



## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA REAL

Nos quadros seguintes apresentam-se a cor azul as alterações propostas ao regulamento do PDM de Vila Real (Aviso n.º 7317/2011, de 22 de março) e a respetiva justificação. Apenas se apresentam os artigos alterados.

Artigo 5º - Definições	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:</p> <p>a) Área bruta de construção: A soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento, serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios e arrecadações de apoio às diversas unidades de utilização do edifício;</p> <p>b) Área de impermeabilização: A soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis, expressa em metros quadrados;</p> <p>c) Área de implantação: A área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o solo, medida em metros quadrados;</p> <p>d) Área de reserva urbanística: Corresponde à área mínima a prever para a implantação do equipamento;</p> <p>e) Assento de lavoura: Conjunto de infra-estruturas com funções de armazenagem, aprovisionamento, protecção e gestão da exploração;</p> <p>f) Cave: O piso cuja cota inferior da laje de tecto esteja, no máximo, 0,80 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no n.º médio da fachada respectiva;</p> <p>g) Cedência média: A área a ceder ao município e integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes, e resultante do quociente entre estas áreas e a área bruta de construção admitida, excluindo</p>	<p>1- Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:</p> <p>a) Área bruta de construção: A soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes, incluindo escadas, caixas de elevadores e alpendres, e excluindo galerias comerciais, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação em contacto com espaço público, sótão sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos, varandas desde que não envidraçadas, áreas destinadas a estacionamento e serviços técnicos e arrecadações de apoio às diversas unidades de utilização do edifício quando instalados nas caves dos edifícios;</p> <p>b) Área de impermeabilização: A soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis, expressa em metros quadrados;</p> <p>c) Área de implantação: A área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o solo, medida em metros quadrados;</p> <p>d) Área de reserva urbanística: corresponde à área mínima a prever para a implantação do equipamento;</p> <p>e) Assento de lavoura: A área onde estão implantadas as instalações necessárias para atingir os objetivos da exploração agrícola, constituindo parte de um prédio ou de vários prédios afetos à exploração;</p> <p>f) Cave: O piso cuja cota inferior da laje de teto esteja, no máximo, 0,80 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no n.º médio da fachada respectiva;</p> <p>g) Cedência média: A área a ceder ao município e integrando as parcelas propostas no Plano e</p>



<p>a correspondente a equipamentos públicos;</p> <p>h) Cércea: Quando expressa em metros, a maior das distâncias verticais medida no n.º médio da fachada confinante com o arruamento público, compreendida entre a cota da soleira e a cota correspondente à intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada, incluindo andares recuados do plano da fachada; quando expressa em número de pisos, a cércea é o número total de pavimentos sobrepostos dum edifício, correspondente àquela distância vertical;</p> <p>i) Cidade de Vila Real: Território identificado na Planta de Ordenamento como integrante da UOPG 22;</p> <p>j) Colmatação: Preenchimento com edificação de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, na mesma frente urbana, não distanciados entre si mais de 50 metros;</p> <p>k) Exploração: Unidade técnico-económica na qual se desenvolve a actividade agrícola, silvícola e ou pecuária, caracterizada pela utilização em comum dos meios de produção, submetida a uma gestão única, independentemente do título de posse, do regime jurídico e da área ou localização, e que inclui o assento de lavoura;</p> <p>l) Frente urbana: A superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;</p> <p>m) Índice médio de utilização: O quociente entre a área bruta de construção existente e admitida pelo Plano para um determinado espaço territorial contínuo e contendo diferentes categorias de uso urbano e a superfície global desse mesmo território;</p> <p>n) Índice de utilização: O quociente entre a área bruta de construção e a área do(s) prédio(s) que serve(m) de base à operação;</p> <p>o) Índice de utilização bruto: O quociente entre a área bruta de construção excluída dos equipamentos de utilização colectiva a ceder ao domínio municipal, e a área do(s) prédio(s) ou a área do plano a que se reporta;</p> <p>p) Índice de utilização líquido: O quociente entre a área bruta de construção e a área de terreno a que se reporta, excluindo deste as áreas a ceder ao domínio municipal e destinadas a infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva;</p> <p>q) Lote: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento;</p> <p>r) Moda da cércea: Cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;</p>	<p>destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes, e resultante do quociente entre estas áreas e a área bruta de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;</p> <p>h) Cércea: Quando expressa em metros, a maior das distâncias verticais medida no n.º médio da fachada confinante com o arruamento público, compreendida entre a cota da soleira e a cota correspondente à intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada, incluindo andares recuados do plano da fachada; quando expressa em número de pisos, a cércea é o número total de pavimentos sobrepostos dum edifício, correspondente àquela distância vertical;</p> <p>i) Cidade de Vila Real: Território identificado na Planta de Ordenamento como integrante da UOPG 22;</p> <p>j) Colmatação: Preenchimento com edificação de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, na mesma frente urbana, não distanciados entre si mais de 50 metros;</p> <p>k) Exploração: Unidade técnico-económica na qual se desenvolve a actividade agrícola, silvícola e ou pecuária, caracterizada pela utilização em comum dos meios de produção, submetida a uma gestão única, independentemente do título de posse, do regime jurídico e da área ou localização, e que inclui o assento de lavoura;</p> <p>l) Frente urbana: A superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;</p> <p>m) Índice médio de utilização: O quociente entre a área bruta de construção existente e admitida pelo Plano para um determinado espaço territorial contínuo e contendo diferentes categorias de uso urbano e a superfície global desse mesmo território;</p> <p>n) Índice de utilização: O quociente entre a área bruta de construção e a área do(s) prédio(s) que serve(m) de base à operação;</p> <p>o) Índice de utilização bruto: O quociente entre a área bruta de construção excluída dos equipamentos de utilização colectiva a ceder ao domínio municipal, e a área do(s) prédio(s) ou a área do plano a que se reporta;</p> <p>p) Índice de utilização líquido: O quociente entre a área bruta de construção e a área de terreno a que se reporta, excluindo deste as áreas a ceder ao domínio municipal e destinadas a infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva;</p> <p>q) Lote: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>s) Parcela: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;</p> <p>t) Prédio: Unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade;</p> <p>u) Usos de interesse público: São todos os usos de iniciativa da Câmara Municipal, do Estado ou privada, inerentes aos equipamentos de utilização colectiva que, nomeadamente, sejam promotores das actividades culturais, recreativas, de solidariedade social, do ensino, da saúde, segurança e protecção civil e administrativos;</p> <p>v) Via pública: Área de solo do domínio público destinada à circulação de pessoas e/ou veículos motorizados, compreendendo as faixas de rodagem destinadas à circulação de veículos, as áreas de estacionamento marginal às faixas de rodagem, os passeios, praças, os separadores centrais e laterais e outros espaços que, directa ou indirectamente, beneficiem a circulação e o espaço público.</p>	<p>de loteamento;</p> <p>r) Média da cércea: média das cérceas, medida no ponto médio das fachadas e representada em metros, relativa a uma dada frente urbana, não se contabilizando o edifício mais alto nem o mais baixo dessa frente;</p> <p>s) Moda da cércea: Cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;</p> <p>t) Parcela: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;</p> <p>u) Prédio: Unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva, ou em regime de compropriedade;</p> <p>v) Usos de interesse público: São todos os usos de iniciativa da Câmara Municipal, do Estado ou privada, inerentes aos equipamentos de utilização coletiva que, nomeadamente, sejam promotores das actividades culturais, recreativas, de solidariedade social, do ensino, da saúde, segurança e protecção civil e administrativos;</p> <p>w) Via pública: Área de solo do domínio público destinada à circulação de pessoas e/ou veículos motorizados, compreendendo as faixas de rodagem destinadas à circulação de veículos, as áreas de estacionamento marginal às faixas de rodagem, os passeios, praças, os separadores centrais e laterais e outros espaços que, directa ou indirectamente, beneficiem a circulação e o espaço público.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Justificação

O conceito de área bruta de construção foi aferido em função do conceito constante no Código Regulamentar do Município de Vila Real (Aviso 9635/2016, de 3 de agosto).

Adaptou-se a definição de "assento de lavoura" constante do Regime Jurídico da RAN.

Incluiu-se o conceito de "média da cércea" por ser o melhor parâmetro para regular a edificabilidade em áreas de interesse patrimonial.

**Capítulo II – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública****Artigo 6º - Identificação e Regime**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- No território do município de Vila Real incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);</li><li>b) Reserva Ecológica Nacional (REN);</li><li>c) Recursos hídricos - Leito e margens de correntes de água;</li><li>d) Zonas inundáveis;</li><li>e) Albufeiras e zonas de proteção;</li><li>f) Parque natural do Alvão;</li><li>g) Rede natura 2000 - PTCON0003-Alvão-Marão;</li><li>h) Perímetros florestais;</li><li>i) Árvores de interesse público;</li><li>j) Pedreiras;</li><li>k) Área de reserva de recursos geológicos;</li><li>l) Património cultural classificado e em vias de classificação;</li><li>m) Rede rodoviária;</li><li>n) Rede ferroviária;</li><li>o) Linhas de alta tensão;</li><li>p) Servidões radioelétricas;</li><li>q) Infra-estruturas básicas - emissários e adutoras;</li><li>r) Aeródromo;</li><li>s) Equipamentos escolares;</li><li>t) Instalações militares (quartel do RIVR);</li><li>u) Instalação e armazenagem de produtos explosivos;</li><li>v) Carreira de tiro;</li><li>w) Postos de vigia da rede nacional de postos de vigia;</li><li>x) Áreas florestais percorridas por incêndios;</li><li>y) Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta;</li><li>z) Vértices geodésicos;</li></ul> <p>2- A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.</p>	<p>1- No território do município de Vila Real incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);</li><li>b) Reserva Ecológica Nacional (REN);</li><li>c) Recursos hídricos - Leito e margens de correntes de água;</li><li>d) Zonas inundáveis;</li><li>e) Albufeiras e zonas de proteção;</li><li>f) Parque natural do Alvão;</li><li>g) Rede natura 2000 - PTCON0003-Alvão-Marão;</li><li>h) Perímetros florestais;</li><li>i) Árvores de interesse público;</li><li>j) Pedreiras;</li><li>k) Área de reserva de recursos geológicos;</li><li>l) Património cultural classificado e em vias de classificação;</li><li>m) Rede rodoviária;</li><li>n) Rede ferroviária;</li><li>o) Linhas de alta tensão;</li><li>p) Servidões radioelétricas;</li><li>q) Infra-estruturas básicas - emissários e adutoras;</li><li>r) Aeródromo;</li><li>s) Equipamentos escolares;</li><li>t) Instalações militares (quartel do RIVR);</li><li>u) <b>Instalações prisionais;</b></li><li>v) Instalação e armazenagem de produtos explosivos;</li><li>w) Carreira de tiro;</li><li>x) Postos de vigia da rede nacional de postos de vigia;</li><li>y) Áreas florestais percorridas por incêndios;</li><li>z) Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta;</li><li>aa) Vértices geodésicos;</li></ul> <p>2- A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.</p>
<b>Justificação</b>	
<p>Acrescentou-se a servidão respeitante aos estabelecimentos prisionais que, por lapso, não foi incluída na altura da revisão do PDM.</p>	

**Artigo 10º - Rede Natura 2000**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- O Sítio da Lista Nacional de Sítios (PSRN2000), identificada na Planta de Condicionantes, abrange a área do Sítio denominado, Alvão-Marão - PTCN0003, de acordo com a lista aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de Agosto.</p> <p>2- No território do Sítio de Importância Comunitária do Alvão-Marão, pertencente ao concelho de Vila Real, identificado na R.C.M. n.º 142/97, de 28 de Agosto, aplica-se o regime de conservação da natureza constante do Decreto-lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.</p> <p>3- A adaptação do PDM face ao Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado em 21 de Julho de 2008, através da R.C.M. n.º 115-A/2008, será efectuada no prazo de um ano a contar da data da sua entrada em vigor, de acordo com as formas de adaptação nele definidas, nos termos do n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-lei n.º 140/99, de 24 de Fevereiro, com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.</p>	<p>1- O Sítio da Lista Nacional de Sítios (PSRN2000), identificada na Planta de Condicionantes, abrange a área do Sítio denominado, Alvão-Marão - PTCN0003, de acordo com a lista aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de Agosto.</p> <p>2- No território do Sítio de Importância Comunitária do Alvão-Marão, pertencente ao concelho de Vila Real, identificado na R.C.M. n.º 142/97, de 28 de Agosto, aplica-se o regime de conservação da natureza constante do Decreto-lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.</p> <p>3- A adaptação do PDM face ao Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado em 21 de Julho de 2008, através da R.C.M. n.º 115-A/2008, será efectuada no prazo de um ano a contar da data da sua entrada em vigor, de acordo com as formas de adaptação nele definidas, nos termos do n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-lei n.º 140/99, de 24 de <b>Abril</b>, com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.</p>
<b>Justificação</b>	
<b>Correção de lapso. Substitui-se fevereiro por abril.</b>	



## Capítulo III – Uso do Solo

### Secção II – Disposições Comuns

#### Subsecção I – Relativas aos Usos e Atividades

#### Artigo 13º - Pré-existências

Redação atual	Redação proposta
<p>1- Para efeitos do presente Regulamento consideram-se pré-existências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que cumpram, à data da entrada em vigor do PDM, qualquer das seguintes condições:</p> <p>a) Não carecerem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;</p> <p>b) Estarem licenciados, autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas, ou corresponderem a informações prévias favoráveis em vigor.</p> <p>2- São também consideradas pré-existências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do PDM, independentemente da sua localização.</p> <p>3- Os actos ou actividades concedidos a título precário não são considerados pré-existências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.</p> <p>4- As pré-existências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização das categorias de espaços onde se localizam, só podem ser objecto de mudança de utilização, desde que seja dado cumprimento ao disposto no artigo 12.º do presente Regulamento.</p>	<p>1- Para efeitos do presente Regulamento consideram-se pré-existências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que cumpram, à data da entrada em vigor do PDM, qualquer das seguintes condições:</p> <p>a) Não carecerem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;</p> <p>b) Estarem licenciados, autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas, ou corresponderem a informações prévias favoráveis em vigor.</p> <p>2- São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, <b>os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública, de aprovações de projetos de arquitetura e de informação prévia favorável.</b></p> <p>3- Os actos ou actividades concedidos a título precário não são considerados pré-existências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.</p> <p>4- <b>Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:</b></p> <p>a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:</p> <p>i. <b>Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de</b></p>



	<p>conformação física, ou;</p> <p>ii. As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;</p> <p>b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o disposto no artigo 12.º e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e:</p> <p>i. Quando afeta a habitação unifamiliar, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação pré-existente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m<sup>2</sup> e a área de impermeabilização não seja superior a 60% da área do prédio, sem prejuízo do estabelecido para a categoria de espaço em causa;</p> <p>ii. Quando afeta a outros usos, a ampliação não seja superior a 30% da área de construção preexistente.</p> <p>5- Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.</p>
<b>Justificação</b>	
<p>Em acordo com o artigo 17.º do RJUE, os pedidos de informação prévia são válidos por um período de um ano e, como tal, são constitutivos de direitos nesse período. Também a aprovação do projeto de arquitetura, por ter um valor semelhante ao do pedido de informação prévia, tem validade durante o mesmo período. Idem para as hastas públicas, estas da iniciativa e com projeto de uso e ocupação da autarquia.</p> <p>Foi igualmente regulada a situação em que uma preexistência não está conforme a nova disciplina instituída pelo plano, protegendo os direitos dessa preexistência no princípio do não agravamento das situações de desconformidade com a nova disciplina.</p>	



**Subsecção II – Relativas à Edificabilidade**

Artigo 14º - Condições de edificabilidade	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:</p> <p>a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e economia;</p> <p>b) Seja servido por via pública com faixa de rodagem com o mínimo de 4 metros e desde que esteja disponível um espaço canal com o mínimo de 6.0 metros de largura livre de construções, excepto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter, e infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.</p> <p>2- No licenciamento ou autorização de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, são asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.</p> <p>3- A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de vias, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.</p> <p>4- A qualquer edificação é sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias e, no caso de loteamentos, é exigida a execução da totalidade das infra-estruturas colectivas.</p> <p>5- Todas as infra-estruturas a executar pelos requerentes ficam preparadas para ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.</p>	<p>1- É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:</p> <p>a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e economia;</p> <p>b) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via pública pavimentada e com faixa de rodagem dimensionada em acordo com as exigências de segurança contra incêndio em edifícios, exceto nos casos de arruamentos existentes e considerados pela Câmara Municipal a manter, e servido ainda por redes públicas de abastecimento de água e de eletricidade;</p> <p>c) Quando o terreno se situe em solo rural, seja servido por via pública com faixa de rodagem dimensionada em acordo com as exigências de segurança contra incêndio em edifícios, exceto nos casos de arruamentos existentes e considerados pela Câmara Municipal a manter, e possua infraestruturas com soluções adequadas às suas características;</p> <p>d) Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a frente do prédio confrontante com a via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente, não sendo aceitáveis situações de manifesta interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou previstos, por força da configuração do terreno.</p> <p>2- No licenciamento ou autorização de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, são asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.</p> <p>3- A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à</p>





	<p>retificação de vias, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.</p> <p>4- A qualquer edificação é sempre exigida a realização de infraestruturas próprias e, no caso de loteamentos, é exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas.</p> <p>5- Todas as infraestruturas a executar pelos requerentes ficam preparadas para ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.</p>
<b>Justificação</b>	
<p>Distinguiram-se as condições de acessibilidade e de dotação de redes de infraestruturas públicas que devem ser asseguradas para que seja possível edificar num dado terreno.</p> <p>Restringiu-se a edificabilidade nas situações de manifesta interioridade.</p>	

**Artigo 17º - Indústrias e armazéns em prédios com habitação**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazéns com habitação, no mesmo prédio, desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo 12.º deste Regulamento;</li><li>b) Se instalados ao nível do piso térreo, a sua profundidade não exceda 30 metros.</li></ul> <p>2- Admite-se ainda a instalação de indústrias e armazéns no logradouro de prédios com habitação, quando:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Correspondam a parcelas de habitação já constituídas e não resultantes de operação de loteamento;</li><li>b) A construção tenha um só piso não superior a 4 metros;</li><li>c) O seu afastamento em relação aos limites laterais do lote ou parcela não seja inferior a 5 metros, nem inferior a 8 metros da fachada mais próxima da construção destinada a habitação;</li><li>d) A sua área não seja superior a 20% da área total do lote ou parcela, com um máximo de 300 m<sup>2</sup>;</li><li>e) Disponham da área de estacionamento no interior do lote ou parcela considerada suficiente para o tipo de indústria a implantar;</li><li>f) O utente da indústria seja o utente da habitação;</li><li>g) Respeitem a indústrias compatíveis com a habitação, nos termos do artigo 12.º do presente Regulamento.</li></ul>	<p>[revogado]</p>
<b>Justificação</b>	
<p>A compatibilidade com o uso dominante está regulada noutros artigos e o regime de edificabilidade deve ser o da categoria de espaço em causa.</p>	

**Artigo 18º - Indústrias e armazéns em prédios autónomos nos solos urbanizados ou de urbanização programada**

Redação atual	Redação proposta
<p>Admitem-se edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos do solo urbano, desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Pertencam aos tipos previstos na lei, no caso de indústrias, e sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 12.º;</li><li>b) A cércea máxima não ultrapasse os 7 metros;</li><li>c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60% da área total do lote ou parcela;</li><li>d) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 5 metros ao limite da frente e 10 metros ao limite posterior e ainda, apenas para as indústrias do tipo 3, de 5 metros aos limites laterais.</li></ul>	<p>[revogado]</p>
<b>Justificação</b>	
<p>A compatibilidade com o uso dominante está regulada noutros artigos e o regime de edificabilidade deve ser o da categoria de espaço em causa.</p>	

**Artigo 19º - Anexos**

Redação atual	Redação proposta
<p>Os anexos apenas são autorizados enquanto complemento da habitação, não podendo a área ocupada por eles ser superior a 8% da área total do lote, no máximo de 50 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup> por fogo, consoante se trate, respectivamente, de habitação unifamiliar ou multifamiliar.</p>	<p>Os anexos apenas são autorizados enquanto complemento da habitação, não podendo a sua <b>área de implantação</b> ser superior a 8% da <b>área do prédio</b>, no máximo de 50 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup> por fogo, consoante se trate, respetivamente, de habitação unifamiliar ou multifamiliar.</p>
<b>Justificação</b>	
<p>Esclarece-se que se trata da área de implantação e área do prédio, aplicando-se a qualquer prédio resultante, ou não, de operação de loteamento.</p>	

**Subsecção III – Relativas às Infra-estruturas**

Artigo 21º - Estacionamento	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- Nos edifícios para habitação unifamiliar e bifamiliar, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a dois lugares de estacionamento por fogo no interior do edifício ou parcela de terreno.</p> <p>2- Nos edifícios para habitação colectiva, devem ser previstos no interior do edifício ou parcela, um lugar de estacionamento por fogo para fogos de tipologia até T1, dois lugares por fogo para fogos de tipologia T2 e T3, três lugares por fogo para fogos com tipologia T4 e T5 e quatro lugares de estacionamento sempre que os fogos tenham uma tipologia superior a T5.</p> <p>3- Em edifícios ou áreas destinadas a comércio ou serviços, deve, sem prejuízo do disposto em legislação específica, ser criado um estacionamento no interior do prédio ou parcela, equivalente a:</p> <p>a) Um lugar de estacionamento por cada 50 m2 de área útil;</p> <p>b) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos de estabelecimentos hoteleiros;</p> <p>4- Em loteamentos, ou operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, deverão ser previstos, cumulativamente, lugares de estacionamento público na proporção de 50 % dos lugares privativos exigíveis para as fracções habitacionais, em número igual ou superior aos lugares privativos das fracções não habitacionais e em dobro dos lugares exigíveis para as fracções destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas.</p> <p>5- Nos edifícios ou áreas destinadas a indústria e ou armazenagem, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do edifício ou parcela, equivalente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m2 de área bruta de construção e 0.5 lugares de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m2 de área bruta de construção.</p> <p>6- Em edifícios destinados a serviços, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a um lugar de estacionamento por cada 100 m2 de área bruta de construção.</p> <p>7- Para os edifícios destinados a equipamentos colectivos ou outros edifícios similares que originam concentração de público, a área de estacionamento é determinada caso a caso, em função da dimensão e localização, devendo</p>	<p>1- Nos edifícios para habitação unifamiliar e bifamiliar, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a dois lugares de estacionamento por fogo no interior do edifício ou parcela de terreno.</p> <p>2- Nos edifícios para habitação colectiva, devem ser previstos no interior do edifício ou parcela:</p> <p>a) Um lugar de estacionamento por fogo para fogos com área inferior a 120m2 e dois lugares de estacionamento por fogo para fogos com área igual ou superior a 120m2, no caso de ser conhecida a dimensão dos fogos;</p> <p>b) 1,5 lugares de estacionamento por cada 120m2 de área bruta de construção afeta à habitação, no caso de ser desconhecida a dimensão dos fogos.</p> <p>3- Em edifícios ou áreas destinadas a comércio e ou serviços, deve, sem prejuízo do disposto em legislação específica, ser criado um estacionamento no interior do prédio ou parcela, equivalente a:</p> <p>a) Um lugar de estacionamento por cada 50 m2 de área bruta;</p> <p>b) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos de estabelecimentos hoteleiros.</p> <p>4- Em loteamentos, ou operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, deverão ser previstos, cumulativamente, lugares de estacionamento público na proporção de 50 % dos lugares privativos exigíveis para as fracções habitacionais, em número igual ou superior aos lugares privativos das fracções não habitacionais e em dobro dos lugares exigíveis para as fracções destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas.</p> <p>5- Nos edifícios ou áreas destinadas a indústria e ou armazenagem, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do edifício ou parcela, equivalente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m2 de área bruta de construção e 0.5 lugares de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m2 de área bruta de construção.</p> <p>6- [revogado]</p> <p>7- Para os edifícios destinados a equipamentos colectivos ou outros edifícios similares que originam concentração de público, a área de estacionamento é determinada caso a caso,</p>



<p>no entanto o número mínimo de lugares de estacionamento ser de acordo com o seguinte ratio por lotação: 1 lugar por cada 10 unidades de lotação.</p> <p>8- É admitido, a título excepcional, o não cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida nos números anteriores, desde que tecnicamente justificável e desde que sejam verificadas as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) As obras de edificação se localizem em imóveis classificados ou em vias de classificação e a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as características arquitectónicas e arqueológicas passíveis de salvaguarda e valorização;</li><li>b) As obras de edificação estejam condicionadas às características físicas das parcelas de terreno (geológicas, topográficas, configuração geométrica da parcela, níveis freáticos, segurança de edificações envolventes e interferência na funcionalidade das infra-estruturas) ou do espaço envolvente;</li><li>c) As edificações que sejam objecto de obras de reconstrução, alteração, ampliação ou alteração de uso, quando localizadas em áreas a preservar e que não impliquem uma modificação profunda da edificação original.</li></ul> <p>9- Para qualquer caso em que a Câmara Municipal entenda que o projecto possa revelar impacte no espaço urbano, quer ao nível de infra-estruturas, quer na circulação e estacionamento automóvel, pode ser exigida a apresentação de um estudo de tráfego.</p>	<p>em função da dimensão e localização, devendo, no entanto, o número mínimo de lugares de estacionamento ser de acordo com o seguinte ratio por lotação: 1 lugar por cada 10 unidades de lotação.</p> <p>8- É admitido, a título excepcional, o não cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida nos números anteriores, desde que tecnicamente justificável e desde que sejam verificadas as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) As obras de edificação se localizem em imóveis classificados ou em vias de classificação e a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as características arquitectónicas e arqueológicas passíveis de salvaguarda e valorização;</li><li>b) As obras de edificação estejam condicionadas às características físicas das parcelas de terreno (geológicas, topográficas, configuração geométrica da parcela, níveis freáticos, segurança de edificações envolventes e interferência na funcionalidade das infra-estruturas) ou do espaço envolvente;</li><li>c) As edificações que sejam objecto de obras de reconstrução, alteração, ampliação ou alteração de uso, quando localizadas em áreas de interesse patrimonial e que não impliquem uma modificação profunda da edificação original.</li></ul> <p>9- Para qualquer caso em que a Câmara Municipal entenda que o projecto possa revelar impacte no espaço urbano, quer ao nível de infra-estruturas, quer na circulação e estacionamento automóvel, pode ser exigida a apresentação de um estudo de tráfego.</p>
<b>Justificação</b>	
<p>Alterou-se a redação inerente ao dimensionamento do estacionamento no uso habitacional, de forma a facilitar o seu cálculo, sobretudo nas situações de loteamento, ajustando a captação à oferta de transporte público atual.</p>	

**Capítulo III – Uso do Solo****Secção V – Parque Natural do Alvão****Artigo 24º - Identificação e regime**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- Na área de intervenção do POPNAL, identificada na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, aplicam-se supletivamente às disposições estabelecidas no presente regulamento, as disposições constantes no regulamento do POPNAL, publicado pela resolução do Conselho de ministros n.º 62/2008, de 7 de Abril, para a ocupação, o uso e a transformação do solo e ainda o regime de protecção para as respectivas áreas de protecção identificadas na sua Planta de Síntese.</p> <p>2- O disposto no ponto anterior será observado para qualquer posterior alteração ou revisão do POPNAL.</p>	<p>1- A área do Parque Natural do Alvão encontra-se identificada na planta de ordenamento e de condicionantes, constando o seu regime de salvaguarda e regras de gestão do respetivo plano de ordenamento.</p> <p>2- A área do PNAI integra áreas prioritárias para a conservação da natureza, sujeitas a diferentes níveis de proteção e uso, cujo regime é estabelecido nesta secção, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo, estabelecidas ao longo do presente regulamento.</p>

**Justificação**

Decorre da adaptação do PDM ao Plano de Ordenamento do parque natural do Alvão.

**Subsecção I – Disposições comuns****Artigo 24º - A – Atos e atividades interditos**

Redação atual	Redação proposta
....	<p>Na área de intervenção do Parque Natural do Alvão (PNAI) são interditos os seguintes atos e atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) As operações de loteamento;</li><li>b) As obras de construção de edificações para habitação, turismo, comércio ou indústria;</li><li>c) As obras de construção de edificações para instalações agro-silvo-pastoris, em regime intensivo, de acordo com a definição constante da legislação específica aplicável, bem como a instalação de estufas;</li><li>d) A construção e a exploração de postos de abastecimento de gasolinas, gasóleos e gases de petróleo liquefeitos (GPL);</li><li>e) A instalação de açudes, barragens ou quaisquer projetos hidroelétricos nos troços das bacias hidrográficas situados na área de intervenção do PNAI para fins que não sejam de abastecimento público de água, com exceção da microgeração de potência limitada a 150 kW;</li><li>f) A instalação, afixação, inscrição ou pintura mural de mensagens de publicidade ou propaganda, temporária ou permanente, incluindo a colocação de meios amovíveis, fora dos perímetros urbanos;</li><li>g) A obstrução da passagem de qualquer tipo de caminhos públicos de acesso aos cursos de água.</li></ul>



<b>Justificação</b>	
Decorre da adaptação do PDM ao Plano de Ordenamento do parque natural do Alvão.	

Artigo 24º - B – Atos e atividades condicionadas	
Redação atual	Redação proposta
....	<p>Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo do ICNF os seguintes atos e atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) A instalação de parques de campismo associados a projetos de turismo de natureza;</li><li>b) As obras de construção e ampliação de edificações para instalações agro-silvo-pastoris em regime extensivo e semi-intensivo, de acordo com as definições constantes da legislação específica aplicável, bem como a instalação de estufins;</li><li>c) As obras de reconstrução e alteração de edifícios, qualquer que seja o seu uso;</li><li>d) As obras de ampliação de edifícios ou imóveis tradicionais associados a projetos de turismo de natureza, ou quando estiver em causa habitação própria e permanente associada a uma exploração agro-silvo-pastoril, que se desenvolva no local;</li><li>e) As obras de alteração das edificações destinadas a habitação própria e de instalações de apoio a usos agro-silvo-pastoris existentes;</li><li>f) As obras de demolição;</li><li>g) A instalação de estruturas amovíveis;</li><li>h) A instalação de linhas de distribuição ou de transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas;</li><li>i) A abertura de caminhos ou acessos, bem como a beneficiação, a ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;</li><li>j) As obras de saneamento básico, independentemente da sua natureza;</li><li>k) As obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração e conservação de pontes, represas, levadas ou canais de regadio, moinhos, espigueiros, eiras ou cruzeiros;</li><li>l) A destruição da compartimentação existente de sebes, bem como muros de pedra, e sua substituição por soluções não tradicionais;</li><li>m) A alteração à morfologia do solo pela extração de materiais inertes ou por escavações ou aterros, na área do PNAI.</li></ul>
<b>Justificação</b>	
Decorre da adaptação do PDM ao Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão.	



**Subsecção II – Áreas sujeitas a regimes de proteção**

Artigo 24º - C – Âmbito	
Redação atual	Redação proposta
....	Na área de intervenção do PNAI encontram-se identificadas as seguintes tipologias sujeitas a regime de proteção: a) Áreas de proteção total; b) Áreas de proteção parcial; c) Áreas de proteção complementar.
Justificação	
Decorre da adaptação do PDM ao Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão.	

Artigo 24º - D – Zonamento	
Redação atual	Redação proposta
....	<p><b><i>Divisão I – Áreas de Proteção Total</i></b> <b><i>Título I – Âmbito e disposições específicas</i></b></p> <p>1- As áreas de proteção total compreendem as zonas onde predominam sistemas de valores naturais e paisagísticos de reconhecido valor e interesse, incluindo formações geológicas, paisagísticas e ecológicas, com elevado grau de naturalidade, que assumem, no seu conjunto, um carácter excecional com elevada sensibilidade ecológica.</p> <p>2- Nas áreas de proteção total é proibida a alteração do uso do solo atual, sendo proibidas todas as edificações, movimentações de terra e destruição do coberto vegetal.</p> <p><b><i>Divisão II – Áreas de Proteção Parcial</i></b> <b><i>Título I – Âmbito e disposições específicas</i></b></p> <p>1- As áreas de proteção parcial contêm valores naturais e paisagísticos relevantes ou excecionais, apresentando uma sensibilidade ecológica moderada.</p> <p>2- Nas áreas de proteção parcial, a manutenção de habitats e de determinadas espécies é compatível ou depende dos atuais usos permanentes ou temporários do solo ou da água, sendo permitidas as respetivas utilizações desde que constituam suporte dos valores a proteger e não promovam a sua degradação.</p> <p>3- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores são ainda interditos os seguintes atos e atividades:</p> <p>a) A construção de barragens, exceto as associadas a sistemas de rega tradicionais, as destinadas a abastecimento de gado e proteção contra incêndios, de infraestruturas ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de condutas para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;</p> <p>b) Qualquer alteração ao relevo e remoção da camada de solo arável;</p> <p>c) Quaisquer obras de construção de edificações, exceto para estruturas de apoio agro - pecuário e silvo-pastoril</p>



	<p>em regime extensivo e semi-intensivo, de acordo com as definições constantes da legislação específica aplicável.</p> <p><b><i>Divisão III – Áreas de Proteção Complementar</i></b> <b><i>Título I – Âmbito e disposições específicas</i></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1- As áreas de proteção complementar compreendem, sobretudo, as zonas ocupadas com <i>habitats</i> seminaturais.</li><li>2- Nas áreas de proteção complementar são permitidos usos de acordo com a aptidão do território, excluindo-se aqueles que podem influir de forma negativa, direta e indiretamente, nas zonas adjacentes submetidas a níveis de proteção superiores, nomeadamente no que respeita a redes de infra-estruturas com forte impacto ambiental, atividades poluentes, alterações substanciais ao relevo natural ou à rede hidrográfica, urbanizações, entre outros.</li><li>3- Para além do disposto no artigo 24.º-B, nestas áreas ficam ainda sujeitos a autorização ou parecer vinculativo do ICNF, I. P., os seguintes atos e atividades:<ol style="list-style-type: none"><li>a) A construção de barragens, exceto as associadas a sistemas de rega tradicionais, as destinadas a abeberamento de gado e proteção contra incêndios, de infra-estruturas ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de condutas para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;</li><li>b) Qualquer alteração ao relevo e remoção da camada de solo arável.</li></ol></li></ol> <p><b><i>Divisão IV – Áreas não abrangidas por regimes de proteção (ANARP)</i></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1- As áreas não abrangidas por regimes de proteção são todas aquelas a que, sem prejuízo da demais legislação em vigor, não é aplicado qualquer nível de proteção.</li><li>2- As áreas referidas no número anterior, assinaladas na planta de síntese, incluem os perímetros urbanos delimitados no Plano Diretor Municipal de Vila Real.</li><li>3- Aos perímetros urbanos são aplicáveis as normas de edificabilidade constantes dos respetivos planos municipais de ordenamento do território.</li><li>4- Sempre que as ANARP coincidam com perímetros urbanos, não são aplicáveis os regimes de proteção, mas sim as normas dos PMOT.</li></ol>
<b>Justificação</b>	
Decorre da adaptação do PDM ao Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão.	

**Subsecção III – Critérios a observar nas edificações fora dos perímetros urbanos do PNAI**

Artigo 24º - E – Regime	
Redação atual	Redação proposta
....	<ol style="list-style-type: none"><li>1- É obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de edificações alvo de construção, ampliação, reconstrução e alteração, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como, à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes;</li><li>2- A área bruta de construção máxima admitida para instalações agro-silvo-pastoris é de 600m<sup>2</sup>, para edificações ao abrigo de programas de turismo de natureza é de 500m<sup>2</sup> e para as restantes edificações é de 200m<sup>2</sup>, incluindo anexos e garagens;</li><li>3- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os projetos das edificações permitidas, estão ainda sujeitos aos seguintes critérios:<ul style="list-style-type: none"><li>- A cércea máxima dos edifícios, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas é de 6 m, medidos à platibanda ou beirado;</li><li>- O aproveitamento do vão do telhado deverá ser sempre executado para que não seja criado qualquer volume de construção acima dos planos de inclinação normal das respetivas coberturas;</li><li>- A implantação de um edifício não pode resultar na existência de fachadas com mais de 7 m de altura, medidos a partir do ponto de cota média do terreno até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;</li><li>- Os anexos, barracos ou arrumos só poderão ter um piso, o seu pé -direito máximo será de 2,4 m e a altura máxima permitida, incluindo cobertura, será de 3,5 m. Não poderão ultrapassar 30 m<sup>2</sup> de área de implantação;</li><li>- Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Ser implantados de forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1,2 m de altura quando confinantes com a via pública; acima desta altura será apenas permitida a utilização de sebes vivas; os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m; no caso dos muros de vedação de terrenos de cota natural superior à do arruamento, poderá o muro ultrapassar a altura definida, não podendo contudo exceder 0,9 m acima da cota natural do terreno, não se considerando aterros eventualmente feitos.</li><li>b) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, conservação ou reconstrução, consoante os casos.</li></ol></li></ul></li></ol>
Justificação	
Decorre da adaptação do PDM ao Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão.	



## Capítulo IV – Qualificação do solo rural

### Secção I – Disposições comuns

#### Artigo 26º - Medidas de defesa contra incêndios

Redação atual	Redação proposta															
<p>Todas as construções, infra-estruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaços inseridas no Solo Rural, terão de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais definidas no quadro legal em vigor e previstas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, bem como as definidas neste regulamento, designadamente:</p> <p>a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria é interdita nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios com risco de incêndio elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infra-estruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;</p> <p>b) Os proprietários das áreas florestais têm de assegurar e manter uma faixa de protecção e defesa no seu prédio, com largura não inferior a 50 m, às edificações existentes;</p> <p>c) As novas edificações no solo rural têm de incluir, na própria dimensão do prédio, a área necessária ao estabelecimento da faixa obrigatória de protecção e defesa contra Incêndios Florestais, de acordo com o estabelecido no PMDFCI, ao longo de toda a envolvente das edificações, equipamentos ou estruturas a construir;</p> <p>d) A faixa de Protecção contra Incêndios Florestais constará uma faixa de interrupção de combustível florestal com largura mínima de 10m, na envolvente mais próxima das edificações, constituída por material inerte não impermeável ou por revestimento vegetal de herbáceas, e uma faixa de redução de combustível, de largura conforme estabelecido no PMDFCI, onde a propagação do fogo é retardada através da manutenção da descontinuidade vertical e horizontal do estrato arbustivo e arbóreo pelo distanciamento obrigatório de 3 a 5 m entre os exemplares e a manutenção da limpeza da cobertura do solo.</p>	<p>1- A construção de novas edificações a localizar em espaço florestal (tal como este é entendido no Plano Municipal de Defesa de Floresta Contra Incêndios), ou com ele confinante tem de salvaguardar na sua implantação, a garantia de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 metros, a qual deverá ser salvaguardada dentro dos limites da propriedade.</p> <p>2- Sem prejuízo do número anterior, nos terrenos agrícolas, são admitidas distâncias inferiores às extremas da propriedade, até aos limites constantes da tabela seguinte.</p> <table><tr><th></th><th colspan="4">Uso principal da edificação</th></tr><tr><th>Uso principal da edificação</th><th>Habitacional / Empreendimento turístico</th><th>Industrial/pecuária</th><th>Equipamento de interesse público</th><th>Instalações especiais/ Apoio à atividade principal</th></tr><tr><th>Largura mínima da faixa de proteção</th><td>10m</td><td>15m</td><td>10m</td><td>10m</td></tr></table> <p>3- Nas situações previstas nos números anteriores, quando se verifique que uma das extremas da parcela onde se pretende implantar a nova edificação, confina com uma via pública, ou com outras faixas de interrupção de material combustível, às dimensões referidas para a faixa de proteção a garantir dentro dos limites da propriedade, poderão ser deduzidas as larguras das faixas das respetivas vias no lado respetivo de confrontação da propriedade com a rede viária.</p> <p>4- Quando a parcela onde se pretende implantar a nova edificação confrontar com uma parcela dotada de edifício legalmente implantado, e esse edifício distar a menos de 50 metros da respetiva confrontação, a implantação da nova edificação poderá ser efetuada até 10 metros do lado mais próximo do limite da parcela do edifício já implantado.</p> <p>5- Para além do disposto nos números anteriores, devem ser adotadas as seguintes medidas adicionais de defesa contra incêndios na envolvente às novas edificações em espaço florestal ou rural:</p> <p>a) Criação de uma faixa de terreno pavimentado a toda a volta da construção e até ao arruamento de acesso à parcela, com largura mínima de 2 metros, desimpedida e executada em material ignífero/incombustível.</p> <p>b) As novas edificações em espaço florestal ou rural e as respetivas propriedades devem ser servidas por vias de acesso adequadas a veículos de socorro em caso de incêndio, as quais, mesmo que estejam em domínio privado, devem também possuir uma ligação à rede viária pública com uma largura mínima de 3 metros e permitir a inversão de marcha de veículos automóveis</p>		Uso principal da edificação				Uso principal da edificação	Habitacional / Empreendimento turístico	Industrial/pecuária	Equipamento de interesse público	Instalações especiais/ Apoio à atividade principal	Largura mínima da faixa de proteção	10m	15m	10m	10m
	Uso principal da edificação															
Uso principal da edificação	Habitacional / Empreendimento turístico	Industrial/pecuária	Equipamento de interesse público	Instalações especiais/ Apoio à atividade principal												
Largura mínima da faixa de proteção	10m	15m	10m	10m												



	no interior da respetiva parcela. Em espaço florestal, na construção de novas edificações, deve ser considerada a utilização de materiais de construção que confirmem alguma resistência à passagem do fogo e que não sejam eles próprios possíveis fontes de ignição, com particular atenção para os materiais constituintes da cobertura, revestimento externo e fenestranças.
Justificação	
Transposição do constante do PMDFCI de Vila Real.	

## Capítulo IV – Qualificação do solo rural

### Secção II – Espaços agrícolas e florestais

Artigo 30º - Edificações habitacionais	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- Admite-se a ampliação de edificações habitacionais pré-existentes até 50% da área da construção existente, não podendo a cércea ultrapassar os dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10% da área total da parcela.</p> <p>2- São permitidas novas construções para fins habitacionais, excepto nos espaços florestais, desde que se trate de uma moradia unifamiliar com cércea não superior a dois pisos e seja servida por via pública, com uma frente mínima de 20 metros de terreno.</p>	<p>1- Admite-se a ampliação de edificações habitacionais pré-existentes até 50% da área <b>bruta</b> de construção existente, não podendo a cércea ultrapassar os dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10% da área total da parcela.</p> <p>2- São permitidas novas construções para fins habitacionais, exceto nos espaços florestais, desde que se trate de uma moradia unifamiliar com cércea não superior a dois pisos, seja servida por via pública <b>e o índice de utilização não seja superior a 0,02.</b></p>
Justificação	
A alteração proposta prende-se com a necessidade de referenciar a edificabilidade a uma dimensão mínima de prédio.	

**Artigo 33º - Instalações especiais**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- As instalações especiais permitidas a título excepcional só são autorizadas desde que não ponham em causa valores arqueológicos ou sistemas ecológicos fundamentais, para além do cumprimento escrupuloso do estabelecido na lei geral e específica, aplicável a cada situação.</p> <p>2- As novas explorações de massas minerais apenas são licenciadas nas áreas de recursos geológicos, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na secção III do capítulo VII do presente Regulamento admitindo-se, fora destes perímetros, apenas a ampliação de explorações já licenciadas e desde que não excedendo 30% da área licenciada.</p>	<p>1- As instalações especiais <a href="#">a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 28.º do presente regulamento</a> permitidas a título excecional só são autorizadas desde que não ponham em causa valores arqueológicos ou sistemas ecológicos fundamentais, para além do cumprimento escrupuloso do estabelecido na lei geral e específica, aplicável a cada situação.</p> <p>2- As novas explorações de massas minerais apenas são licenciadas nas áreas de recursos geológicos, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na secção III do capítulo VII do presente Regulamento admitindo-se, fora destes perímetros, apenas a ampliação de explorações já licenciadas e desde que não excedendo 30% da área licenciada.</p>
<b>Justificação</b>	
<p><a href="#">A alteração proposta prende-se com a necessidade de distinguir estas instalações especiais das referidas no artigo 72.º.</a></p>	

**Capítulo IV – Qualificação do solo rural****Secção III – Espaços naturais**

<b>Artigo 35º - Regime</b>	
Redação atual	Redação proposta
<p>Sem prejuízo do disposto no artigo 23.º para as áreas integradas no PIOT-ADV, do disposto no Plano de Ordenamento do PNA, no Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e no Plano Regional de Ordenamento da Florestal do Douro, aos espaços naturais aplica-se o seguinte regime:</p> <p>1- São interditos os seguintes actos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;</li><li>b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;</li><li>c) Alteração da morfologia das margens ao</li></ul>	<p>Sem prejuízo do disposto no artigo 23.º para as áreas integradas no PIOT-ADV, do disposto no Plano de Ordenamento do PNA, no Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e no Plano Regional de Ordenamento da Florestal do Douro, aos espaços naturais aplica-se o seguinte regime:</p> <p>1- São interditos os seguintes actos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;</li><li>b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;</li><li>c) Alteração da morfologia das margens ao</li></ul>



<p>longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;</p> <p>d) Qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;</p> <p>e) Ampliação de edifícios excepto os que se integrem nas condições definidas no n.º 1 do artigo 30.º do presente Regulamento;</p> <p>f) Construção de novas edificações, com excepção de instalações de apoio à actividade agrícola nas condições do n.º 1 do artigo 29.º, e às destinadas à criação e abrigo de animais nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 29.º;</p> <p>g) Construção de unidades industriais.</p> <p>2- São condicionados ao parecer da entidade de tutela as autorizações ou licenciamentos para a prática dos seguintes actos:</p> <p>a) Implantação das construções previstas na excepção referida na alínea f) e g) do número anterior;</p> <p>b) Construção e ampliação de vias de comunicação;</p> <p>c) Execução de infra-estruturas públicas;</p> <p>d) Instalação de parques eólicos;</p> <p>e) Instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação e de turismo da natureza;</p> <p>f) Plantação de matas, bem como derrube e corte de árvores e destruição do coberto vegetal e do solo arável quando não integrado em práticas agrícolas devidamente licenciadas;</p> <p>g) Actividade industrial extractiva e instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de recursos geológicos.</p>	<p>longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;</p> <p>d) Qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;</p> <p>e) Ampliação de edifícios excepto os que se integrem nas condições definidas no n.º 1 do artigo 30.º do presente Regulamento;</p> <p>f) Construção de novas edificações, com excepção de instalações de apoio à actividade agrícola nas condições do n.º 1 do artigo 29.º, e às destinadas à criação e abrigo de animais nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 29.º;</p> <p>g) Construção de unidades industriais.</p> <p>2- São condicionados ao parecer da entidade de tutela as autorizações ou licenciamentos para a prática dos seguintes actos:</p> <p>a) Implantação das construções previstas na excepção referida nas alíneas e) e f) do número anterior;</p> <p>b) Construção e ampliação de vias de comunicação;</p> <p>c) Execução de infra-estruturas públicas;</p> <p>d) Instalação de parques eólicos;</p> <p>e) Instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação e de turismo da natureza;</p> <p>f) Plantação de matas, bem como derrube e corte de árvores e destruição do coberto vegetal e do solo arável quando não integrado em práticas agrícolas devidamente licenciadas;</p> <p>g) Actividade industrial extractiva e instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de recursos geológicos.</p>
<b>Justificação</b>	
Correção de lapso de remissão.	





## Capítulo V – Qualificação do solo urbano

### Divisão I – Áreas de interesse patrimonial

#### Artigo 44º - Caracterização e regime

Redacção actual	Redacção proposta
<p>1- Consideram-se áreas de interesse patrimonial os núcleos primitivos dos aglomerados identificados na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo e na listagem do anexo I deste Regulamento, do qual é parte integrante, que são representativos da arquitectura tradicional e que pelo facto de se encontrarem ainda razoavelmente preservados justificam o estabelecimento de medidas especiais que promovam a sua requalificação e promoção.</p> <p>2- Para estes núcleos, sem prejuízo da legislação geral aplicável, do estabelecido em Planos de Pormenor em vigor ou dos pareceres das entidades competentes, nomeadamente para os núcleos incluídos no Parque Natural do Alvão, adoptam-se os seguintes princípios:</p> <p>a) São expressamente proibidas todas as actividades incompatíveis com a habitação, nomeadamente indústrias poluentes ou actividades que necessitem de infra-estruturas incompatíveis com a rede urbana em presença;</p> <p>b) A alteração de usos para fins que não habitacionais só é permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objecto de salvaguarda e garantam a afectação de 50% do total da sua área de pavimentos para habitação, ou, caso contrário, se destinem a usos de interesse público ou turísticos, ou sejam essenciais para a revitalização da vida local;</p> <p>c) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea f) do presente número deste artigo;</p> <p>d) Quando autorizada, a demolição deve ser precedida de levantamento arquitectónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a traça do edifício pré-existente;</p> <p>e) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;</p> <p>f) Poderá a Câmara Municipal obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial;</p> <p>g) Às novas construções, bem como às obras</p>	<p>1- Consideram-se áreas de interesse patrimonial os núcleos primitivos dos aglomerados identificados na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo e na listagem do anexo I deste Regulamento, do qual é parte integrante, que são representativos da arquitectura tradicional e que pelo facto de se encontrarem ainda razoavelmente preservados justificam o estabelecimento de medidas especiais que promovam a sua requalificação e promoção.</p> <p>2- Para estes núcleos, sem prejuízo da legislação geral aplicável, do estabelecido em Planos de Pormenor em vigor ou dos pareceres das entidades competentes, nomeadamente para os núcleos incluídos no Parque Natural do Alvão, adoptam-se os seguintes princípios:</p> <p>a) São expressamente proibidas todas as actividades incompatíveis com a habitação, nomeadamente indústrias poluentes ou actividades que necessitem de infra-estruturas incompatíveis com a rede urbana em presença;</p> <p>b) A alteração de usos para fins que não habitacionais só é permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objecto de salvaguarda e garantam a afectação de 50% do total da sua área de pavimentos para habitação, ou, caso contrário, se destinem a usos de interesse público ou turísticos, ou sejam essenciais para a revitalização da vida local;</p> <p>c) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens, nas situações previstas na alínea f) do presente número deste artigo <b>ou ainda quando integradas em obras de construção para substituição de edifícios dissonantes;</b></p> <p>d) Quando autorizada, a demolição deve ser precedida de levantamento arquitectónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a traça do edifício pré-existente;</p> <p>e) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;</p> <p>f) Poderá a Câmara Municipal obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a</p>



de ampliação e reconstrução de edifícios, é ainda aplicável o disposto no artigo 46.º do presente Regulamento.	<p>ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial;</p> <p>g) Às novas construções, bem como às obras de ampliação e reconstrução de edifícios, são aplicáveis as seguintes condições:</p> <p>i. As regras de edificabilidade são as estabelecidas pela Câmara Municipal para cada caso concreto, em função da correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter, nomeadamente pelo respeito da média da cêrcea dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público;</p> <p>ii. A área de logradouro ocupada pela ampliação de edifícios existentes não pode ser superior a 50% da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.</p>
Justificação	
Pretende-se esclarecer e precisar as condições de edificabilidade aplicáveis.	

## Capítulo V – Qualificação do solo urbano

### Divisão II – Áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar

Artigo 46º Edificabilidade para o tipo HU1	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- ...</p> <p>2- ...</p> <p>3- A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou novos edifícios na área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 10% da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.</p>	<p>1- ...</p> <p>2- ...</p> <p>3- A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou de novos edifícios na área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 50% da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.</p>
Justificação	
Elimina-se disposição redundante.	



## Capítulo V – Qualificação do solo urbano

### Divisão II – Áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar

#### Artigo 47º Edificabilidade para o tipo HU2

Redação atual	Redação proposta
<p>4- As obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito, subordinam-se às seguintes disposições:</p> <p>a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respectiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;</p> <p>b) A cércea será a da moda na frente urbana respectiva, e, no caso de novas frentes, não pode ultrapassar os 3 pisos acima do solo, com excepção dos aglomerados inseridos no interior do POPNAL, nos quais não pode ultrapassar os 2 pisos;</p> <p>c) Os tipos de moradia admitidos (isoladas, geminadas ou em banda) são os dominantes nos prédios contíguos da frente urbana onde se localizam ou os definidos em PMOT ou operações de loteamento aprovadas.</p> <p>5- Exceptuam-se da alínea b) do número anterior os casos em que a moda da cércea é de 1 piso acima do solo, admitindo-se uma cércea máxima de dois pisos, excluindo os aglomerados inseridos no interior do POPNAL, nos quais será sempre respeitada a moda da cércea.</p> <p>6- No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação dos edifícios existentes, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 60% da área total do prédio.</p> <p>7- No caso de operação de loteamento, o índice de utilização bruto será de 0,45 e a área máxima de impermeabilização de 50% da área total do terreno objecto de loteamento.</p>	<p>4- As obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito, subordinam-se às seguintes disposições:</p> <p>a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respectiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;</p> <p>b) A cércea será a da moda na frente urbana respectiva, e, no caso de novas frentes, não pode ultrapassar os 3 pisos acima do solo, com excepção dos aglomerados inseridos no interior do POPNAL, nos quais não pode ultrapassar os 2 pisos;</p> <p>c) [revogado]</p> <p>5- Exceptuam-se da alínea b) do número anterior os casos em que a moda da cércea é de 1 piso acima do solo, admitindo-se uma cércea máxima de dois pisos, excluindo os aglomerados inseridos no interior do POPNAL, nos quais será sempre respeitada a moda da cércea.</p> <p>6- No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação dos edifícios existentes, <b>integrados ou não em operações de loteamento</b>, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 60% da área total do prédio.</p> <p>7- No caso de operação de loteamento, o índice de utilização bruto será de 0,45 e a área máxima de impermeabilização de 50% da área total do terreno objecto de loteamento.</p>
<b>Justificação</b>	
Elimina-se disposição redundante.	

**Secção II – Solos de urbanização programada****Subsecção II – Áreas de equipamentos estruturantes propostos**

Artigo 56º Regime	
Redação atual	Redação proposta
3 – A afetação a usos distintos dos previstos no Plano só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com esta, nos termos do artigo 12.º e seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos e seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada.	3 – A afetação a usos distintos dos previstos no Plano só pode concretizar-se desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com estes, nos termos do artigo 12.º, e sejam garantidas a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos, e a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada, <b>devendo a operação urbanística ser alvo de consulta pública em termos idênticos à exigida para as operações de loteamento com significativa relevância urbanística.</b>
Justificação	
<b>Elimina-se a obrigatoriedade da elaboração de plano de pormenor, impondo a consulta pública que assegure a participação pretendida com aquele.</b>	

**Secção III – Estrutura ecológica urbana****Subsecção V – Áreas verdes mistas****Artigo 63º - Caracterização e regime**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- As Áreas Verdes Mistas correspondem a espaços intermédios dos diversos núcleos urbanos, não integrados em RAN ou REN, onde ocorrem essencialmente actividades agro-florestais.</p> <p>2- Sem prejuízo da legislação geral aplicável nem dos usos actuais, nas Áreas Verdes Mistas interditam-se as seguintes actividades:</p> <p>a) O loteamento urbano;</p> <p>b) A descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;</p> <p>c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores, fora da normal actividade agrícola e florestal ou além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte.</p> <p>3- Nas áreas verdes mistas admitem-se as obras inerentes a:</p> <p>a) Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) Construções com fins de usos de interesse público, conforme definido no presente regulamento, ou para empreendimentos turísticos, desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2, a área de solo impermeabilizada seja igual ou inferior a 0,1 e a cêrcea não ultrapasse os 2 pisos ou 7 metros;</p> <p>c) Uma habitação unifamiliar em parcela que possua uma área mínima igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>, excepto nos casos de colmatção entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 metros, e acesso a partir de caminho público existente;</p> <p>d) Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefone, gás e rodovias;</p> <p>e) Projecto de valorização ambiental ou paisagística a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.</p>	<p>1- As Áreas Verdes Mistas correspondem a espaços intermédios dos diversos núcleos urbanos, não integrados em RAN ou REN, onde ocorrem essencialmente actividades agro-florestais.</p> <p>2- Sem prejuízo da legislação geral aplicável nem dos usos actuais, nas Áreas Verdes Mistas interditam-se as seguintes actividades:</p> <p>a) O loteamento urbano;</p> <p>b) A descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;</p> <p>c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores, fora da normal actividade agrícola e florestal ou além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte.</p> <p>3- Nas áreas verdes mistas admitem-se as obras inerentes a:</p> <p>a) Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) Construções com fins de usos de interesse público, conforme definido no presente regulamento, ou para empreendimentos turísticos, desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2, a área de solo impermeabilizada seja igual ou inferior a 0,1 e a cêrcea não ultrapasse os 2 pisos ou 7 metros;</p> <p>c) Uma habitação unifamiliar em parcela que possua uma área mínima igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup> e com um índice de utilização não superior a 0,04, exceto nos casos de colmatção entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 metros, e acesso a partir de caminho público existente;</p> <p>d) Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefone, gás e rodovias;</p> <p>e) Projecto de valorização ambiental ou paisagística a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.</p>

**Justificação**

Necessidade de regular a área de construção por referência a um índice de utilização máximo.

**Capítulo VI – Espaços canal em solo urbano**

Redação atual	Redação proposta
<b>Capítulo VI – Espaços canal em solo urbano</b>	<b>Secção V – Espaços canal em solo urbano</b>
Justificação	
Correção de lapso na organização dos títulos.	

**Artigo 65º - Definição e regime**

Redação atual		Redação proposta	
1- Os espaços canal em solo urbano correspondem aos corredores activados ou a activar da:		1- Os espaços canal em solo urbano correspondem aos corredores activados ou a activar da:	
a) Rede rodoviária nacional no atravessamento dos aglomerados urbanos;		a) Rede rodoviária nacional no atravessamento dos aglomerados urbanos;	
b) Rede ferroviária no atravessamento dos aglomerados urbanos;		b) Rede ferroviária no atravessamento dos aglomerados urbanos;	
c) A rede viária urbana da cidade Vila Real.		c) A rede viária urbana da cidade Vila Real.	
2- Às vias da rede rodoviária nacional classificadas, existentes e previstas, nos troços que atravessam os perímetros urbanos aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de protecção <i>non-aedificandi</i> e acessos marginais.		2- Às vias da rede rodoviária nacional classificadas, existentes e previstas, nos troços que atravessam os perímetros urbanos aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de protecção <i>non-aedificandi</i> e acessos marginais.	
3- Á rede ferroviária nos troços que atravessam os perímetros urbanos, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção <i>non-aedificandi</i> .		3- Á rede ferroviária nos troços que atravessam os perímetros urbanos, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção <i>non-aedificandi</i> .	
4- A rede viária urbana da cidade de Vila Real está dividida em sistema primário, sistema secundário e vias de acesso local.		4- A rede viária urbana da cidade de Vila Real está dividida em sistema primário, sistema secundário e vias de acesso local.	
5- Às vias da rede viária da cidade de Vila Real,		5 – As vias da rede viária da cidade de Vila Real,	



na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em Planos de Pormenor, aplica-se o estabelecido no quadro seguinte:	na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em plano de pormenor e sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A., devem, sempre que possível, adquirir progressivamente as seguintes características:
Justificação	
Pretende-se retirar o carácter obrigatório do n.º 5, adaptando-o a cada caso concreto.	

Redação atual	Redação proposta
<b>Subsecção II – Rede Ferroviária</b>	<b>Subsecção I – Rede Ferroviária</b>
Justificação	
Correção de lapso na numeração das subsecções.	

## Capítulo VII – Condicionamentos impostos pelo Plano

Redação atual	Redação proposta
<b>Capítulo VII – Condicionamentos impostos pelo plano</b>	<b>Capítulo VI – Condicionamentos impostos pelo plano</b>
Justificação	
Correção de lapso na numeração dos capítulos.	



**Secção IV – Instalações especiais**

Artigo 74º - Heliporto	
Redacção actual	Redacção proposta
No perímetro de protecção do heliporto do hospital de S. Pedro, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo é igualmente aplicável o estabelecido no n.º 3 do artigo anterior do presente artigo, com as devidas adaptações.	No perímetro de protecção do heliporto do hospital de S. Pedro, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo é igualmente aplicável o estabelecido no n.º 3 do artigo anterior, com as devidas adaptações.
Justificação	
Eliminada a expressão “do presente artigo” que estava descontextualizada.	

**Capítulo VIII – Programação e execução do plano****Secção I – Planeamento e gestão****Subsecção I – Princípios gerais****Artigo 78º - Regime de cedências****Redacção actual**

1.....

a) Para a cidade de Vila Real de acordo com os parâmetros seguintes:

i) Para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e Equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar	70m2 / fogo
Habitação colectiva	70m2 / 120m2 a. b. c. habitacional
Comércio	60m2 / 100 m2 a. b. c. comercial
Serviços	60m2 /100 m2 a. b. c. comercial
Indústria e/ ou armazéns	45m2 / 100 m2 a. b. c. industrial / armazenagem

ii) Para infra-estruturas viárias, os previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, no caso de arruamentos, e os estabelecidos no artigo 21.º do presente Regulamento, quando se trate de estacionamento.

**Redacção proposta**

1.....

a) Para a cidade de Vila Real de acordo com os parâmetros seguintes:

i) Para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e Equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar	70m2 / fogo
Habitação colectiva	70m2 / 120m2 a. b. c. habitacional
Comércio	60m2 / 100 m2 a. b. c. comercial
Serviços	60m2 /100 m2 a. b. c. <a href="#">serviços</a>
Indústria e/ ou armazéns	45m2 / 100 m2 a. b. c. industrial / armazenagem

ii) Para infra-estruturas viárias, os previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, no caso de arruamentos, e os estabelecidos no artigo 21.º do presente Regulamento, quando se trate de estacionamento.

**Justificação**

[Correção de lapso.](#)

**Artigo 78º - Regime de cedências****Redacção actual**

b) Para as restantes situações, de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e Equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar	63m2 / fogo
Habitação colectiva	63m2 / 120m2 a. b. c. habitacional
Comércio	63m2 / 100 m2 a. b. c. comercial
Serviços	63m2 / 100 m2 a. b. c. comercial
Indústria e/ ou armazéns	33m2 / 100 m2 a. b. c. industrial / armazenagem

**Redacção proposta**

b) Para as restantes situações, de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e Equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar	63m2 / fogo
Habitação colectiva	63m2 / 120m2 a. b. c. habitacional
Comércio	63m2 / 100 m2 a. b. c. comercial
Serviços	63m2 / 100 m2 a. b. c. <a href="#">serviços</a>
Indústria e/ ou armazéns	33m2 / 100 m2 a. b. c. industrial / armazenagem

**Justificação**

[Correção de lapso.](#)

**Subsecção II – Critérios de perequação compensatória**

Artigo 83º - Aplicação	
Redacção actual	Redacção proposta
<p>1- É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução definidas no artigo 83º, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respectivo prédio, que se designa por edificabilidade média.</p> <p>2- A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respectivos do capítulo seguinte.</p> <p>3- Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.</p> <p>4- Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado tal como dispõe o n.º 6 do artigo 139º do RJIGT.</p> <p>5- Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 4 e 5 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade em acordo com o artigo 140º do RJIGT, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.</p> <p>6- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 5 do presente artigo.</p> <p>7- Devem ser cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o n.º 3 do artigo 76º do presente Regulamento.</p> <p>8- Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos dos números 4 e 5 do artigo 141.º do RJIGT.</p> <p>9- Se a Câmara Municipal decidir aplicar como mecanismo de perequação a repartição dos custos de urbanização, deverá ser observado o definido no artigo 142.º do RJIGT, na sua actual redacção.</p>	<p>1- É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução definidas no artigo 85º, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respectivo prédio, que se designa por edificabilidade média.</p> <p>2- A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respectivos do capítulo seguinte.</p> <p>3- Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.</p> <p>4- Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado tal como dispõe o n.º 6 do artigo 139º do RJIGT.</p> <p>5- Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 3 e 4 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade em acordo com o artigo 140º do RJIGT, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.</p> <p>6- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 5 do presente artigo.</p> <p>7- Devem ser cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o n.º 3 do artigo 78º do presente Regulamento.</p> <p>8- Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos dos números 4 e 5 do artigo 141.º do RJIGT.</p> <p>9- Se a Câmara Municipal decidir aplicar como mecanismo de perequação a repartição dos custos de urbanização, deverá ser observado o definido no artigo 142.º do RJIGT, na sua actual redacção.</p>
Justificação	



Correção de lapsos de remissão.

## Secção II – Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 84º - Definição	
Redacção actual	Redacção proposta
<p>1- Entende-se por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) a zona urbana correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objectivo a caracterização do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e a edificação.</p> <p>2- As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.</p> <p>3- Nas UOPG respeitantes a áreas de expansão admitem-se novas edificações não enquadradas em Unidade de Execução ou Plano de Pormenor desde que correspondam a situações de colmatção, conforme definido no artigo 5º, e a Câmara Municipal entenda não porem em causa os objectivos estabelecidos para a UOPG.</p>	<p>1- Entende-se por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) a zona urbana correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objectivo a caracterização do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e a edificação.</p> <p>2- As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.</p> <p>3- Nas UOPG respeitantes a áreas de expansão admitem-se novas edificações não enquadradas em Unidade de Execução ou Plano de Pormenor quando correspondam a situações de colmatção <b>ou digam respeito a parcelas à face de via pública e situadas em contiguidade com solo urbanizado, desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a ocupação do solo urbanizado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranete.</b></p>
Justificação	
<p>Possibilitar operações urbanísticas avulsas que não comprometam o desenvolvimento de soluções de conjunto.</p>	

**Capítulo IX – Disposições finais e complementares****Artigo 86º A – Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime excecional de regularização das atividades económicas**

Redacção actual	Redacção proposta
	São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades a que se refere o regime excecional de regularização de atividades económicas e que tenham recebido deliberação favorável ou deliberação final condicionada na conferência decisória prevista neste diploma, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória.
Justificação	
Artigo novo para enquadrar disposições legais recentes.	

**Artigo 86º B – Regularização de situações de desconformidade com o Plano**

Redacção actual	Redacção proposta
	<p>1 - Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:</p> <p>a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;</p> <p>b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.</p> <p>2- Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações,</p>



	<p>instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão pública da presente alteração do PDMVR.</p> <p>3 - A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.</p> <p>4- Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 12.º;</li><li>b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;</li><li>c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.</li></ul>
<b>Justificação</b>	
<p>Artigo novo que pretende viabilizar a regularização de situações desconformes com o Plano e que não configurem preexistências.</p>	