2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL

CASTANHEIRA DE PERA

Fevereiro de 2023

2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

Regulamento

Câmara Municipal de Castanheira de Pera | fevereiro 2023

Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda.

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS 10

Artigo 1º. Objeto e Âmbito territorial 10

Artigo 2º. Objetivos estratégicos 10

Artigo 3º. Composição do plano 11

Artigo 4º. Instrumentos de Gestão Territorial 13

Artigo 5º. Definições 13

TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA 13

Artigo 6º. Identificação 13

Artigo 7º. Regime 15

TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS 16

CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL 16

Artigo 8º. Identificação 16

Secção I. Estrutura ecológica municipal 16

Artigo 9º. Identificação 16

Artigo 10º. Regime de Ocupação 17

Secção II. Zonas Inundáveis 18

Artigo 11º. Identificação 18

Artigo 12º. Regime de ocupação 18

Secção III. Classificação Acústica 20

Artigo 13º. Identificação 20

Artigo 14º. Zonamento Acústico 20

Secção IV. Áreas inseridas em Rede natura 2000 21

Artigo 15º. Identificação 21

Artigo 16º. Usos e condicionantes à ocupação 21

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL 24

Artigo 17º. Identificação 24

Artigo 18º. Património Arquitetónico 24

Artigo 19º. Património Arqueológico 24

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

TÍTULO IV. USO DO SOLO 25

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO 25

Artigo 20º. Classes e categorias de uso do solo 25

Artigo 21º. Qualificação do solo rústico 26

Artigo 22º. Qualificação do solo urbano 26

Artigo 23º. Tipologias dos usos do solo 27

CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO 27

Secção I. Situações Gerais 27

Artigo 24º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo 27

Artigo 25º. Compatibilidade de usos e atividades 28

Artigo 26º. Inserção urbanística e paisagística 28

Artigo 27º. Exigência de infraestruturação 29

Artigo 28º. Infraestruturas de Rega 29

Artigo 29º. Integração e transformação de preexistências 29

Artigo 30º. Demolição de edifícios 30

Artigo 31º. Áreas ardidas [Revogado] 31

Artigo 32º. Ampliações em edificações existentes 31

Secção II. Situações Especiais 32

Artigo 33º. Infraestruturas 32

Artigo 34º. Recursos energéticos renováveis 32

Artigo 35º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos 32

Artigo 36º. Instalação de depósitos 33

Artigo 37º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos 33

Artigo 38º. Postos de abastecimento público de combustíveis 34

Secção III. Empreendimentos de caráter estratégico 35

Artigo 39º. Empreendimentos estratégicos 35

Artigo 40º. Procedimento 35

Artigo 41º. Regime 36

TÍTULO V. SOLO RÚSTICO 36

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS 36

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 42º. Princípios 36

Artigo 43º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios 37

Artigo 44º. Condicionamentos à edificabilidade 37

Artigo 45º. Edificação para fins habitacionais 38

Artigo 46º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais 38

Artigo 47º. Empreendimentos turísticos isolados em solo rústico 38

Artigo 48º. Estabelecimentos industriais 39

Artigo 49º. Outros usos admitidos 40

CAPÍTULO II. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO 40

Artigo 50º. Condições gerais 40

Artigo 51º. Tipologia de empreendimentos turísticos 40

Artigo 52º. Condições de implementação 41

Artigo 53º. Critérios de inserção territorial 41

Artigo 54º. Parâmetros de qualidade 42

CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO 42

Artigo 55º. Identificação, caracterização e usos 42

Artigo 56º. Regime de Edificabilidade 43

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS 45

Secção I. Disposições Gerais 45

Artigo 57º. Identificação e Caracterização 45

Artigo 58º. Ocupações e utilizações interditas 47

Artigo 59º. Critérios urbanísticos 47

Secção II. Espaços Florestais de Produção 48

Artigo 60º. Identificação e caracterização 48

Artigo 61º. Usos 48

Artigo 62º. Regime de Edificabilidade 49

Secção III. Espaços Florestais de Conservação 50

Artigo 63º. Identificação e caracterização 50

Artigo 64º. Usos 50

Artigo 65º. Regime de Edificabilidade 51

CAPÍTULO V. AGLOMERADOS RURAIS 53

Artigo 66º. Identificação, caracterização e usos 53

Artigo 67º. Regime de edificabilidade 53

CAPÍTULO VI. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA [REVOGADO] 55

Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos [Revogado] 55

Artigo 69º. Regime de edificabilidade [Revogado] 55

TÍTULO VI. SOLO URBANO 55

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES COMUNS 55

Artigo 70º. Usos e Condições de ocupação 55

CAPÍTULO II. SOLO URBANO 56

Secção I. Disposições gerais 56

Artigo 71º. Identificação e caracterização 56

Secção II. Espaços Centrais 56

Artigo 72º. Identificação e caracterização 56

Artigo 73º. Usos 57

Artigo 74º. Regime de Edificabilidade 57

Secção III. Espaços Habitacionais 58

Artigo 75º. Identificação e caracterização 58

Artigo 76º. Usos 59

Artigo 77º. Regime de edificabilidade 59

SUB-SECÇÃO I. ESPAÇOS HABITACIONAIS – DE RECONVERSÃO URBANA 60

Artigo 77-Aº. Identificação, caracterização e usos 60

Artigo 77-Bº Regime de edificabilidade 61

SUB-SECÇÃO II. ESPAÇOS HABITACIONAIS – MULTIFAMILIAR DE MÉDIA DENSIDADE 62

Artigo 77-Cº. Identificação, caracterização e usos 62

Artigo 77-Dº. Regime de edificabilidade 62

Secção IV. Espaço de Atividades Económicas 63

Artigo 78º. Identificação e caracterização 63

Artigo 79º. Usos 63

Artigo 80º. Regime de edificabilidade 64

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Secção V. Espaços Verdes **65**

Artigo 81º. Identificação e caracterização 65

Artigo 82º. Usos 65

Artigo 83º. Regime de edificabilidade 65

Secção VI. Espaço Urbano de Baixa Densidade **66**

Artigo 84º. Identificação e caracterização 66

Artigo 85º. Usos 66

Artigo 86º. Regime de Edificabilidade 67

Secção VII. Espaços de Uso Especial **68**

Artigo 87º. Identificação, caracterização e usos 68

SUB-SECÇÃO I. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS 69

Artigo 88º. Identificação, caracterização e usos 69

Artigo 89º. Regime de edificabilidade 69

SUB-SECÇÃO II. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS TURÍSTICOS 69

Artigo 90º. Identificação, caracterização e usos 69

Artigo 91º. Regime de edificabilidade 70

CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL [REVOGADO] **70**

Artigo 92º. Identificação e caracterização [Revogado] 70

Artigo 93º. Regime de edificabilidade [Revogado] 70

Artigo 94º. Espaços Residenciais [Revogado] 70

Artigo 95º. Espaços Residenciais Multifamiliar de Média Densidade [Revogado] 70

Artigo 96º. Espaços de reconversão urbana [Revogado] 70

Artigo 97º. Espaços de uso especial – equipamentos de utilização coletiva [Revogado] 70

Artigo 98º. Espaços urbanos de baixa densidade [Revogado] 71

Artigo 99º. Espaços de atividades económicas [Revogado] 71

TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES **71**

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS **71**

Artigo 100º. Identificação 71

Artigo 101º. Hierarquia funcional 72

Artigo 102º. Regime 72

Artigo 103º. Espaços canais 72

CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO 73

Artigo 104º. Estacionamento 73

Artigo 105º. Regime 75

TÍTULO VIII. INFRAESTRUTURAS 75

Artigo 106º. Identificação e Caracterização 75

Artigo 107º. Regime de Edificabilidade 76

Artigo 108º. Usos 76

Artigo 109º. Desativação ou deslocalização de instalações 76

TÍTULO IX. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO 76

CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO 76

Artigo 110º. Zonamento operacional [Revogado] 76

Artigo 111º. Execução em solo urbano 76

Artigo 112º. Execução em solo urbanizável [Revogado] 77

CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO 77

Artigo 113º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas 77

Artigo 114º. Programação operacional 78

CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA 78

Artigo 115º. Parâmetros de Dimensionamento 78

Artigo 116º. Dispensa de cedência para o domínio municipal 80

CAPÍTULO IV. PEREQUAÇÃO 80

Artigo 117º. Objetivos e âmbito de aplicação 80

Artigo 118º. Mecanismos de perequação 80

Artigo 119º. Aplicação dos mecanismos de perequação 81

CAPÍTULO V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO [REVOGADO] 81

Artigo 120º. Delimitação e identificação [Revogado] 81

Artigo 121º. Programação [Revogado] 82

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

TÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS 82

Artigo 122º. Acertos e ajustamentos 82

Artigo 123º. Legalizações de construções não licenciadas 82

Artigo 124º. Alteração à legislação 83

Artigo 125º. Omissões 84

Artigo 126º. Norma Revogatória [Revogado] 84

Artigo 127º. Entrada em Vigor 84

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

TÍTULO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º.
Objeto e Âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal delimitado na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.

2. O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

Artigo 2º.
Objetivos estratégicos

1. Constituem objetivos estratégicos do Plano:

   a. Dar expressão territorial à estratégia de desenvolvimento local, incentivando modelos de atuação baseados na concertação entre a iniciativa pública e privada, na concretização dos instrumentos de gestão territorial;

   b. Promover condições de utilização sustentável do solo, do ar e dos recursos hídricos, tendo em consideração os efeitos decorrentes das alterações climáticas;

   c. Promover novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património construído, cultural e natural;

   d. Definir orientações adequadas às especificidades dos modelos e padrões de povoamento e às características das estruturas urbanas existentes, valorizando o sistema urbano multipolar e os ganhos de escala associados a uma complementaridade de funções;

   e. Estruturar uma perspetiva de proteção para o solo rústico, conduzindo a um modelo de intervenção de valoração e rentabilização das atividades agroflorestais e seus aglomerados rurais, aproveitando novas oportunidades nos domínios das energias renováveis, turismo e condicionando o povoamento disperso.

2. As políticas de ordenamento local traduzidas no presente Plano visam compatibilizar a competitividade económica com a coesão social, a cidadania territorial e a imagem concelhia, e assentam nas seguintes opções estratégicas:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Apoio ao desenvolvimento económico, social e cultural do Concelho para uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida das populações;

b. Promoção de uma gestão de recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação do solo pretendida;

c. Articulação das políticas sectoriais de incidência local com o fornecimento de indicadores para a elaboração de outros planos municipais;

d. Criação de um instrumento dinâmico e operacional, a partir de uma correta inventariação da realidade existente;

e. Estabelecimento de uma disciplina de edificabilidade que permita preservar valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais, enquanto valores sustentáveis e desfrutáveis pela população e que constitua a base de novas atividades económicas;

f. Ocupação equilibrada do território, visando a requalificação e consolidação do edificado, no sentido de dar resposta à qualificação da área de intervenção;

g. Organização da rede urbana, de forma a impedir a proliferação de urbanizações estranguladoras das redes e equipamentos, racionalizando a ocupação, uso e transformação do território.

Artigo 3º.
Composição do plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

   a. Regulamento;

   b. Planta de Ordenamento:

      i. Classificação e Qualificação do Solo;

      ii. Zonamento Acústico;

      iii. Estrutura Ecológica Municipal.

   c. Plantas de Condicionantes;

      i. REN;

      ii. RAN e Aproveitamentos Hidroagrícolas;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

iii. [Revogado];

iv. Risco de Incêndio;

v. Outras Condicionantes.

2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a. Estudos de Caracterização e diagnóstico;

b. Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam (Relatório do Plano);

c. Relatório Ambiental;

d. Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento (Programa de Execução e Plano de Financiamento);

e. Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;

f. Planta de Enquadramento Regional;

g. Planta da Situação existente;

h. Estudo e Planta da Hierarquia Viária;

i. Estudo e Planta de Equipamentos;

j. Estudo e Planta de Infraestruturas;

k. Estudo e Planta de Património;

l. Planta de Energias Renováveis e Recursos Geológicos;

m. Planta de Valores Naturais: Fauna Rede Natura 2000;

n. Planta de Valores Naturais: Habitats Rede Natura 2000;

o. Relatório das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas e das informações prévias;

p. Mapa do Ruído;

q. Carta Educativa;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

r. Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios.

Artigo 4º.
Instrumentos de Gestão Territorial

1. Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

   a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
   b. Plano Setorial para a Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
   c. Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 56//2019, de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril, e alterado pela Portaria 18/2022, de 5 de janeiro;
   d. Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro e retificado Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
   e. Plano Nacional da Água, publicado em pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
   f. Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto.

Artigo 5º.
Definições

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico e tem o significado que lhe é atribuído na legislação que para o efeito em cada momento estiver em vigor.

TÍTULO II.
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º.
Identificação

No território abrangido pelo presente Plano devem ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que se encontram representadas nas Plantas de Condicionantes quando a escala assim o permite, designadamente:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

1. Recursos Naturais:

   a. Recursos Hídricos:

      i. Domínio Hídrico:

         i1 Leitos e margens de cursos de água;

         i2 Zonas de Proteção Imediata de Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público.

   b. Recursos Agrícolas e Florestais:

      i. Aproveitamentos Hidroagrícolas;

      ii. Reserva Agrícola Nacional;

      iii. Perímetro Florestal de Castanheira de Pera;

      iv. Árvores e povoamentos de interesse público: (*Quercus Robur L*, vulgarmente conhecida por Carvalho Roble);

      v. Risco de Incêndio (Perigosidade);

      vi. (Revogado)

      vii. Oliveiras, Sobreiros e Azinheiras;

      viii. Azevinho.

   c. Recursos Ecológicos:

      i. Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação da Serra da Lousã;

      ii. Reserva Ecológica Nacional.

2. Património classificado:

   a. Imóvel de Interesse Público:

      i. Poços da Neve e Capela de Santo António, Coentral (IIP, Decreto. n.º 1/86, DR, I série, n.º 2, de 03/01/1986) e respetiva Zona Geral de Proteção de 50m.

3. Infraestruturas:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Rede Elétrica:

   i. Rede Elétrica de Muito Alta Tensão 220KV;

   ii. Rede Elétrica de Média Tensão 15KV.

b. Rede Rodoviária:

   i. Rede Nacional Complementar:

      i1 Estrada Nacional;

   ii. Estradas Regionais;

   iii. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP;

   iv. Rede Municipal:

      iv1 Estradas Regionais sob jurisdição da Câmara Municipal;

      iv2 Estradas Nacionais sob jurisdição da Câmara Municipal;

      iv3 Estradas Municipais;

      iv4 Caminhos Municipais.

c. Telecomunicações:

   i. Ligação Hertziana - Trevim (Lousã) <> Cardim (Sertã) - (Ptc) - Desp. Conj. A -152/96-Xiii, DR233, || Série, de 8-10-1996;

   ii. Ligação Hertziana - Montejunto <> Serra de Aire <> Lousã - Desp. Conj. A -97/90-Xi, DR 249, || Série, De 27-10-1990.

d. Marcos Geodésicos:

   i. Marco Geodésico.

Artigo 7º.
Regime

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

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

TÍTULO III.
SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS

CAPÍTULO I.
SISTEMA AMBIENTAL

Artigo 8º.
Identificação

1. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

2. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas mistas e as zonas inundáveis e as áreas de Rede Natura.

SECÇÃO I.
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 9º.
Identificação

A Estrutura Ecológica Municipal destina-se à criação de uma rede de espaços de elevado valor biológico e biofísico, de forma a garantir a sua valorização ambiental, proteção e articulação com a ocupação humana do mesmo e incide sobre as seguintes áreas e conjuntos de áreas de solo rústico e urbano:

a. Sistema Fundamental:

   i. Recursos Hídricos e Áreas de Proteção Hídrica;

   ii. Áreas com interesse ecológico;

   iii. Áreas de prevenção de riscos naturais.

b. Sistema Complementar:

   i. Áreas com interesse agrícola e florestal;

   ii. Áreas de proteção e recarga de aquíferos;

   iii. Áreas com interesses recreativos, turístico e paisagístico.

c. Corredores Ecológicos:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

i. Estruturantes;

ii. Secundários.

Artigo 10º.
Regime de Ocupação

1. O regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas.

2. Nas áreas afetas ao sistema fundamental não são admitidas as seguintes ações e/ou atividades:

   a. As operações de aterro ou de escavação do terreno que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;

   b. A artificialização das linhas de drenagem natural;

   c. O corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones da região e ainda das espécies protegidas pela legislação específica;

   d. Nos Recursos Hídricos e Áreas de Proteção Hídrica bem como nas Áreas com Interesse Ecológico previstas nos pontos i) e ii) da alínea a) do artigo anterior, as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;

   e. Exploração de recursos geológicos;

   f. Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos;

   g. Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos.

3. As Áreas do sistema fundamental assumem um estatuto *non aedificandi* exceto no que diz respeito a:

   a. Estruturas de apoio à atividade agrícola, pecuária em regime de produção extensiva, florestal e cinegética;
   b. Infraestruturas;
   c. Equipamentos de apoio ao recreio e lazer e ao desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade.

4. As edificações previstas no número anterior, bem como a edificabilidade admitida para a respetiva categoria e subcategoria, devem observar:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Afastamento mínimo de 20 m à crista do talude das linhas de água;

b. A implantação das edificações e das infraestruturas lineares deve efetuar-se de modo a não comprometer a conectividade ecológica;

c. A área a edificar é a estritamente necessária à prossecução das respetivas funcionalidades.

5. As ações a desenvolver nas áreas do Sistema Complementar devem contribuir para a valorização ambiental, ecológica, biofísica e paisagística, salvaguardando os valores em presença, nomeadamente as espécies autóctones bem como as caraterísticas do relevo natural.

6. Nos corredores ecológicos, para além do disposto nos números anteriores, é ainda proibida a edificação de novas instalações adstritas à atividade pecuária com exceção de estruturas de apoio à atividade pecuária tradicional.

7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os usos admitidos para as categorias de espaço que correspondam à estrutura ecológica municipal devem garantir na sua implantação a conectividade ecológica e a integridade de habitats, designadamente:

a. As edificações e outras estruturas, como estufas, devem respeitar um afastamento de 20m à margem das linhas de água;

b. As infraestruturas com características lineares quando não garantam a conectividade devem prever passagens ecológicas adequadas.

SECÇÃO II.
ZONAS INUNDÁVEIS

Artigo 11º.
Identificação

As zonas inundáveis, identificadas na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo - correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

Artigo 12º.
Regime de ocupação

1. As zonas inundáveis asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente à criação de zonas verdes, que apresentem um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na REN.
2. Nas zonas inundáveis é interdita:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. A alteração do relevo natural, salvo nas situações em que tal ação vise favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
b. A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.

3. Não é admitida a realização de aterros nem de novos edifícios, salvo nas áreas urbanas consolidadas e em situações de colmatação ou remate do tecido edificado, desde que sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionalismos:
   a. A cota do piso inferior da edificação, independentemente do seu uso, terá de ser superior à cota local da máxima cheia conhecida ou com período de retorno de 100 anos;
   b. Correspondem a substituição de edifícios a demolir, não podendo, neste caso, a área de implantação ser superior à anteriormente ocupada;
   c. Não conter cave;
   d. Não constitua obstrução à livre passagem das águas ou interfira negativamente com o fenómeno em causa;
   e. Novas construções, com exceção das que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas e desde que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade e/ou funcionalidade da construção inicial.
4. Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.
5. Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamentos devem ser utilizados materiais permeáveis.
6. Em áreas em solo rústico:
   a. São interditas novas construções, com exceção das situações em que fique provado não existir localização alternativa e que se trata de edifícios indispensáveis à atividade agrícola, não sendo em qualquer situação permitida a realização de aterros;
   b. É permitida a reconstrução de edifícios já existentes, desde que fique assegurado que a área de implantação é igual ou inferior à preexistente e que o piso da edificação tenha uma cota superior à da cota de cheia conhecida para o local.
7. Em áreas que coincidam com áreas verdes:
   a. São permitidas construções desde que inseridas em áreas verdes de fruição pública destinadas a apoiar atividades de recreio e lazer, devendo ser estruturas ligeiras e preferencialmente amovíveis, e, sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance de cheia;
   b. É proibida a realização de aterros.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO III.
CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Artigo 13º.
Identificação

Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico. Quando os níveis sonoros do ruído ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição, são ainda representadas as zonas de conflito.

Artigo 14º.
Zonamento Acústico

1. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

2. As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, exceto espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.

3. As zonas de conflito são zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.

4. Na elaboração de Planos de Redução do Ruído deve ser dada prioridade às Zonas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.

5. Nas zonas de conflito só é permitido o licenciamento ou a autorização de novas construções, mesmo que previstos no presente plano, desde que dê satisfação a uma das seguintes condições:

    a. Mediante apresentação de um plano de redução com indicação das medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos a adotar e de um programa de monitorização do ruído;

    b. Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;

    c. Após execução de plano de redução de ruído pela entidade competente.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

6. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, na ausência de Planos de Redução de Ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, $D_{2m,nT,w}$, superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

7. Nas Zonas de Conflito, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no n.º2.

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

SECÇÃO IV.
ÁREAS INSERIDAS EM REDE NATURA 2000

Artigo 15º.
Identificação

A Rede Natura 2000 encontra-se identificada na Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes, nos Recursos Ecológicos.

Artigo 16º.
Usos e condicionantes à ocupação

1. De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, as seguintes ações, atividades e usos do solo:

    a. A florestação/reflorestação com espécies de crescimento rápido;

    b. A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas, bem como as alterações à sua configuração e topografia, com exceção das ações que visem a sua recuperação;

    c. A drenagem de zonas húmidas e ou áreas contíguas;

    d. A introdução de espécies animais e vegetais não autóctones;

    e. A deposição de dragados ou aterros;

    f. A circulação de viaturas fora das vias de comunicação existentes;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

g. Alteração ao uso atual do solo;

h. As modificações do coberto vegetal e o alargamento e construção de estradas e caminhos em áreas de ocorrência de valores naturais de interesse comunitário;

i. A edificação nas áreas de ocorrência de habitats naturais e nas áreas submetidas a regime florestal parcial.

2. De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são de caráter excecional e dependentes de autorização prévia da entidade com atribuições legais em matéria de rede natura 2000, desde que legalmente exigível, as seguintes ações, atividades e usos do solo:

a. A alteração do uso atual do solo e modificações do coberto vegetal e a construção de vias de comunicação fora das áreas de ocorrência de valores naturais de interesse comunitário;

b. As intervenções nas margens e leito de linhas de água, que deverão manter as condições ecológicas, promovendo a infiltração e a prevenção de incêndios;

c. O estabelecimento de zonas balneares, de praias fluviais e de parques de merenda, que deverão evitar a degradação e a destruição dos valores naturais;

d. A caça e a pesca profissional na área do Concelho abrangida pela Zona da Serra da Lousã;

e. Captação de águas, exceto para irrigação;

f. A construção de apoios a atividade pecuária;

g. A construção de ETAR´s;

h. A implantação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações aéreas e subterrâneas, de saneamento básico fora dos perímetros urbanos e aglomerados, de infraestruturas transversais fluviais e aproveitamentos hidroelétricos;

i. A edificação, na área abrangida pela zona especial de conservação da Serra da Lousã, fora das áreas de ocorrência de habitats naturais e nas áreas submetidas a regime florestal parcial.

3. De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário nas áreas integradas na Rede Natura 2000, é de carater excecional a atividade de pastoreio nas áreas dos habitats delimitados e nos termos definidos no Plano sectorial da Rede Natura 2000 para os habitats naturais que ocorrem na ZEC Serra da Lousã.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

4. De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, devem ser favorecidas as seguintes ações, atividades e usos do solo:

   a. A promoção/manutenção do mosaico de habitats na paisagem constituído por bosquetes, manchas de matos, sebes, pastagens, zonas agrícolas, entre outros;

   b. A conservação/promoção de povoamentos florestais autóctones, sebes, bosquetes e arbustos, de modo a favorecer os locais de refúgio e nidificação;

   c. A promoção do pastoreio extensivo, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor;

   d. A manutenção de árvores mortas, árvores velhas e madeira em decomposição, de modo a assegurar a existência de habitats para diversas espécies, sem prejuízo das condições fitossanitárias e de medidas de prevenção de incêndios florestais;

   e. A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone, de modo a promover o estabelecimento de corredores ecológicos;

   f. O melhoramento da transposição dos açudes, através da construção ou manutenção de levadas laterais de água ou escadas para peixes e toupeira-d ’água;

   g. A monitorização, manutenção e melhoramento da qualidade da água através do tratamento dos efluentes domésticos, agrícolas, pecuários e industriais e controlo do despejo de efluentes não tratados e focos de poluição difusa;

   h. A erradicação ou o controle de espécies animais e vegetais não autóctones, especialmente as invasoras;

   i. A promoção da manutenção de prados húmidos, como os lameiros;

   j. A promoção da regeneração natural dos habitats naturais e seminaturais classificados;

   k. Assegurar o caudal ecológico.

5. Nas áreas integradas na Rede Natura 2000, devem ser objeto de avaliação de incidências ambientais as ações previstas nos termos da legislação em vigor e em conformidade com o Plano sectorial da Rede Natura 2000 e nomeadamente a extração de inertes, as dragagens, a instalação de parques eólicos, aproveitamentos hidroelétricos e outras infraestruturas de aproveitamentos de energias renováveis, a criação de albufeiras, a instalação de equipamentos turísticos, desportivos e recreativos, a construção de instalações pecuárias, industriais e comerciais, parques de campismo e de caravanismo e parques temáticos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

CAPÍTULO II.
SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 17º.
Identificação

O sistema patrimonial integra o património arquitetónico, arqueológico e natural, constituído pelos elementos construídos e naturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 18º.
Património Arquitetónico

1. O bem imóvel classificado e zona geral de proteção encontra-se identificado na Planta de Condicionantes.

2. Qualquer intervenção a desenvolver no bem imóvel classificado ou na zona geral de proteção deve respeitar as condicionantes estabelecidas na legislação em vigor.

3. Nos restantes bens listados de interesse municipal devem prevalecer as intervenções que visam a recuperação e valorização, apenas se admitindo a demolição total ou parcial dos mesmos por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens, de salubridade e higiene, devendo para o efeito ser precedida de vistoria por parte da Câmara Municipal de Castanheira de Pera.
4. Nos imoveis referidos no número anterior, admitem-se obras de alteração e ampliação desde que não desvirtuem as caraterísticas arquitetónicas e volumétricas do existente.
5. Para efeitos do disposto nos números 3 e 4 do presenta artigo, a Câmara Municipal deve definir os auxílios, designadamente fiscais, de que os mesmos podem beneficiar.

6. A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e/ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.

Artigo 19º.
Património Arqueológico

1. O Património Arqueológico compreende:

   a. Conjuntos ou sítios, correspondentes aos bens arqueológicos conhecidos e identificáveis, os quais são relativos aos achados e sítios arqueológicos bem como a todo o património arqueológico industrial;

   b. Áreas de sensibilidade arqueológica;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c. Sítios com valores naturais e potencial arqueológico correspondente à suscetibilidade de ocorrência de valores arqueológicos.

2. Consideram-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

3. Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica os locais adjacentes aos que já forneceram indícios arqueológicos, os centros históricos de reconhecida antiguidade, bem como capelas, santuários, igrejas e área envolvente, ou respetivos adros, locais para os quais exista uma forte probabilidade de ocorrência de achados e de enterramentos humanos, cuja existência não tenha sido ainda comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e/ou osteológicos.

4. Consideram-se sítios com valores naturais e potencial arqueológico todos os caminhos e estradas com reconhecidas características histórico-culturais e naturais bem como a área envolvente à Zona Geral de Proteção dos Poços de Neve, estes classificados como Imóvel de Interesse Público.

5. Nos conjuntos e/ ou sítios arqueológicos, área de sensibilidade arqueológica e sítios com valores naturais e potencial arqueológico, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, à superfície ou em meio submerso, devem ser precedidos de avaliações de impacte arqueológico e ambiental e de parecer prévio da entidade da tutela, se tal for legalmente exigido.

6. Dos achados fortuitos de vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, dentro do prazo de quarenta e oito horas.

TÍTULO IV.
USO DO SOLO

CAPÍTULO I.
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 20º.
Classes e categorias de uso do solo

1. O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rústico e solo urbano, estando identificado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

2. As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 21º.
Qualificação do solo rústico

Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rústico os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de uso do solo:

a. Espaços Agrícolas de Produção;

b. Espaços Florestais:

   i. Produção;
   ii. Conservação.

c. (Revogado)

d. Aglomerados Rurais.

e. (Revogado)

Artigo 22º.
Qualificação do solo urbano

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

a. Espaços Centrais;

b. Espaços Habitacionais;

   i. De Reconversão Urbana;
   ii. Multifamiliar de Média Densidade.

c. Espaços de Atividades Económicas;

d. Espaços Verdes;

e. Espaços Urbanos de Baixa Densidade;

f. Espaços de Uso Especial:

   i. Espaços de Equipamentos;
   ii. Espaços Turísticos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 23º.
Tipologias dos usos do solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

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

4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

CAPÍTULO II.
DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO

SECÇÃO I.
SITUAÇÕES GERAIS

Artigo 24º.
Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria e subcategoria de uso do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

a. Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;
b. Fica garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional;
c. É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos;
d. Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 25º.
Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

a. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

b. Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

c. Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística e para a desqualificação estética da envolvente em que se inserem, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos à estrema, volumetria e altura da edificação;

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, designadamente as constantes do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 26º.
Inserção urbanística e paisagística

1. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode, ainda, o município, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, impor condicionamentos à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público e à implantação e configuração volumétrica das edificações em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento.

2. O município pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

   a. A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
   b. O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
   c. A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
   d. A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
   e. A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

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

4. Na área abrangida pela Rede Natura 2000, a integração paisagística e o traçado arquitetónico das edificações devem atender aos valores essenciais da arquitetura tradicional da região.

Artigo 27º.
Exigência de infraestruturação

1. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, as operações urbanísticas apenas podem ser viabilizadas se apresentarem soluções individuais adequadas para as infraestruturas em falta, com características técnicas que sirvam o fim em vista, que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais, bem como, a salvaguarda de eventual poluição dos aquíferos mais vulneráveis, designadamente através da proibição da descarga de efluentes no solo.

2. Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais referidas no número anterior implantar-se-ão sempre que possível de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

Artigo 28º.
Infraestruturas de Rega

Deve ficar salvaguardada a manutenção e funcionalidade das infraestruturas de captação, transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rústico.

Artigo 29º.
Integração e transformação de preexistências

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

   a. Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

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

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

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

2. Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do artigo 30.º, nas seguintes situações:

a. Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b. Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e ou às características de conformação física e, delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

Artigo 30º.
Demolição de edifícios

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação ou uso a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar qualquer das seguintes situações, confirmada tecnicamente pelos serviços municipais competentes:

a. A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b. Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c. Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d. Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;

e. Se tratar de edifícios a que o Município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 31º.
Áreas ardidas
[Revogado]

Artigo 32º.
Ampliações em edificações existentes

1. Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rústico e do Solo Urbano permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo 29.º, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:

   a. Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;

   b. Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;

   c. Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração.

2. As obras referidas no número anterior ficam ainda sujeitas às seguintes condições:

   a. Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;

   b. Manutenção do número de pisos existentes;

3. A área total de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m^2 para fins habitacionais e de 50% do existente para os outros fins e, em qualquer caso, até 2 pisos, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO II.
SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 33º.
Infraestruturas

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

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

3. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 34º.
Recursos energéticos renováveis

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão bem como o regime constante do artigo anterior.

Artigo 35º.
Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos do domínio privado pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.

2. Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração devem realizar-se de acordo com o "Plano de Lavra" ou "Plano de Pedreiras" aprovado pelas entidades competentes.

4. Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.

5. No âmbito da gestão dos recursos hídricos e da Lei da Água, a lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável.

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

Artigo 36º.
Instalação de depósitos

1. A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil, de matérias-primas ou de contentores pode verificar-se:

   a) Em Espaço Florestal de Produção;
   b) Em Espaço de Atividades Económicas.

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

Artigo 37º.
Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rústico, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2. No caso de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem preexistências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;

b. Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.

c. Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.

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

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do número 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às estremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

5. O previsto no presente artigo é interdito nas áreas sujeitas a regime florestal parcial e na área integrada na Rede Natura 2000.

Artigo 38º.
Postos de abastecimento público de combustíveis

1. Em solo rústico, pode ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes, com as devidas adaptações, e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2. Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

3. O previsto no presente artigo é interdito nas áreas sujeitas a regime florestal parcial e na área integrada na Rede Natura 2000.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO III.
EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Artigo 39º.
Empreendimentos estratégicos

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:
   a. Apresentem elevado carácter inovador;
   b. Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
   c. Criem um elevado número de empregos;
   d. Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 500 000,00 €.
2. Os empreendimentos de caráter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do n.º anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).

Artigo 40º.
Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
   a. A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;
   b. A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
   c. A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 41º.
Regime

1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento.
2. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:
   a. Ser autorizada uma majoração até 50% do maior índice de utilização previsto para a área em causa;
   b. Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaços Florestais de Conservação e Espaços Verdes, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO V.
SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 42º.
Princípios

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

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

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos.

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

Artigo 43º.
Medidas de defesa da floresta contra incêndios

1. [Revogado]

   a. [Revogado]

   b. [Revogado]

   c. [Revogado]

   d. [Revogado]

   e. [Revogado]

2. [Revogado]

3. No Espaço Agrícola de Produção e no Espaço Florestal de produção são proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade e ainda respeitar os compassos de plantação de acordo com disposto na legislação aplicável quanto aos critérios para a gestão de combustíveis no âmbito das redes secundárias de gestão combustíveis.

Artigo 44º.
Condicionamentos à edificabilidade

1. Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de solo rústico, devem cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola deve salvaguardar autonomamente o abastecimento de água e de energia, bem como a drenagem e tratamento de águas residuais, a menos que o interessado financie, proporcionalmente, a ampliação das redes públicas.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 45º.
Edificação para fins habitacionais

Sem prejuízo do disposto nos regimes especiais que a admitem, a edificação para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

a. Complementares da atividade agrícola;

b. Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;

c. Tipologia unifamiliar;

d. Área de implantação do edifício até 150 m^2;

e. Altura da fachada de 7 m e dois pisos acima do solo.

Artigo 46º.
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a. Área de edificação de 750 m^2 salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;

b. Altura da edificação de 7 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

Artigo 47º.
Empreendimentos turísticos isolados em solo rústico

1. É admitido em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados:

   a. Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

      i. Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;

      ii. Pousadas;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

b. Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c. Empreendimentos de turismo de habitação;

d. Parques de campismo e de caravanismo.

2. Na área da Rede Natura 2000 só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

a. Empreendimentos de turismo de habitação;

b. Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c. Parques de campismo e de caravanismo.

3. Os empreendimentos turísticos devem cumprir os seguintes critérios:

a. Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

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

4. Os hotéis e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a. Mínimo de 3 estrelas;

b. Densidade máxima de 40 camas por hectare;

c. Número máximo de 200 camas;

d. Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.

Artigo 48º.
Estabelecimentos industriais

Os estabelecimentos industriais, relacionados com atividades económicas ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais, florestais pecuários e geológicos, com exceção dos afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a. Índice de utilização do solo de 0,10;

b. Área total de implantação de 1.500 m^2;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c. Altura da edificação de 10,0 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

Artigo 49º.
Outros usos admitidos

Para os restantes usos admitidos devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

a. Índice de utilização do solo de 0,10;

b. Área total de implantação de 1.000 m^2;

c. Altura da edificação de 10,0 m.

CAPÍTULO II.
NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Artigo 50º.
Condições gerais

Em toda as categorias de solo rústico com exceção dos espaços florestais de conservação, é admitida a instalação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

Artigo 51º.
Tipologia de empreendimentos turísticos

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.

2. Nos núcleos de desenvolvimento turístico podem ser incluídas as tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 52º.
Condições de implementação

1. A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico poderá ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal, I.P..

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

   a. A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;

   b. O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;

   c. O sistema de execução das operações urbanísticas;

   d. As medidas compensatórias a favor do interesse público;

   e. O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perca do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 53º.
Critérios de inserção territorial

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

a. Área mínima de 15 hectares;

b. Categoria mínima de 4 estrelas;

c. A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;

d. A área de concentração não deve ser superior a 35% da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

e. A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

f. As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

g. A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 54º.
Parâmetros de qualidade

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

a. Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

b. Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;

c. Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação da materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

CAPÍTULO III.
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 55º.
Identificação, caracterização e usos

1. Estes espaços integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola afetos à atividade agrícola, correspondendo ou não aos solos incluídos na reserva agrícola nacional e a aproveitamentos hidroagrícolas.

2. Estes espaços destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. Constituem usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção a exploração e a produção agrícola e pecuária.

4. Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis:

   i. O uso florestal;

   ii. As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;

   iii. As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;

   iv. Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;

   v. Edificação para habitação, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;

   vi. Unidades industriais e serviços não compatíveis com o espaço urbano;

   vii. Hotéis e empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural;

   viii. Equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental previsto no presente regulamento quando o grau de consolidação dos aglomerados urbanos não os permita acolher, ou quando pelas suas características e função sejam incompatíveis com o solo urbano ou sejam complementares do solo rústico.

Artigo 56º.
Regime de Edificabilidade

1. Nas áreas Agrícolas de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1. Regime de edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m^2)	Índice Máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade agrícola,	A necessária apenas para	7m ou superior em situações			-	25

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

USOS	DIMENSÃO MÍNIMA DA PARCELA	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M^2)	ÍNDICE MÁXIMO DE IMPERMEABILIZAÇÃO (%)
PECUÁRIA E FLORESTAL INCLUINDO ANEXOS	satisfazer o PMDFCI	técnica e economicamente justificadas	1	-		
EDIFICAÇÕES PARA HABITAÇÃO INCLUINDO ANEXOS	30000 m^2	6,5m	2	1	400 m^2	10
UNIDADES INDUSTRIAIS DE CARÁTER AGRÍCOLA, PECUÁRIAS E FLORESTAIS	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	-	1000m^2	20
EMPREENDIMENTOS DE TER, TURISMO DE HABITAÇÃO CONSTRUÍDOS DE RAIZ E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E PÚBLICOS DE INTERESSE AMBIENTAL	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	2000m^2	25
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, RECREIO E LAZER	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	1000m^2	25
PARQUES DE CAMPISMO E CARAVANISMO	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	-	-

2. Na edificação de instalações destinadas a explorações pecuárias devem ainda ser observados os seguintes condicionalismos:

   a. Afastamento mínimo de 200 m a edificações existentes destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como dos limites exteriores dos aglomerados urbanos e rurais, identificados na planta de ordenamento.

   b. Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c. Assegurar 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.

3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se obras de ampliação de edificações preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, até um máximo de 30 % da área de construção, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, não podendo exceder -se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4. Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1, se estes lhe forem mais favoráveis.

5. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem -se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de construção existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, não podendo exceder--se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

6. São permitidas as obras de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural ou ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

   a. A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente;

   b. Número máximo de pisos — 2 ou o/a existente, se superior;

   c. Altura da edificação — 7,5 m ou o/a existente, se superior.

CAPÍTULO IV.
ESPAÇOS FLORESTAIS

SECÇÃO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 57º.
Identificação e Caracterização

1. Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

2. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas, nomeadamente as constantes no PROF-CL.

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

4. Os espaços florestais integram as seguintes categorias:

   a. Áreas Florestais de Produção, constituídas por espaços sem condicionantes particulares de intensificação cultural englobando áreas de aproveitamento silvícola atual e incultos;

   b. Áreas Florestais de Conservação, constituídas por espaços de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica.

5. Sem prejuízo do disposto no PROF-CL, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.

6. Para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos os seguintes usos compatíveis:

   a. Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico-educacional similar;

   b. Parques de recreio e lazer;

   c. Habitação unifamiliar própria, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;

   d. Empreendimentos turísticos das seguintes tipologias: Estabelecimentos hoteleiros nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e pousadas; Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo;

   e. Equipamentos de utilização coletiva localizados na proximidade dos aglomerados rurais.

7. Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea *e*) do número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Desporto;

b. Recreio e Lazer;

c. Segurança Pública e Proteção Civil.

8. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, da demais legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.

9. Nos espaços florestais que estejam identificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI) com risco de incêndio elevado ou muito elevado é interdita a construção nos termos da legislação em vigor.

10. Constitui exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção e combate de fogos florestais desde que os responsáveis pela gestão das parcelas confinantes, de acordo com a carta de risco de incêndio atualizada, adotem medidas estruturais de silvicultura preventiva a nível da reflorestação e da redução do risco de incêndio, conforme a lei.

11. Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, a construção ou beneficiação de infraestruturas, nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis.

Artigo 58º.
Ocupações e utilizações interditas

São proibidas 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.

Artigo 59º.
Critérios urbanísticos

Nos Espaços Florestais, e sem prejuízo do disposto na aliena d) do n.º 6 do artigo 57.º do presente regulamento, são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada e que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:

a. Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

b. Das situações compatíveis previstas em Plano de gestão florestal aprovado pelas entidades competentes;

c. Da construção e instalação de infraestruturas e indústria de interesse municipal;

d. Habitação unifamiliar própria, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;

e. E demais exceções que decorrem da aplicação do regime geral do solo rústico.

SECÇÃO II.
ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 60º.
Identificação e caracterização

Os Espaços Florestais de Produção compreendem os solos com aptidão florestal onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas e destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo, não estando sujeitas a outras restrições especiais para além das que resultem da lei e das boas práticas silvícolas, nomeadamente as constantes do PROF-CL.

Artigo 61º.
Usos

1. Nos Espaços Florestais de Produção, e para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos como uso compatíveis os seguintes:

   a. Habitação unifamiliar, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;

   b. Instalações pecuárias;

   c. Parques de recreio e lazer;

   d. Indústria e ou armazéns que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

   e. Empreendimentos turísticos das seguintes tipologias: Estabelecimentos hoteleiros nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural e pousadas; Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo nas condições definidas no presente regulamento;

   f. Equipamentos de utilização coletiva;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

g. Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico-educacional similar.

2. As indústrias e armazéns referidos na alínea *d*) número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:

   a. Exploração de recursos hidro-fluviais e hidrominerais;

   b. Produção e transformação de madeiras e produtos derivados;

   c. Agroalimentares relacionadas com produtos florestais;

   d. Exploração de recursos geológicos;

   e. Setor das energias renováveis;

   f. Compostagem.

3. É proibido que as edificações industriais e armazéns se desenvolvam sobre encostas expostas visualmente a partir das vias municipais classificadas, com exceção das ocupações industriais para aproveitamento dos recursos hidro-fluviais e hidrominerais que assim o exijam.

4. Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea f) do n.º 1 devem pertencer a um dos seguintes tipos:

   a. Solidariedade e Segurança Social;

   b. Desporto;

   c. Recreio e Lazer;

   d. Segurança Pública e Proteção Civil.

5. É permitida a exploração de recursos geológicos nos Espaços Florestais de Produção.

Artigo 62º.
Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO III.
ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

Artigo 63º.
Identificação e caracterização

Os espaços florestais de conservação são constituídos por áreas de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não áreas sujeitas a regime florestal, ao regime da REN, englobando, ainda, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.

Artigo 64º.
Usos

1. O espaço florestal de conservação desempenha funções de conservação dos ecossistemas e de permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado de atividades económicas.

2. Neste espaço não são admitidas:

   a. Exploração de recursos geológicos;

   b. A edificação de instalações adstritas à atividade pecuária com exceção de estruturas de apoio à atividade pecuária tradicional, designadamente o pastoreio;

   c. Cortes rasos de espécies florestais autóctones;

   d. Florestação com recurso a espécies de crescimento rápido;

   e. Utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

   f. 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

   g. Alteração da morfologia do terreno;

   h. Mobilização do solo em profundidade, exceto se for utilizada a alfaia *ripper*;

   i. Destruição de linhas de drenagem;

   j. Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos.

3. A área submetida a Regime Florestal Parcial é non aedificandi.

4. As ações de gestão florestal a desenvolver nas áreas florestais de conservação devem:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos no PROF-CL;

b. Salvaguardar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;

c. Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;

d. Promover a plantação com recurso a espécies autóctones;

e. Na área submetida a Regime Florestal Parcial a gestão florestal fica condicionada ao estabelecido no Plano de Gestão Florestal do Perímetro Florestal de Castanheira de Pera.

5. No Espaço Florestal de Conservação admitem-se ainda os usos contantes do quadro constante no artigo 65.º do presente regulamento.

6. Sem prejuízo da legislação em vigor, as intervenções florestais em áreas integradas no Plano Setorial da Rede Natura 2000 devem obedecer às orientações neles constantes.

Artigo 65º.
Regime de Edificabilidade

1. No Espaço Florestal de Conservação e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 2. Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação

Ocupações e Utilizações	Dimensão mínima da parcela (m^2)	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária	A necessária para cumprir com o PMDFCI	10	0,10	15	5 a)	1	0 b)
Instalações de Comércio	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	4	1	0
Habitação Unifamiliar	30.000……..	1	0,015	2,0	4 a)	1	0

(incluindo anexos)							
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para cumprir com o PMDFCI	10	0,10	15	7	2	0
Parques de recreio e lazer	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	4	1	0
Centros de interpretação da paisagem/natureza	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	5 a)	1	0
Instalações de apoio à atividade cinegética	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para cumprir com o PMDFCI	–	–	20	5 a)	–	–

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades técnicas e de funcionamento.
b) Poderá ser admitido um piso abaixo da cota de soleira nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

2. Admitem -se obras de ampliação de edifícios preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, e desde que não ultrapasse os 20 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder -se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem -se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, não podendo exceder -se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1
4. Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no número 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

CAPÍTULO V.
AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 66º.
Identificação, caracterização e usos

1. Os Aglomerados Rurais correspondem a núcleos concentrados de edificação servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais de apoio a atividades localizadas em solo rústico.

2. Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas caraterísticas, tendo sempre subjacente a manutenção da sua ruralidade.

3. Nos aglomerados rurais são permitidos os seguintes usos:

   a) Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
   b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
   c) Instalações adstritas à atividade pecuária da classe 3 ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva
   d) Comércio tradicional e serviços;
   e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
   f) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e de caravanismo;
   g) Unidades industriais tipo 3 com uma potência elétrica contratada inferior a 99 KVA, potência térmica não superior a 12 x 10^6 KJ/h e um número de trabalhadores não superior a 20, e, que se encontrem ligadas à transformação de produtos agrícolas, florestais e pecuários, bem como de outros produtos endógenos ligados à atividade artesanal;
   h) Armazenagem;
   i) Oficinas;
   j) Edificações ligadas à proteção civil.

Artigo 67º.
Regime de edificabilidade

1. As novas edificações e a intervenção nas construções existentes devem salvaguardar as características tipo-morfológicas do aglomerado, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.

2. As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3. Regime de Edificabilidade em Aglomerados Rurais

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, INCLUINDO ANEXOS	0,50	7	2	1
INSTALAÇÕES DE APOIO À ATIVIDADE AGRÍCOLA, PECUÁRIA, FLORESTAL	0,30	5	1	0
COMÉRCIO TRADICIONAL E SERVIÇOS	0,30	7	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RECREIO E LAZER	0,40	7	2	1
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	0,60	7	2	1
UNIDADES INDUSTRIAIS	0,30	7	1	0
ARMAZENAGEM	0,20	5	1	-

3. Admitem -se obras de ampliação em edifícios preexistentes até um máximo de 20 % da área de construção devidamente licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder -se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4. Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar por a aplicação dos parâmetros definidos no n.º 2 se estes lhe forem mais favoráveis.

5. Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

6. No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.

7. Nas edificações construídas ao abrigo de direito anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação, com os seguintes parâmetros:

   a. Índice máximo de utilização, salvo se já ultrapassado pelo edifício em preexistência – 50%,

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

b. Altura máxima da fachada – 7m (Excetuam-se as situações de colmatação da área edificada, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e a altura da fachada dos edifícios contíguos);

c. Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;

d. Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira -1.

8. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique com uma área mínima de 1500m^2.

CAPÍTULO VI.
ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
[REVOGADO]

Artigo 68º.
Identificação, caracterização e usos
[Revogado]

Artigo 69º.
Regime de edificabilidade
[Revogado]

TÍTULO VI.
SOLO URBANO

CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 70º.
Usos e Condições de ocupação

1. Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, Unidades de Execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento e volumetria da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal nos casos dos empreendimentos estratégicos indicar um outro alinhamento a adotar.

2. As obras de construção, reconstrução, de alteração ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas as quais correspondem a solo urbano, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. Sem prejuízo do disposto para o Espaço de Atividades económicas, são admitidas indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental

4. No caso de indústrias e instalações pecuárias existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se crie situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento e circulação, desde que seja assegurado o cumprimento dos seguintes requisitos:

   a. O índice de ocupação do solo não deve ser superior a 90%;

   b. A laboração ocorra apenas em período diurno, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna.

CAPÍTULO II.
SOLO URBANO

SECÇÃO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 71º.
Identificação e caracterização

1. O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária, servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e equipamentos, integrando as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2. O Solo Urbano compreende as categorias e subcategorias de espaço identificadas na alínea a) do artigo 22.º.

SECÇÃO II.
ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 72º.
Identificação e caracterização

1. O espaço central corresponde a área do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. Integram ainda os espaços centrais as áreas a colmatar, de ocupação mais recente, não consolidadas, mas devidamente infraestruturadas e cuja vocação de ocupação está predefinida pelas construções existentes, ou por operações de loteamento aprovadas.

Artigo 73º.
Usos

1. Nos Espaços Centrais são dominantes os seguintes usos:

   a. Habitação;

   b. Comércio;

   c. Serviços;

   d. Equipamentos de utilização coletiva;

   e. Empreendimentos turísticos.

2. São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

   a. As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

3. As intervenções urbanísticas no Espaço Central devem:

   a. Promover a organização e qualificação da imagem urbana e do espaço público, a salvaguarda do edificado e a promoção da mobilidade;

   b. Fortalecer a vivência e apropriação urbana, potenciando a vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença;

   c. Reforçar a componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e municipal;

   d. Promover a sua valorização e colmatação dos vazios urbanos de acordo com a envolvente.

Artigo 74º.
Regime de Edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Quadro 4. Regime de Edificabilidade em Espaços Centrais

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	3	2
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2

2. Admitem -se obras de ampliação de edifícios preexistentes licenciados à data de entrada em vigor do PDM, até ao máximo de 30 % da área de construção, não podendo exceder -se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3. Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhe forem mais favoráveis.

SECÇÃO III.
ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 75º.
Identificação e caracterização

O Espaço Habitacional corresponde a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 76º.
Usos

1. No Espaço Habitacional são permitidos os seguintes usos:

   a. Habitação;

   b. Comércio;

   c. Serviços;

   d. Equipamentos de utilização coletiva.

2. São ainda admitidos no Espaço Habitacional os seguintes usos:

   a. As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

   b. Empreendimentos turísticos;

Artigo 77º.
Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 5. Regime de Edificabilidade em Espaços Habitacionais

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	4	1
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2
UNIDADES INDUSTRIAIS ENQUADRADAS NO TIPO 3	0,50	30	1	0

A) Exceto situações especiais, e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização

2. Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

Sub-Secção I.
ESPAÇOS HABITACIONAIS – DE RECONVERSÃO URBANA

Artigo 77-Aº.
Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Habitacionais de Reconversão Urbana correspondem a áreas a ocupar predominantemente por edifícios unifamiliares, complementados por edifícios plurifamiliares, agregados ou isolados, e associados a funções comerciais e de serviços.

2. Nos Espaços Habitacionais de Reconversão Urbana são permitidos os seguintes usos:

   a. Habitação;

   b. Comércio;

   c. Espaços de utilização coletiva

3. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais de Reconversão Urbana:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

b. Serviços;

c. Empreendimentos turísticos.

Artigo 77-Bº
Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 6. Regime de Edificabilidade em Espaços Habitacionais – De Reconversão Urbana

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	4	1
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2
UNIDADES INDUSTRIAIS ENQUADRADAS NO TIPO 3	0,50	30	1	0

A) Exceto situações especiais, e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização

2. Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Sub-Secção II.
ESPAÇOS HABITACIONAIS – MULTIFAMILIAR DE MÉDIA DENSIDADE

Artigo 77-Cº.
Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade correspondem a áreas a ocupar predominantemente por edifícios unifamiliares, complementados por edifícios plurifamiliares, agregados ou isolados, e associados a funções comerciais e de serviços.

2. Nos Espaços Habitacionais - Multifamiliar de Média Densidade são permitidos os seguintes usos:

    a. Habitação;

    b. Comércio;

    c. Equipamentos de utilização coletiva.

3. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais - Multifamiliar de Média Densidade:

    a. Indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

    b. Serviços;

    c. Empreendimentos turísticos.

Artigo 77-Dº.
Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Quadro 7. Regime de Edificabilidade em Espaços Habitacionais – Multifamiliares de Baixa Densidade

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	4	1
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2
UNIDADES INDUSTRIAIS ENQUADRADAS NO TIPO 3	0,50	30	1	0

A) Exceto situações especiais, e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização

2. Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

SECÇÃO IV.
ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 78º.
Identificação e caracterização

Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem, serviços e comércio.

Artigo 79º.
Usos

1. São usos dominantes desta categoria de espaço:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. Estabelecimentos industriais;

b. Oficinas;

c. Armazenagem e logística;

d. Superfícies comerciais;

e. Atividades de transporte.

2. São usos complementares e compatíveis:

a. Comércio e serviços

b. Equipamentos de utilização coletiva;

c. Estabelecimentos hoteleiros;

d. Parques de diversão.

3. Só se admite a instalação de indústrias de Tipo 1 e de atividades de gestão de resíduos nas áreas de atividades económicas delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

4. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, excluindo o preexistente, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

5. A instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional e de estabelecimentos hoteleiros existentes deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

Artigo 80º.
Regime de edificabilidade

1. As operações urbanísticas a realizar no espaço de atividades económicas devem respeitar os seguintes parâmetros máximos:

a. Índice de ocupação: 60 %

b. Índice de utilização: 0,70

c. Índice de impermeabilização: 90 %

d. Altura da fachada: 12 m, podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

e. Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1

2. As instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, não podem ultrapassar os 120 m^2 de área de construção.

3. A ampliação das atividades existentes, à data de entrada em vigor do presente Plano, é admitida

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

nos termos definidos no número 1 do presente artigo, beneficiando de uma majoração de 10% nos índices aplicáveis.

4. Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas e em conformidade com a legislação em vigor.

SECÇÃO V.
ESPAÇOS VERDES

Artigo 81º.
Identificação e caracterização

Os Espaços Verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como a complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

Artigo 82º.
Usos

1. Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:

   a. Quiosques;

   b. Parques infantis;

   c. Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.

2. São ainda admitidos nos Espaços Verdes os seguintes usos:

   a. Estabelecimentos de restauração e bebidas;

   b. Estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas);

   c. Edificações de apoio à atividade agrícola destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaias agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

Artigo 83º.
Regime de edificabilidade

1. Os usos previstos no número 1 do artigo anterior devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização de 0,10.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. As operações urbanísticas previstas no número 2 do artigo anterior devem cumprir com os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

   a. Estabelecimentos de restauração e bebidas:

      i. Índice de Utilização: 0,10;

      ii. Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;

      iii. Altura da edificação (m): 6.

   b. Estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas):

      i. Índice de Utilização: 0,20;

      ii. Número de pisos (acima da cota de soleira): 3;

      iii. Altura da edificação (m): 9

   c. Edificações de apoio à atividade agrícola:

      i. Área de construção (m2): 30;

      ii. Número de pisos (acima da cota de soleira): 1;

      iii. Altura da fachada da edificação (m): 3.

3. Para efeitos do disposto no artigo, na ausência de aquisição pelo Município no prazo de cinco anos das parcelas abrangidas nesta categoria de espaço, o regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante dos artigos 55º e 56º deste regulamento.

SECÇÃO VI.
ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 84º.
Identificação e caracterização

O espaço urbano de baixa densidade corresponde a áreas do território caracterizadas por um nível médio ou baixo de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, sendo destinado predominantemente a funções residenciais, em particular moradias unifamiliares.

Artigo 85º.
Usos

1. O espaço urbano de baixa densidade destina-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, podendo acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

o uso dominante.

2. São usos complementares do uso dominante, designadamente:

   a. Comércio;

   b. Serviços;

   c. Equipamentos de utilização coletiva;

   d. Empreendimentos turísticos;

3. São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente:

   a. Estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3;

   b. Armazéns;

   c. Oficinas;

   d. Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais.

Artigo 86º.
Regime de Edificabilidade

1. As novas edificações e a intervenção nas construções preexistentes devem salvaguardar as caraterísticas tipo-morfológicas destes espaços, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado quando existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos.

2. As regras aplicáveis ao Espaço Urbano de Baixa Densidade regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 8. Regime de Edificabilidade dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (M²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M) A)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA B)
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, INCLUINDO ANEXOS	0,70	-	7	2	1
COMÉRCIO	0,50	-	7	2	1
SERVIÇOS	0,50	-	7	2	1

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

USOS	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (M²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M) A)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA B)
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	-	7	2	1
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	-	10	3	2
ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS TIPO 2 E 3	0,50	-	5	1	0
ARMAZÉNS	0,30	-	5	1	0
OFICINAS	0,30	-	5	1	0
INSTALAÇÕES DE APOIO À ATIVIDADE AGRÍCOLA E FLORESTAIS	-	100	5	-	-

A) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

B) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua *utilização*

3. Admitem-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados, ou seja, a área total de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m2 para fins habitacionais e de 50% do existente para os outros fins e, em qualquer caso, até 2 pisos, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

SECÇÃO VII.
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 87º.
Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços de Uso Especial contemplam, a título de subcategorias de espaço, as seguintes:

   a. Espaços de Equipamentos;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

b. Espaços Turísticos.

Sub-Secção I.
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 88º.
Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços de uso especial correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a conservação, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa.

2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.

3. É permitida a reconstrução com e sem preservação de fachadas e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

4. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como construções de apoio aos usos dominantes.

Artigo 89º.
Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis a estas áreas são as seguintes:

a. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice de impermeabilização do solo é no máximo de 80%;

b. O índice de ocupação do solo é no máximo de 60%;

c. A altura máxima das edificações é de 14m;

d. Os projetos para estas áreas devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

Sub-Secção II.
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS TURÍSTICOS

Artigo 90º.
Identificação, caracterização e usos

1. O Espaço de Uso Especial-Espaço Turístico corresponde à Praia das Rocas.

2. Admite-se a instalação neste espaço, como usos complementares, os de comércio e serviços.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 91º.
Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade no espaço de uso especial-turismo são as seguintes:

a. Número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 pisos;

b. Índice máximo de impermeabilização 70%;

c. No espaço de uso especial-turismo, que se localiza próximo de áreas muito sensíveis do ponto de vista biofísico, os respetivos projetos devem ser devidamente articulados com aqueles valores, visando a proteção das espécies arbóreas existentes e dando primazia à utilização de pavimentos permeáveis no espaço exterior.

CAPÍTULO III.
SOLO URBANIZÁVEL
[REVOGADO]

Artigo 92º.
Identificação e caracterização
[Revogado]

Artigo 93º.
Regime de edificabilidade
[Revogado]

Artigo 94º.
Espaços Residenciais
[Revogado]

Artigo 95º.
Espaços Residenciais Multifamiliar de Média Densidade
[Revogado]

Artigo 96º.
Espaços de reconversão urbana
[Revogado]

Artigo 97º.
Espaços de uso especial – equipamentos de utilização coletiva
[Revogado]

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 98º.
Espaços urbanos de baixa densidade
[Revogado]

Artigo 99º.
Espaços de atividades económicas
[Revogado]

TÍTULO VII.
MOBILIDADE E TRANSPORTES

CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 100º.
Identificação

A rede rodoviária no município de Castanheira de Pera é constituída por:

a. Rede Nacional Complementar:

   i. Estradas Nacionais: EN236-1, Variante do Troviscal;

b. Estradas Regionais: ER347;

c. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP: EN236-1 (troços entre km 1,1 e 1,2; km 2,7 e 4; km 4,5 e 4,75).

d. Rede Municipal:

   i. Estradas Regionais sob jurisdição da Câmara Municipal: ER347 (troço Fontão km 75,5 – Castanheira de Pera km 76,846), ER236 (troço vila de Castanheira de Pera – Pedrógão Grande);

   ii. Estradas Nacionais sob jurisdição da Câmara Municipal: EN 236-1 (troço Troviscal – vila de Castanheira de Pera);

   iii. Estradas Municipais: EM508, EM509, EM510, EM510-1, EM511, EM512, EM518, EM599;

   iv. Caminhos Municipais: CM1148, CM1149, CM1150, CM1151, CM1154, CM1155, CM1156, CM1156-1, CM1156-2, CM1156-3, CM1157, CM1157-1.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 101º.
Hierarquia funcional

O conjunto de vias que constitui a atual rede rodoviária que serve o município distribui-se hierarquicamente, conforme as funções de mobilidade e acessibilidade que estão associadas a cada via, da seguinte forma:

a. Rede de Distribuição Principal, que corresponde a vias com funções de coleta e distribuição do tráfego, servindo de suporte às deslocações de média distância: EN 236-1; Variante do Troviscal; ER 347; ER 236 (sob jurisdição da Câmara Municipal) e EN 236 (sob jurisdição da Câmara Municipal);

b. Rede de Distribuição Secundária, que corresponde a vias com funções de coleta e distribuição do tráfego de proximidade, servindo de suporte aos percursos intramunicipais de pequena distância e urbanos: EM 508, EM 510, EM 518, EM 509, EM 512, EM 599, CM 1148, CM 1150, CM 1154, CM 1157 e EN 236-1 (sob jurisdição da Câmara Municipal);

c. Vias de Acesso Local.

Artigo 102º.
Regime

1. São permitidos ajustamentos ao traçado viário constante de planta de ordenamento quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente ou sempre que contribuam para o melhor funcionamento da rede rodoviária e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam de qualquer modo a hierarquia e o nível de serviço estabelecidos pelo plano.

2. Qualquer proposta de intervenção na rede Rodoviária nacional, nas estradas regionais e nas desclassificadas não transferidas para o património municipal deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as normas legais aplicáveis em vigor.

Artigo 103º.
Espaços canais

A Rede Rodoviária existente integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula para cada caso concreto.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

CAPÍTULO II.
PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

Artigo 104º.
Estacionamento

Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 9. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

TIPO DE OCUPAÇÃO	ESTACIONAMENTO
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	1 lugar/fogo com a. b. c. < 120m^2; 2 lugares/fogo com a. b. c. entre 120m^2 e 300m^2; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300m^2; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
HABITAÇÃO COLETIVA	1,5 lugar/fogo com a. b. c. < 120m^2; 2 lugares/fogo com a . b. c. entre 120m2 e 300m^2; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300m^2; No caso estacionamento público deve ser assegurado 0,6 lugar/fogo
COMÉRCIO E SERVIÇOS	4 lugares/100m^2 com a. b. c. < 500m^2; 5 lugares/100m^2 com a. b. c. entre 500m^2 e 2500m^2; 7 lugares/100m^2 com a. c. > 2500m^2; Para comércio com a. b. c. > 2500m^2 deverá cumulativamente prever-se 2 lugares pesados/100 m^2 de a. b. c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
INDÚSTRIA/ARMAZÉNS E OFICINAS	Ligeiros: 1 lugar/75 m^2 de a. b. c.; Pesados: 1 lugar/500 m^2 de a. b. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público; Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

TIPO DE OCUPAÇÃO	ESTACIONAMENTO
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS* COM EXCEÇÃO DOS PARQUES DE CAMPISMO E CARAVANISMO ***SEM PREJUÍZO DE LEGISLAÇÃO DO TURISMO ESPECÍFICA QUE EXIJA DOTAÇÃO SUPERIOR**	1lugar /5 unidades de alojamento
Para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4 e 5 estrelas	1- Devem ser respeitados os valores constantes da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril ou outra em sus substituição 2- Para os estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas deve ainda ser previsto um local que permita o estacionamento temporário de viaturas (ligeiros ou pesados) para tomada e largada de utentes e bagagens.
Parques de campismo e de caravanismo	5 lugares/100 m^2 a. c. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
EQUIPAMENTOS COLETIVOS E INFRAESTRUTURAS ESPECIAIS	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela; Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m^2 para veículos pesados de passageiros. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.

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

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

3. Quando a área bruta de construção for superior a 2500m^2 para comércio e 1000m^2 para indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

   a. a acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;

   b. as capacidades de tráfego das vias envolventes;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c. a capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;

d. o funcionamento das operações de carga e descarga;

e. a sinalética e mobilidade;

f. a previsão de paragem de transporte público.

Artigo 105º.
Regime

1. Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

2. Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de aparcamento.

3. Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas construídas ou das capacidades de público a instalar.

4. Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

TÍTULO VIII.
INFRAESTRUTURAS

Artigo 106º.
Identificação e Caracterização

1. As infraestruturas existentes ou previstas são as identificadas na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, a saber:

   a. Parque Eólico – Aerogeradores;

   b. ETAR.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 107º.
Regime de Edificabilidade

1. O regime de uso do solo é o correspondente à categoria em que se instalam.

2. A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

Artigo 108º.
Usos

Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

Artigo 109º.
Desativação ou deslocalização de instalações

Quando se verificar a desativação ou deslocalização definitiva de infraestruturas ou instalações especiais é admitida a transformação para os usos correspondentes à categoria de uso em que se insere.

TÍTULO IX.
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I.
EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 110º.
Zonamento operacional
[Revogado]

Artigo 111º.
Execução em solo urbano

1. Em solo urbano a execução do Plano processa-se, dominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2. Excetuam-se do número anterior:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a. As situações correspondentes a áreas delimitadas neste Plano, ou que o venham a ser em planos de urbanização ou planos de pormenor subsequentes, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;

b. Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 112º.
Execução em solo urbanizável
[Revogado]

CAPÍTULO II.
PROGRAMAÇÃO

Artigo 113º.
Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

   a. As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;

   b. As de consolidação e qualificação do solo urbano;

   c. As de proteção e valorização da estrutura ecológica;

   d. As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;

   e. As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbano, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;

   f. As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 114º.
Programação operacional

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução, nomeadamente no que respeita a:

    a. Objetivos e programa de intervenção;

    b. Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;

    c. Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

    a. Plano de urbanização;

    b. Plano de pormenor;

    c. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;

    d. Programas de Ação Territorial.

CAPÍTULO III.
ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 115º.
Parâmetros de Dimensionamento

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, as operações de loteamento, as operações de impacte semelhante a loteamento e as operações de impacte urbanístico relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes:

QUADRO 10. Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

TIPO DE OCUPAÇÃO	ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	28 m2/fogo	35 m2/fogo
HABITAÇÃO COLETIVA	28 m2/120 m2 a. c. hab.	35 m2/120 m2 a. c. hab.
COMÉRCIO/ SERVIÇOS	28 m2/100 m2 a. c. com.	25 m2/100 m2 a. c. com.
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	15 m2/100 m2 a. c. Emp. Tur.	15 m2/100 m2 a. c. Emp. Tur.
INDÚSTRIA E ARMAZÉNS	23 m2/100 m2 a. c. ind./ armaz.	10 m2/100 m2 a. c. ind./ armaz.

QUADRO 11. Parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas – Perfil dos Arruamentos

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços	Perfil Tipo ≥ 12,5m Faixa de Rodagem = 8m Passeios = 2,25m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística	Perfil Tipo ≥ 13m Faixa de Rodagem = 9m Passeios = 2m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).

2. Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 116º.
Dispensa de cedência para o domínio municipal

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

2. A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando não se justifique ou quando se verifiquem as seguintes situações:

   a. Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;

   b. Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.

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

CAPÍTULO IV.
PEREQUAÇÃO

Artigo 117º.
Objetivos e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente plano são aplicados:

   a. (Revogado);

   b. Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 118º.
Mecanismos de perequação

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo 107.º, são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média são estabelecidos no

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização corresponde à média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

Artigo 119º.
Aplicação dos mecanismos de perequação

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário é recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 3 do presente artigo.

5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO V.
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO
[REVOGADO]

Artigo 120º.
Delimitação e identificação
[Revogado]

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 121º.
Programação
[Revogado]

TÍTULO X.
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 122º.
Acertos e ajustamentos

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

2. 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.

3. Quando a parcela integre mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, o índice de construção bruto máximo admitido resulta do quociente entre o somatório das diferentes áreas de construção para cada uma das categorias ou subcategorias de espaço identificadas e a totalidade da área da parcela.

Artigo 123º.
Legalizações de construções não licenciadas

1. Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, ocorrida em 11 de novembro de 1995, ou posteriores a esta data mas cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo preventivo legalmente exigido, com exceção, neste ultimo caso, das industrias e agropecuárias nos termos do disposto no Decreto lei 165/2014, de 8 de novembro, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo.

2. As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

   a. Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;

   b. Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística;

   c. Cumprimento do disposto no artigo 24.º.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal [Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.
4. As legalizações na área abrangida pela Rede Natura 2000 devem ainda ser objeto de parecer vinculativo do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, quando e se tal for exigido por lei.
5. Sem prejuízo do disposto no RMUE, a Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
    a. Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM ou, sendo a edificação posterior a este e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;
    b. Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes, no caso das edificações realizadas em momento anterior ao PDM de 1995;
    c. Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
    d. Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
    e. Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas constantes no presente Regulamento.
6. As instalações agropecuárias podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais para a respetiva atividade e desde que observem as seguintes disposições:
    a. Cumpram com o previsto nas alíneas do 2 do presente artigo;
    b. Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados.
7. Quando estejam em causa instalações destinadas a atividades económicas, podem ser legalizadas as operações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

Artigo 124º.
Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 125º.
Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 126º.
Norma Revogatória
[Revogado]

Artigo 127º.
Entrada em Vigor

A alteração do Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I
[Revogado]

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt