 39375)

A2.222. Avelãs da Ribeira 2 (CNS 39376)

A2.223. Limpas (CNS 39384)

A2.224. Mangela Vaca (CNS 39385)

A2.225. Aldeia Nova 1 (CNS 39386)

A2.226. Aldeia Nova 2 (CNS 39387)

A2.227. Carvalhal/Cler D'ordem 1 (CNS 39388)

A2.228. Carvalhal/Cler D'ordem 2 (CNS 39389)

A2.229. Miliário de Galrado (CNS 39390)

A2.230. Senhora dos Remédios (CNS 39396)

A2.231. Pissarrão 3 (CNS 39405)

A2.232. Baiuto (CNS 39423)

A2.233. Calçada da Ramalhosa 1 (CNS 39440)

A2.234. Calçada Póvoa do Mileu 1 (CNS 39441)

A2.235. Calçada Póvoa do Mileu 2 (CNS 39442)

A2.236. Calçada Póvoa do Mileu 3 (CNS 39443)

A2.237. Quinta da Coitada (CNS 39447)

A2.238. Calçada da Ramalhosa 2 (CNS 39957)

A2.239. Gonçalveiros 3 (CNS 41376)

A2.240. Coito (CNS 41854)

A2.241. Guarda - Gaveto da Rua Lopo de Carvalho e Rua Mouzinho da Silveira (não georreferenciado) (CNS 41910)

A2.242. Pulvinus de Monteiros (não georreferenciado) (CNS 42166)

Núcleos Antigos dos perímetros dos solos urbanos e dos aglomerados rurais (NA)

NA_1. Adão

NA_2. A-de-Moura

NA_3. Albardeiros

NA_4. Albardo

NA_5. Aldeia de Santa Margarida

NA_6. Aldeia do Bispo

NA_7. Aldeia Nova

NA_8. Aldeia Ruiva

NA_9. Aldeia Viçosa

NA_10. Almeidinha

NA_11. Alvendre

NA_12. Amoreiras

NA_13. Arrifana

NA_14. Avelãs da Ribeira

NA_15. Avelãs de Ambom

NA_16. Balsemão

NA_17. Benavente

NA_18. Benespera

NA_19. Cabreira

NA_20. Cairrão

NA_21. Carapito da Légua

NA_22. Carpinteiro

NA_23. Carvalhal Meão

NA_24. Casal de Cinza

NA_25. Casas da Ribeira

NA_26. Castanheira

NA_27. Cavadoude

NA_28. Cerdeiral

NA_29. Chãos

NA_30. Codesseiro

NA_31. Creado

NA_32. Devesa

NA_33. Diogo Alves

NA_34. Dominga Feia

NA_35. Donfins

NA_36. Dorgueira

NA_37. Espinhal

NA_38. Faia

NA_39. Fernão Joanes

NA_40. Gagos

NA_41. Gata

NA_42. Gonçalo Bocas

NA_43. Gonçalo

NA_44. Gonçalveiros

NA_45. Granja

NA_46. Guilhafonso

NA_47. Ima

NA_48. João Antão

NA_49. João Bragal de Baixo

NA_50. João Bragal de Cima

NA_51. João Bravo

NA_52. Lobato

NA_53. Maçainhas

NA_54. Mãe de Mingança

NA_55. Marmeleiro

NA_56. Martianes

NA_57. Meio

NA_58. Menoita

NA_59. Mizarela

NA_60. Monte Barro

NA_61. Monte Braz

NA_62. Monte Carreto

NA_63. Monte Margarida

NA_64. Monte Vasco

NA_65. Monteiros

NA_66. Montes do Jarmelo

NA_67. Pai Viegas

NA_68. Panóias

NA_69. Panóias de Baixo

NA_70. Pega

NA_71. Penedo da Sé

NA_72. Pera do Moço

NA_73. Pereira

NA_74. Pero Soares

NA_75. Pessolta

NA_76. Pombas

NA_77. Porto da Carne

NA_78. Porto Mourisco

NA_79. Pousade

NA_80. Pousadinhas

NA_81. Quinta de Baixo

NA_82. Quinta de Gonçalo Baixo

NA_83. Quinta do Cima

NA_84. Quinta do Clara

NA_85. Quinta do Meio

NA_86. Quinta do Silva

NA_87. Quinta dos Coviais de Baixo

NA_88. Quinta dos Prados

NA_89. Rabaça

NA_90. Ramalhosa

NA_91. Ramela

NA_92. Rapoula

NA_93. Ribeira dos Carinhos

NA_94. Rocamondo

NA_95. Rochoso

NA_96. Salgueiro

NA_97. Seixo Amarelo

NA_98. Serra do Borges

NA_99. Sobral da Serra

NA_100. Soida

NA_101. Sortelhão

NA_102. Toito

NA_103. Torre

NA_104. Trajinha

NA_105. Trinta

NA_106. Urgueira

NA_107. Valcôvo

NA_108. Valdeiras

NA_109. Vale de Estrela

NA_110. Valhelhas

NA_111. Vasco Neto

NA_112. Vela

NA_113. Videmonte

NA_114. Vila Cortês do Mondego

NA_115. Vila Fernando

NA_116. Vila Garcia

NA_117. Vila Mendo

NA_118. Corujeira

NA_119. Ponte da Mizarela

NA_120. Quinta da Taberna

NA_121. Vila Soeiro

NA_1. Adão

NA_2. A-de-Moura

NA_3. Albardeiros

NA_4. Albardo

NA_5. Aldeia de Santa Margarida

NA_6. Aldeia do Bispo

NA_7. Aldeia Nova

NA_8. Aldeia Ruiva

NA_9. Aldeia Viçosa

NA_10. Almeidinha

NA_11. Alvendre

NA_12. Amoreiras

NA_13. Arrifana

NA_14. Avelãs da Ribeira

NA_15. Avelãs de Ambom

NA_16. Balsemão

NA_17. Benavente

NA_18. Benespera

NA_19. Cabreira

NA_20. Cairrão

NA_21. Carapito da Légua

NA_22. Carpinteiro

NA_23. Carvalhal Meão

NA_24. Casal de Cinza

NA_25. Casas da Ribeira

NA_26. Castanheira

NA_27. Cavadoude

NA_28. Cerdeiral

NA_29. Chãos

NA_30. Codesseiro

NA_31. Creado

NA_32. Devesa

NA_33. Diogo Alves

NA_34. Dominga Feia

NA_35. Donfins

NA_36. Dorgueira

NA_37. Espinhal

NA_38. Faia

NA_39. Fernão Joanes

NA_40. Gagos

NA_41. Gata

NA_42. Gonçalo Bocas

NA_43. Gonçalo

NA_44. Gonçalveiros

NA_45. Granja

NA_46. Guilhafonso

NA_47. Ima

NA_48. João Antão

NA_49. João Bragal de Baixo

NA_50. João Bragal de Cima

NA_51. João Bravo

NA_52. Lobato

NA_53. Maçainhas

NA_54. Mãe de Mingança

NA_55. Marmeleiro

NA_56. Martianes

NA_57. Meio

NA_58. Menoita

NA_59. Mizarela

NA_60. Monte Barro

NA_61. Monte Braz

NA_62. Monte Carreto

NA_63. Monte Margarida

NA_64. Monte Vasco

NA_65. Monteiros

NA_66. Montes do Jarmelo

NA_67. Pai Viegas

NA_68. Panóias

NA_69. Panóias de Baixo

NA_70. Pega

NA_71. Penedo da Sé

NA_72. Pera do Moço

NA_73. Pereira

NA_74. Pero Soares

NA_75. Pessolta

NA_76. Pombas

NA_77. Porto da Carne

NA_78. Porto Mourisco

NA_79. Pousade

NA_80. Pousadinhas

NA_81. Quinta de Baixo

NA_82. Quinta de Gonçalo Baixo

NA_83. Quinta do Cima

NA_84. Quinta do Clara

NA_85. Quinta do Meio

NA_86. Quinta do Silva

NA_87. Quinta dos Coviais de Baixo

NA_88. Quinta dos Prados

NA_89. Rabaça

NA_90. Ramalhosa

NA_91. Ramela

NA_92. Rapoula

NA_93. Ribeira dos Carinhos

NA_94. Rocamondo

NA_95. Rochoso

NA_96. Salgueiro

NA_97. Seixo Amarelo

NA_98. Serra do Borges

NA_99. Sobral da Serra

NA_100. Soida

NA_101. Sortelhão

NA_102. Toito

NA_103. Torre

NA_104. Trajinha

NA_105. Trinta

NA_106. Urgueira

NA_107. Valcôvo

NA_108. Valdeiras

NA_109. Vale de Estrela

NA_110. Valhelhas

NA_111. Vasco Neto

NA_112. Vela

NA_113. Videmonte

NA_114. Vila Cortês do Mondego

NA_115. Vila Fernando

NA_116. Vila Garcia

NA_117. Vila Mendo

NA_118. Corujeira

NA_119. Ponte da Mizarela

NA_120. Quinta da Taberna

NA_121. Vila Soeiro

Geossítios

1. Geossítios associados à geomorfologia fluvial

F3| Marmitas de gigante de Vila Soeiro

F5|Meandros do Alto Mondego

F6|Planície aluvial do rio Zêzere

F15|Garantanta epigénica do Caldeirão

2. Geossítios associados ao modelado granítico

GW3|Cabeço das Fráguas

GW13|Tor do Tintinolho

GW21|Paisagem granítica da Serra da Lomba

3. Geossítios de interesse petrológico

BG2|Metassedimentos da Quinta da Taberna

BG5|Metassedimentos de Videmonte

BG6|Enxame de encraves de Vale de Estrela

BG22|Contacto litológico de Trinta

4. Geossítios de interesse mineiro

M5|Minas da Serra de Bois

M6|Escombreiras e cascalheiras do Alto Mondego

5. Pontos de observação da paisagem

POP12|Miradouro do Mocho Real

POP23|Miradouro hidrográfico de Vale de Estrela

ANEXO II

Orientações e determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior

Por forma a garantir a compatibilização da disciplina de ocupação, uso e transformação do solo no concelho da Guarda prevista no PDMG com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI), enquanto instrumento de política setorial, devem ser integradas cumulativamente as disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento, bem como as orientações estratégicas florestais constantes daquele programa, conforme estipulado no n.º 4 do artigo 1.º do seu regulamento.

A explicitação das referidas orientações estratégicas florestais que se segue remete para o conteúdo do regulamento do PROF-CI e seus anexos I a IV, que constam do Anexo A da Portaria n.º 55/2019, publicada no Diário da República n.º 29, 1.ª série, de 2019-02-11.

I – Disposições gerais

1 – Espécies protegidas e sistemas florestais objeto de medidas de proteção específicas.

Na área do concelho da Guarda é prioritária a defesa e a proteção das seguintes espécies:

a) Espécies protegidas por legislação específica:

i) Sobreiro (*Quercus suber*);

ii) Azinheira (*Quercus rotundifólia*);

iii) Azevinho (*Ilex aquifolium*).

b) Exemplares espontâneos de espécies florestais que devem ser objeto de medidas de proteção específica:

i) Teixo (*Taxus baccata*);

ii) Azereiro (*Prunus lusitanica*).

2 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial:

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF-CI deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura que se encontram definidas, respetivamente, nos Anexos I e II e do Regulamento do PROF-CI.

As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços referenciadas no Anexo I do regulamento do PROF-CI.

3 – Áreas florestais sensíveis:

As intervenções nas áreas florestais sensíveis – em termos de risco em erosão, de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada, ou de exposição a pragas e doenças – devem respeitar as normas de silvicultura, constantes no

Capítulo E que integra o Documento Estratégico do PROF do Centro Interior, especificamente para estes espaços, e que se encontram referenciadas no Anexo I do regulamento do PROF-CI.

4 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial:

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF-CI, deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do seu regulamento.

II – Sub-regiões homogéneas Estrela e Raia Norte

1 – Normas comuns a aplicar nas Sub-regiões homogéneas Estrela e Raia Norte:

a) Nestas sub-regiões homogéneas são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas;

b) Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação de outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização;

c) O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas na alínea anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I.P.;

d) O disposto na alínea a) não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (azevinho), o *Quercus rotundifólia* (azinheira) ou o *Quercus suber* (sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II;

e) Admitem-se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

2 – Normas específicas a aplicar na Sub-região homogénea Estrela:

a) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

b) Função geral de recreio e valorização da paisagem;

c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

3 – As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas no número anterior.

4 – Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

i) Aveleira (*Corylus avellana*); ii) Azevinho (*Ilex aquifolium*); iii) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*); iv) Carvalho-americano (*Quercus rubra*); v) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*); vi) Castanheiro (*Castanea sativa*); vii) Cerejeira-brava (*Prunus avium*); viii) Medronheiro (*Arbutus unedo*); ix) Nogueira-preta (*Juglans nigra*); x) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*); xi) Sobreiro (*Quercus suber*).	i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*); ii) Carvalho português (*Quercus faginea*); iii) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*); iv) Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*); v) Choupos (*Populus sp*); vi) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*); vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*); viii) Lódão-bastardo (*Celtis australis*); ix) Pinheiro larício (*Pinus nigra*); x) Pinheiro silvestre (*Pinus sylvestris*); xi) Pinheiro-insigne (*Pinus radiata*); xii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*); xiii) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*).

5 – Normas específicas a aplicar na Sub-região homogénea Raia Norte:

a) Função geral de produção;

b) Função geral de proteção;

c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

6 – As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas no número anterior.

7 – Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I) Espécies a privilegiar (Grupo I):	II) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
i) Aveleira (*Corylus avellana*); ii) Carvalho português (*Quercus faginea*); iii) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*); iv) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*); v) Castanheiro (*Castanea sativa*); vi) Cerejeira-brava (*Prunus avium*); vii) Lódão-bastardo (*Celtis australis*); viii) Medronheiro (*Arbutus unedo*); ix) Nogueira-preta (*Juglans nigra*); x) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*); xi) Pinheiro-insigne (*Pinus radiata*); xii) Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*); xiii) Sobreiro (*Quercus suber*).	i) Azevinho (*Ilex aquifolium*); ii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*); iii) Carvalho-americano (*Quercus rubra*); iv) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*); v) Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*); vi) Choupos (*Populus sp*); vii) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*); viii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*); ix) Pinheiro larício (*Pinus nigra*); x) Pinheiro silvestre (*Pinus sylvestris*); xi) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

III – Planos de Gestão Florestal (PGF)

1 – Explorações sujeitas a PGF:

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área de exploração.

2 – Explorações não sujeitas a PGF:

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

a) Normas de silvicultura preventiva apresentadas no Capítulo E, do Documento Estratégico e referenciadas no Anexo I do regulamento do PROF-CI;

b) Normas gerais de silvicultura apresentadas no Capítulo E do Documento Estratégico e referenciadas no Anexo I do regulamento do PROF-CI;

c) Modelos de silvicultura a adaptar à sub-região homogénea onde se insere a exploração, apresentadas no Capítulo E, do Documento Estratégico e referenciadas no Anexo II do regulamento do PROF-CI.

IV – Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos definidos no PROF-CI, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CI e as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CI e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas que constam no Anexo III do regulamento do PROF-CI.

V – Limite máximo de área a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual e, em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do regulamento do PROF-CI, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho da Guarda é de 75 hectares.

ANEXO III

1 – Habitats e Espécies Referenciadas para a Zona Especial de Conservação Serra da Estrela

Habitats naturais e semi-naturais constantes do Anexo B-I do DL n.º 49/2005

3130	Águas estagnadas, oligotróficas a mesotróficas, com vegetação da *Littorelletea uniflorae* e/ou da *Isoëto-Nanojuncetea*
3150	Lagos eutróficos naturais com vegetação da *Magnopotamion* ou da *Hydrocharition*
3260	Cursos de água dos pisos basal a montano com vegetação da *Ranunculion fluitantis* e da *Callitricho-Batrachion*
3270	Cursos de água de margens vasosas com vegetação da *Chenopodion rubri* p.p. e da *Bidention* p.p.
3280	Cursos de água mediterrânicos permanentes da *Paspalo-Agrostidion* com cortinas arbóreas ribeirinhas de *Salix* e *Populus alba*
3290	Cursos de água mediterrânicos intermitentes da *Paspalo-Agrostidion*
4010	Charnecas húmidas atlânticas setentrionais de *Erica tetralix*
4020*	**Charnecas húmidas atlânticas temperadas de *Erica ciliaris* e *Erica tetralix***
4030	Charnecas secas europeias
4060	Charnecas alpinas e boreais
4090	Charnecas oromediterrânicas endémicas com giestas espinhosas
5120	Formações montanas de *Cytisus purgans*
5230*	**Matagais arborescentes de *Laurus nobilis***
5330	Matos termomediterrânicos pré-desérticos
6160	Prados oro-ibéricos de Festuca indigesta
6220*	**Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea***
6230*	**Formações herbáceas de *Nardus*, ricas em espécies, em substratos siliciosos das zonas montanas (e das zonas submontanas da Europa continental)**
6410	Pradarias com *Molinia* em solos calcários, turfosos e argilo-limosos (*Molinion caeruleae*)
6430	Comunidades de ervas altas higrófilas das orlas basais e dos pisos montano a alpino
6510	Prados de feno pobres de baixa altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)
7140	Turfeiras de transição e turfeiras ondulantes
8130	Depósitos mediterrânicos ocidentais e termófilos
8220	Vertentes rochosas siliciosas com vegetação casmofítica
8230	Rochas siliciosas com vegetação pioneira da *Sedo-Scleranthion* ou da *Sedo albi-Veronicion dillenii*
8310	Grutas não exploradas pelo turismo
91E0*	**Florestas aluviais de *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)**
9230	Carvalhais galaico-portugueses de *Quercus robur* e *Quercus pyrenaica*
9260	Florestas de *Castanea sativa*
92A0	Florestas-galerias de *Salix alba* e *Populus alba*
9330	Florestas de *Quercus suber*
9340	Florestas de *Quercus ilexe Quercus rotundifolia*
9580*	**Florestas mediterrânicas de *Taxus baccata***

***Habitats prioritários**

Espécies da Flora constantes do anexo B-II do Decreto-Lei n.º 49/2005 de 24/02

CÓDIGO ESPÉCIE	ESPÉCIE	ANEXOS
1385	*Bruchia vogesiaca*	II
1793	*Centaurea micrantha ssp. herminii*	II, IV
1784	*Centaurea rothmalerana*	II, IV
1885	*Festuca elegans*	II, IV
1890	*Festuca henriquesii*	II, IV
1891	*Festuca summilusitana*	II, IV
1390*	***Marsupella profunda***	II
1865	*Narcissus asturiensis*	II, IV
1733	*Veronica micrantha*	II, IV

***Espécie prioritária**

Espécies da Fauna constantes do anexo B-II do Decreto-Lei n.º 49/2005 de 24/02

CÓDIGO ESPÉCIE	ESPÉCIE	ANEXOS
1078*	***Callimorpha quadripunctaria***	II
1088	*Cerambyx cerdo*	II, IV
1065	*Euphydryas aurinia*	II
1024	*Geomalacus maculosus*	II, IV
1083	*Lucanus cervus*	II
1041	*Oxygastra curtisii*	II, IV
1116	*Chondrostoma polylepis*	II
1135	*Rutilus macrolepidotus*	II
1172	*Chioglossa lusitanica*	II, IV
1249	*Lacerta monticola*	II, IV
1259	*Lacerta schreiberi*	II, IV
1221	*Mauremys leprosa*	II, IV
1301	*Galemys pyrenaicus*	II, IV
1355	*Lutra lutra*	II, IV
1308	*Barbastella barbastellus*	II, IV
1310	*Miniopterus schreibersi*	II, IV
1307	*Myotis blythii*	II, IV
1321	*Myotis emarginatus*	II, IV
1324	*Myotis myotis*	II, IV
1305	*Rhinolophus euryale*	II, IV
1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	II, IV
1302	*Rhinolophus mehelyi*	II, IV
1303	*Rhinolophus hipposideros*	II, IV

***Espécie prioritária**

Outras Espécies dos Anexos B-IV e B-V do Decreto-Lei n.º 49/2005 de 24/02

	ESPÉCIE	ANEXO
FLORA	*Armeria sampaioi*	V
	Arnica montana	V
	Cladina arbuscula	V
	Cladina portentosa	V
	Cladina rangiferina	V
	Gentiana lutea	V
	Iris lusitanica	V
	Lycopodium clavatum	V
	Murbeckiella pinnatifida ssp. herminii	V
	Murbeckiella sousae	IV
	Narcissus bulbocodium	V
	Narcissus triandrus	IV
	Rubus genevieri ssp. herminii	V
	Ruscus aculeatus	V
	Scilla beirana	IV
	Scrophularia herminii	V
	Scrophularia sublyrata	V
	Senecio caespitosus	IV
	Sphagnum capillifolium	V
	Sphagnum compactum	V
	Sphagnum girgensohnii	V
	Sphagnum palustre	V
	Sphagnum recurvum complex	V
	Sphagnum russowi	V
	Sphagnum squarrosum	V
	Sphagnum tenellum	V
	Spiranthes aestivalis	IV
	Teucrium salviastrum ssp. salviastrum	V
	Thymelaea broterana	IV

	ESPÉCIE	ANEXO
FAUNA	*Discoglossus galganoi*	IV
	Bufo calamita	IV
	Rana iberica	IV
	Rana perezi	V
	Triturus marmoratus	IV
	Felis silvestris	IV
	Eptesicus serotinus	IV
	Myotis daubentoni	IV
	Myotis nattereri	IV
	Nyctalus leisleri	IV
	Pipistrellus pipistrellus	IV
	Plecotus auritus	IV
	Plecotus austriacus	IV
	Tadarida teniotis	IV

2 – Orientações de gestão

Agricultura e Pastorícia	
Adotar práticas de pastoreio específicas	3130; 3270; 4010; 4020*; 5330; 6230*; 6410; 6430; 6510; 9580* *Lacerta monticola; Centaurea micrantha* spp *herminii; Festuca summilusitana* (pastoreio de percurso) *Euphydryas aurinia* (baixo encabeçamento, preferencialmente bovinos) *Mauremys leprosa* (salvaguardar do pastoreio os locais mais sensíveis)
Manter práticas de pastoreio extensivo	3280; 3290; 4030; 4060; 5120; 6160; 6220*; 6410 *Barbastella barbastellus*; *Festuca henriquesii*; *Miniopterus schreibersi*; *Myotis blythii*; *Myotis emarginatus*; *Myotis myotis*; *Rhinolophus euryale*; *Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros*
Salvaguardar de pastoreio	91E0*; 9230; 9330; 9340; 9580
Aumentar a pressão do pastoreio	6230*
Remover, por corte mecânico, a biomassa aérea não pastoreada	6230*
Condicionar queimadas	4010; 4020*; 7140 *Euphydryas aurinia* (particularmente nas fases de ovo e crisálida)
Assegurar mosaico de habitats	*Barbastella barbastellus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros* (bosquetes, sebes e matos, intercalados com zonas mais abertas de pastagens e zonas agrícolas) *Euphydryas aurinia* (áreas mais abertas, de prados e pastagens, alternadas com zonas não cortadas/abandonadas recentemente)
Conservar/promover sebes, bosquetes e arbustos	*Centaurea rothmalerana* (manutenção de sebes de carvalhal) *Euphydryas aurinia* (em áreas mais abertas, com o objetivo de criar locais de refúgio e reprodução) *Barbastella barbastellus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros* (em áreas mais abertas, para aumentar a diversidade de presas e facilitar deslocações na paisagem) *Lucanus cervus* (em especial em áreas mais abertas, de forma a proporcionar madeira em áreas de presença da espécie)

	Lutra lutra (promover a manutenção/criação de sebes e bordaduras de vegetação natural na periferia das zonas húmidas)
Promover a manutenção de prados húmidos	*Euphydryas aurinia; Festuca henriquesii; Narcissus asturiensis*
Assegurar a manutenção de usos agrícolas extensivos	6430; 6510
Condicionar a intensificação agrícola	*Barbastella barbastellus; Callimorpha quadripunctaria; Chioglossa lusitanica; Euphydryas aurinia; Geomalacus maculosus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros*
Condicionar mobilização do solo	3130; 5330; 6220*
Condicionar uso de agroquímicos/adotar técnicas alternativas	6230*; 6510; *Barbastella barbastellus; Callimorpha quadripunctaria; Cerambyx cerdo; Chioglossa lusitanica; Euphydryas aurinia; Geomalacus maculosus; Lacerta schreiberi; Lucanus cervus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Oxygastra curtisii; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros*
Condicionar uso de agroquímicos/adotar técnicas alternativas em áreas contíguas ao habitat	3130; 3150; 3260; 3290; 3270; 3280; 6410; 7140; *Chioglossa lusitanica; Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Rutilus macrolepidotus*
Outros condicionamentos específicos a práticas agrícolas	4020*; 6510 *Euphydryas aurinia* (determinar períodos de corte compatíveis com a manutenção das populações, o que geralmente implica retardar o corte da vegetação de forma a não coincidir com os períodos larvar-crisálida)
Condicionar expansão do uso agrícola	4020*; 5230*; 5330; 9330; 9340
Incrementar a sustentabilidade económica de atividades com interesse para a conservação	6220*; 6230*; *Narcissus asturiensis*

Silvicultura	
Conservar/recuperar povoamentos florestais autóctones	*Cerambyx cerdo; Lucanus cervus* *Centaurea rothmalerana; Festuca elegans* (carvalhais e soutos) *Veronica micrantha* (adensamento dos povoamentos e manutenção de elevados níveis de naturalidade sem qualquer tipo de intervenção no subcoberto; manutenção dos níveis de escorrência e infiltração das águas no solo ao longo das vertentes vizinhas; conservar matas caducifólias e bosques ribeirinhos) *Barbastella barbastellus; Euphydryas aurinia; Geomalacus maculosus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros* (com um subcoberto diversificado)
Conservar/recuperar vegetação dos estratos herbáceo e arbustivo	*Barbastella barbastellus; Euphydryas aurinia; Geomalacus maculosus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros*
Promover áreas de matagal mediterrânico	9330; 9340; *Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros*
Condicionar a florestação	4020*; 5230*; 5330; 6510; 8220; 9330; 9340; *Festuca summilusitana*
Tomar medidas que impeçam a florestação	4090
Adotar práticas silvícolas específicas	5330; 91E0*; 9230; 9260; 92A0; 9330; 9340; 9580* *Festuca elegans* (condicionar o corte das formações florestais de cuja orla a espécie faz parte, bem como a limpeza destas orlas)
Promover a regeneração natural	91E0*; 9230; 9330; 9340; *Veronica micrantha*

Manter árvores mortas ou árvores velhas com cavidades	*Barbastella barbastellus; Cerambyx cerdo; Lucanus cervus; Myotis emarginatus*
Incrementar sustentabilidade económica de atividades com interesse para a conservação	9230; 9260; 9330; 9340
Reduzir risco de incêndio	5330; 91E0*; 9230; 9330; 9340; 9580*; *Barbastella barbastellus; Callimorpha quadripunctaria; Cerambyx cerdo; Chioglossa lusitanica; Chondrostoma polylepis; Euphydryas aurinia; Galemys pyrenaicus; Geomalacus maculosus; Lacerta monticola; Lacerta schreiberi; Lucanus cervus; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Miniopterus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros; Rutilus macrolepidotus*

Construção e Infraestruturas	
Condicionar a construção de infraestruturas	4060; 5230*; 5330; 6160; 6220*; 6230*; 7140; 8130; 8220; 8230; 9330; 9340; *Narcissus asturiensis; Veronica micrantha* *Chioglossa lusitanica; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi* (na construção de novas estradas ou alargamento das existentes evitar a proximidade às linhas de água)
Apoiar tecnicamente o alargamento de estradas e a limpeza de taludes	*Veronica micrantha* *Chioglossa lusitanica; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi* (em zonas adjacentes às linhas de água, de forma a não aterrar/destruir as margens das linhas de água e a vegetação aí existente) *Euphydryas aurinia* (em áreas mais sensíveis efetuar estes trabalhos em função do ciclo de vida da espécie)
Condicionar expansão urbano-turística	4060; 5330; 6160; 7140; 8220; 8230; 8310; 9330; 9340; *Festuca summilusitana* *Chioglossa lusitanica; Lacerta monticola; Lutra lutra; Mauremys leprosa* (ordenar expansão urbano-turística de forma a não afetar as áreas mais sensíveis)
Condicionar construção de açudes em zonas sensíveis	3260; 3290; 5230*; 91E0*; *Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi; Rutilus macrolepidotus; Veronica micrantha*
Condicionar construção de barragens em zonas sensíveis	3260; 3290; 5230*; 91E0*; *Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi; Rutilus macrolepidotus; Veronica micrantha*
Assegurar caudal ecológico	3260; *Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Rutilus macrolepidotus*
Melhorar transposição de barragens/açudes	*Galemys pyrenaicus* (implementação de canais de *bypass* naturalizados ou outras passagens para peixes adaptadas à espécie) *Chondrostoma polylepis; Rutilus macrolepidotus* (colocação de passagens adequadas para peixes)
Reduzir mortalidade acidental	*Lutra lutra* (passagens para fauna e sinalizadores em rodovias; implementar dispositivos dissuasores da passagem e entrada da espécie nas pisciculturas) *Galemys pyrenaicus* (implementar grelhas de malha fina/dispositivos dissuasores à entrada dos canais/circuitos de adução de água de pisciculturas e aproveitamentos hidráulicos e hidroelétricos, com vista a evitar a entrada e morte de animais nestas infraestruturas)

Outros usos e Atividades	
Monitorizar, manter/melhorar qualidade da água	3130; 3150; 3260; 3270; 3280; 3290; 5230*; 6410; 7140; 8310; *Chioglossa lusitanica; Lacerta schreiberi; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Oxygastra curtisii* *Galemys pyrenaicus* (considerando como valores de referência os limites previstos nas "Normas de qualidade aplicáveis às águas piscícolas", de acordo com o disposto no DL n.º 236/98, de 1 de agosto) *Barbastella barbastellus; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros* (conservação das suas áreas de alimentação) *Chondrostoma polylepis; Rutilus macrolepidotus* (considerando como valores de referência os limites previstos para as "águas de ciprinídeos", de acordo com o disposto no DL n.º 236/98, de 1 de agosto)
Condicionar captação de água	3260; 7140 *Chioglossa lusitanica; Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Oxygastra curtisii; Rutilus macrolepidotus* (nas zonas mais sensíveis e durante os meses de menor pluviosidade)
Condicionar drenagem	3260; 4010; 4020*; 6410; 7140; 91E0*; *Mauremys leprosa* *Chioglossa lusitanica* (em zonas mais sensíveis)
Conservar/recuperar vegetação ribeirinha autóctone	*Barbastella barbastellus; Callimorpha quadripunctaria; Cerambyx cerdo; Chioglossa lusitanica; Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi; Lucanus cervus; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Oxygastra curtisii; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros; Rutilus macrolepidotus; Geomalacus maculosus*
Condicionar intervenções nas margens e leito de linhas de água	3260; 3270; 3280; 3290; 5230*; 91E0; 9230; 92A0; *Callimorpha quadripunctaria; Chioglossa lusitanica; Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Lacerta schreiberi; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Oxygastra curtisii; Rutilus macrolepidotus*
Regular uso de açudes e charcas	*Mauremys leprosa* (salvaguardar do gado os charcos temporários; evitar a mobilização dos charcos temporários localizados em terrenos agrícolas)
Ordenar acessibilidades	4060; 9330; 9340
Tomar medidas que impeçam a circulação de viaturas fora dos caminhos estabelecidos	5230*
Ordenar atividades de recreio e lazer	4060; 6160; 6230*; 7140 *Galemys pyrenaicus; Lacerta monticola; Mauremys leprosa* (nas áreas mais sensíveis, associadas às zonas húmidas)
Ordenar prática de desporto da natureza	6230*; 8310 *Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Rutilus macrolepidotus* (desportos associados aos cursos de água) *Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Myotis emarginatus; Myotis myotis; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi* (espeleologia)
Reduzir mortalidade acidental	*Barbastella barbastellus; Rhinolophus euryale; Rhinolophus ferrumequinum; Rhinolophus hipposideros* (evitar uso de vedações rematadas no topo com arame farpado)
Regular dragagens e extração de inertes	8130; 8220; 8310; *Oxygastra curtisii* Galemys pyrenaicus (tomar medidas que impeçam a extração de inertes nas linhas de água, durante o período de reprodução da espécie, entre Março e Julho) Mauremys leprosa (tomar medidas que impeçam a extração de inertes nas zonas coincidentes com áreas de reprodução)

	Chondrostoma polylepis; Rutilus macrolepidotus (tomar medidas que impeçam a extração de inertes nos locais de reprodução da espécie, em qualquer época do ano; nos restantes locais, condicionar durante a Primavera)
Tomar medidas que impeçam a deposições de dragados ou outros aterros	*Chondrostoma polylepis; Galemys pyrenaicus; Rutilus macrolepidotus* (em áreas mais sensíveis)
Moderar a aplicação de sal nas vias públicas	3130; 6230*; 7140

Anexo IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

UOPG 1- Expansão do Novo Polo Industrial da Guarda:

i) Forma de planeamento: Plano de Urbanização e/ou Plano de Pormenor;

ii) Objetivos: Potenciar o crescimento económico e a competitividades territorial através da expansão da atual Plataforma Logística Empresarial da Guarda; Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados para acolher atividades económicas;

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para as áreas de reserva para espaço de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Áreas integradas na REN e na RAN; Servidões da Rede Elétrica, Gasodutos do 1º Escalão ou de alta pressão e de 2º Escalão ou de média pressão; Servidões da Linha Ferroviária da Beira Alta; Traçado da via de acesso local entre a Plataforma Logística de Iniciativa empresarial e ao aglomerado de Galegos; Património arqueológico existente nas imediações.

UOPG 2- Plataforma Logística da Linha da Beira Alta:

i) Forma de planeamento: Plano de Urbanização e/ou Plano de Pormenor;

ii) Objetivo: Potenciar o crescimento económico e a competitividade territorial através da criação de uma nova Plataforma Logística Empresarial que possibilite a expansão do Porto Seco da Guarda;

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para os espaço de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Áreas integradas na REN e na RAN; Servidões da Rede Elétrica, Gasodutos do 1º Escalão ou de alta pressão e de 2º Escalão ou de média pressão; Servidão da Autoestrada A23; Servidões da Linha Ferroviária da Beira Alta; Traçado da via de acesso local entre a Plataforma Logística de Iniciativa Empresarial e Galegos; e Traçado da Variante Este à Guarda; Vias de articulação entre as duas e respetivas interseções.

UOPG 3 - Plataforma Logística da Linha da Beira Baixa:

i) Forma de planeamento: Plano de Pormenor;

ii) Objetivos: Potenciar o crescimento económico e a competitividades territorial através da criação de uma área de localização empresarial; Promover o ordenamento urbanístico da área de intervenção tendo em conta as unidades já instaladas; Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados para acolher atividades económicas;

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para as áreas de reserva para espaço de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Áreas integradas na REN e na RAN; Servidões da Rede Elétrica, Gasodutos do 1º Escalão ou de alta pressão e de 2º Escalão ou de média pressão; Servidões da Linha Ferroviária da Beira Baixa; Servidão da Autoestrada A23; No Rodoviário de Acesso à EN 233.

UOPG 4 - Área de Localização Empresarial de Sobral da Serra:

i) Forma de planeamento: Plano de Pormenor;

ii) Objetivos: Potenciar o crescimento económico e a competitividades territorial através da criação de uma área de localização empresarial; Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados para acolher atividades económicas que requerem menor centralidade e mais espaço para laboração e para armazenagem;

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para as áreas de reserva para espaço de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Áreas integradas na REN e na RAN; Servidões da Rede Elétrica, Gasodutos do 1º Escalão ou de alta pressão e de 2º Escalão ou de média pressão; Servidão da Autoestrada A25; Nó Rodoviário de Acesso ao IP5. Acessos locais à EM 581 e à Variante ao IP5.

UOPG 5 - Área de Localização Empresarial de Porto da Carne:

i) Forma de planeamento: Plano de Pormenor;

ii) Objetivos: Potenciar o crescimento económico e a competitividades territorial através da criação de uma área de localização empresarial; Promover o ordenamento urbanístico da área de intervenção tendo em conta as unidades já instaladas; Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados para acolher atividades económicas que requerem menor centralidade e mais espaço para laboração e para armazenagem;

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para as áreas de reserva para espaço de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Áreas integradas na REN e na RAN; Servidões da Rede Elétrica, Gasodutos do 1º Escalão ou de alta pressão e de 2º Escalão ou de média pressão; Servidão da Autoestrada A25; Nó Rodoviário de Acesso ao IP5. Acessos locais à EM 581 e à Variante ao IP5.

UOPG 6 - Área de Localização Empresarial de Gonçalo:

i) Forma de planeamento: Plano de Pormenor ou Loteamento Urbano ou Unidade de Execução;

ii) Objetivos: Potenciar o crescimento económico e a competitividades territorial através da criação de uma área de localização empresarial; Promover o ordenamento urbanístico da área de intervenção; Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados para acolher atividades económicas que

requerem menor centralidade; Criar condições para a fixação de empresas de base local designadamente da cestaria e vimes.

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para os Espaços de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Áreas integradas na REN e na RAN; Acessos locais à Avenida dos Cesteiros;

UOPG 7 - Área de Localização Empresarial de Benespera:

i) Forma de planeamento: Plano de Pormenor ou Loteamento Urbano ou Unidade de Execução;

ii) Objetivos: Potenciar o crescimento económico e a competitividades territorial através da criação de uma área de localização empresarial; Promover o ordenamento urbanístico da área de intervenção tendo em conta as unidades já instaladas; Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados para acolher atividades económicas que requerem menor centralidade ; Criar condições para a fixação de empresas de base local.

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para os Espaços de atividades económicas a programar;

iv) Aspetos relevantes a considerar: Integrar o antigo traçado da EN 18-2 como via estruturante principal; Património arqueológico existente.

UOPG 8 – Plano de Urbanização do vale de São Francisco:

i) Forma de planeamento: Plano de Urbanização;

ii) Objetivos: Promover o ordenamento e a requalificação urbanístico da área de intervenção e a melhoria da articulação das redes de infraestruturas existentes e dos espaços urbanos inseridos na cidade da Guarda, na Quinta do Torrão e Alfarazes; Reservar espaços para a instalação de um "Recinto de Feiras", para a criação de um espaço polivalente onde possam desenvolvidas atividades ao ar livre os espetáculos itinerantes e para a ampliação do cemitério da Guarda; Criar bolsas de estacionamento junto dos espaços centrais da cidade da Guarda; promover a melhoria das infraestruturas de mobilidade motorizada e ativa; promover a valorização ambiental e paisagística do vale de S. Francisco e garantir a sua articulação e integração na cidade da na estrutura verde urbana.

iii) Parâmetros urbanísticos: Os previstos para as categorias de Solo Urbano e categorias de Solo Rural integradas na área de intervenção;

iv) Aspetos relevantes a considerar: os traçados da vias existentes; a existência de áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional e na Reserva Agrícola Nacional; Património arquitetónico e arqueológico

existente, classificado e identificado, Servidões da Rede Elétrica, Gasodutos de 2º Escalão ou de média pressão; Criação de variante a Alfarazes.