



ÍNDICE:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º - Âmbito territorial	5
Artigo 2.º - Objectivos e estratégia.....	5
Artigo 3.º - Composição do plano	5
Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar	6
Artigo 5.º - Definições.....	6
CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	9
Artigo 6.º - Identificação e Regime.....	9
Artigo 7.º - Reserva Ecológica Nacional.....	9
Artigo 8.º - Áreas florestais percorridas por incêndios	10
Artigo 9.º - Zonas inundáveis	10
Artigo 10.º - Rede Natura 2000.....	11
CAPÍTULO III - USO DO SOLO.....	12
SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO	12
Artigo 11.º - Identificação.....	12
SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS.....	12
SUBSECÇÃO I - RELATIVAS AOS USOS E ACTIVIDADES.....	12
Artigo 12.º - Compatibilidade de usos e actividades	12
Artigo 13.º - Pré-existências	13
SUBSECÇÃO II - RELATIVAS À EDIFICABILIDADE.....	14
Artigo 14.º - Condições de edificabilidade	14
Artigo 15.º - Forma dos lotes ou parcelas.....	15
Artigo 16.º - Condicionamentos estéticos ou ambientais	15
Artigo 17.º - Indústria e armazéns em prédios com habitação - [revogado)	15
Artigo 18.º - Indústria e armazéns em prédios autónomos nos solos urbanizados ou de urbanização programada - [revogado).....	15
Artigo 19.º - Anexos.....	15
SUBSECÇÃO III - RELATIVAS ÀS INFRA-ESTRUTURAS	15
Artigo 20.º - Áreas de protecção funcional.....	15
Artigo 21.º - Estacionamento.....	16
SECÇÃO III - SISTEMA URBANO	17
Artigo 22.º - Hierarquia da rede urbana.....	17
SECÇÃO IV - PLANO INTERMUNICIPAL DO ALTO DOURO VINHATEIRO (PIOT-ADV)	17
Artigo 23.º - Regime	17
SECÇÃO V - PLANO DE ORDENAMENTO DO PARQUE NATURAL DO ALVÃO (POPNAI)	18
Artigo 24.º- Identificação e Regime.....	18
SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÕES COMUNS	19
Artigo 24.º- A - Atos e actividades interditos	19
Artigo 24.º- B - Atos e actividades condicionadas	19
SUBSECÇÃO II - ÁREAS SUJEITAS A REGIMES DE PROTEÇÃO	20
Artigo 24.º- C - Âmbito	20
Artigo 24.º- D - Zonamento.....	20
Divisão I – Áreas de Protecção Total.....	20
Título I – Âmbito e disposições específicas	20
Divisão II – Áreas de Protecção Parcial.....	20



Título I – Âmbito e disposições específicas	20
Divisão III – Áreas de Proteção Complementar	21
Título I – Âmbito e disposições específicas	21
Divisão IV – Áreas não abrangidas por regimes de proteção	21
SUBSECÇÃO III - CRITÉRIOS A OBSERVAR NAS EDIFICAÇÕES FORA DOS PERÍMETROS URBANOS DO PNAI ..	21
CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL.....	23
Artigo 25.º - Identificação.....	23
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES COMUNS	23
Artigo 26.º - Medidas de defesa contra incêndios	23
SECÇÃO II - ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS	24
Artigo 27.º - Definição e usos dominantes	24
Artigo 28.º - Excepções ao uso dominante.....	24
Artigo 29.º - Instalações de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal	25
Artigo 30.º - Edificações habitacionais	25
Artigo 31.º - Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer	25
Artigo 32.º - Equipamentos e infra-estruturas de interesse público	26
Artigo 33.º - Instalações especiais	26
SECÇÃO III - ESPAÇOS NATURAIS	26
Artigo 34.º - Caracterização	26
Artigo 35.º - Regime	26
SECÇÃO IV - ESPAÇOS CULTURAIS.....	27
Artigo 36.º - Caracterização e regime.....	27
SECÇÃO V - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRA-ESTRUTURAS ESPECIAIS.....	28
Artigo 37.º - Definição	28
SUBSECÇÃO I - REDE RODOVIÁRIA	28
Artigo 38.º - Hierarquia viária	28
Artigo 39.º - Regime	28
SUBSECÇÃO II - REDE FERROVIÁRIA.....	28
Artigo 40.º - Caracterização e regime.....	28
SUBSECÇÃO III - OUTRAS EQUIPAMENTOS E INFRA-ESTRUTURAS.....	29
Artigo 41.º - Caracterização e regime.....	29
CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	30
SECÇÃO I - SOLOS URBANIZADOS	30
Artigo 42.º - Categorias de espaços	30
SUBSECÇÃO I - ÁREAS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS	30
Artigo 43.º - Subcategorias.....	30
DIVISÃO I - ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL	30
Artigo 44.º - Caracterização e regime.....	30
DIVISÃO II - ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.....	31
Artigo 45.º - Caracterização	31
Artigo 46.º - Edificabilidade para o tipo HU 1	31
Artigo 47.º - Edificabilidade para o tipo HU 2	32
DIVISÃO III - ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO COLECTIVA	32
Artigo 48.º - Caracterização e objectivos	32
Artigo 49.º - Usos	32
Artigo 50.º - Edificabilidade	33
SUBSECÇÃO II - ÁREAS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	33
Artigo 51.º - Caracterização e regime.....	33



SUBSECÇÃO III - ÁREAS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES EXISTENTES	34
Artigo 52.º - Caracterização e regime	34
SUBSECÇÃO IV - ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS EXISTENTES	34
Artigo 53.º - Caracterização e regime	34
SECÇÃO II - SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA	34
Artigo 54.º - Subcategorias de espaços	35
SUBSECÇÃO I - ÁREAS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL	35
Artigo 55.º - Caracterização e regime	35
SUBSECÇÃO II - ÁREAS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES PROPOSTOS	35
Artigo 56.º - Regime	35
SUBSECÇÃO III - ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS PROPOSTAS	35
Artigo 57.º - Regime	35
SECÇÃO III - ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA	36
Artigo 58.º - Identificação	36
SUBSECÇÃO I - ÁREAS DE AMBIENTE NATURAL	36
Artigo 59.º - Caracterização e regime	36
SUBSECÇÃO II - ÁREAS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	36
Artigo 60.º - Caracterização e regime	36
SUBSECÇÃO III - ÁREAS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA	37
Artigo 61.º - Caracterização e regime	37
SUBSECÇÃO IV - ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO	37
Artigo 62.º - Caracterização e regime	37
SUBSECÇÃO V - ÁREAS VERDES MISTAS	38
Artigo 63.º - Caracterização e regime	38
SECÇÃO IV - RUÍDO	38
Artigo 64.º - Caracterização e regime	38
SECÇÃO V - ESPAÇOS CANAL EM SOLO URBANO	39
Artigo 65.º - Definição e Regime	39
SUBSECÇÃO I - REDE FERROVIÁRIA	40
Artigo 66.º - Caracterização e regime	40
CAPÍTULO VI - CONDICIONAMENTOS IMPOSTOS PELO PLANO	40
Artigo 67.º - Identificação	40
SECÇÃO I - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL EM SOLO RURAL	40
Artigo 68.º - Identificação	40
Artigo 69.º - Regime	40
SECÇÃO II - CORREDOR ECOLÓGICO	41
Artigo 70.º - Caracterização e regime	41
SECÇÃO III - RECURSOS GEOLÓGICOS	41
Artigo 71.º - Caracterização e regime	41
SECÇÃO IV - INSTALAÇÕES ESPECIAIS	42
Artigo 72.º - Identificação	42
Artigo 73.º - Aeródromo	42
Artigo 74.º - Heliporto	43
Artigo 75.º - Ajudas-rádio à navegação aérea	43
Artigo 76.º - Unidade autónoma de Re-gaseificação	43
SECÇÃO V - BENS PATRIMONIAIS IMÓVEIS	44
Artigo 77.º - Regime	44
CAPÍTULO VIII - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	46
SECÇÃO I - PLANEAMENTO E GESTÃO	46



SUBSECÇÃO I - PRINCÍPIOS GERAIS.....	46
Artigo 78.º - Regime de cedências.....	46
Artigo 79.º - Execução.....	47
Artigo 80.º - Programação	47
SUBSECÇÃO II - CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	48
Artigo 81.º - Âmbito.....	48
Artigo 82.º - Mecanismos de perequação	48
Artigo 83.º - Aplicação.....	48
SECÇÃO II - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....	49
Artigo 84.º - Definição	49
Artigo 85.º - Conteúdos programáticos	49
CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES.....	56
Artigo 86.º - Disposições revogatórias.....	56
Artigo 86.º- A - Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime excecional de regularização das atividades económicas.....	56
Artigo 86.º- B - Regularização de situações de desconformidade com o Plano	56
Artigo 87.º - Actualização da Planta de Condicionantes.....	57
Artigo 88.º - Prazo de vigência e condições de revisão.....	57
 Anexo I – Áreas de Interesse Arquitectónico	58
Anexo II – Espaços Naturais.....	58
Anexo III – Áreas de Vocação Religiosa	58
Anexo IV - Imóveis Classificados / Em Vias de Classificação	59
Anexo V- Imóveis / Sítios Propostos para Classificação	60



CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O presente Plano estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Director Municipal de Vila Real, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território do concelho de Vila Real.

Artigo 2.º

Objectivos e estratégia

- 1- O presente Plano resulta da revisão do Plano Director Municipal ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 63/93, de 8 de Novembro de 1993, e decorre da necessidade da sua adequação às disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aos diversos planos sectoriais e regionais publicados e em curso e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais entretanto ocorridas.
- 2- O Plano tem como objectivo principal a consolidação do papel da cidade e do concelho de Vila Real no contexto regional, a que correspondem os seguintes objectivos estratégicos:
 - a) O fortalecimento da coesão territorial, pela afirmação da cidade como principal centro regional de prestação de serviços, a adopção de um modelo de desenvolvimento multipolar devidamente hierarquizado, o acréscimo da mobilidade interna e externa;
 - b) A preservação da qualidade ambiental e do património natural e edificado;
 - c) A reestruturação e fortalecimento dos sectores económicos, através da reestruturação e potenciação dos recursos endógenos existentes e da implementação de uma política de promoção do acolhimento empresarial.

Artigo 3.º

Composição do plano

- 1- O PDM de Vila Real é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de ordenamento:
 - i) Qualificação do solo (1:10 000);
 - ii) Zonamento acústico (1:25 000).
 - c) Planta de condicionantes (1:10 000);
 - d) Planta de condicionantes – Anexo A: Áreas florestais percorridas por incêndios (1:25 000);
 - e) Planta de condicionantes – Anexo B: Carta de perigosidade de incêndio - classes alta e muito alta (1:25 000).
- 2- Acompanham o PDM de Vila Real os seguintes elementos:
 - a) Estudos de caracterização do território municipal;
 - b) Relatório (em anexo: ficha de dados estatísticos);
 - c) Relatório ambiental;
 - d) Programa de execução e financiamento;
 - e) Património arqueológico;
 - f) Património arquitectónico;



- g) Planta de enquadramento regional (1:100 000);
- h) Planta da situação existente (1:25 000);
- i) Planta da rede viária do concelho (1:25 000);
- j) Planta da rede viária da cidade de Vila Real (1:5 000);
- k) Planta do património cultural (1:25 000);
- l) Carta da estrutura ecológica municipal (1:25 000);
- m) Mapa de ruído;
- n) Listagem das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas e informações prévias favoráveis em vigor;
- o) Discussão pública - relatório de ponderação.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

Enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos são observadas as disposições dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente:

- a) Plano de Pormenor da Vila Velha; Declaração n.º 60/2003, de 14 de Fevereiro;
- b) Plano de Pormenor do Centro Histórico da Cidade; Declaração n.º 307/2003, de 7 de Outubro;
- c) Plano de Pormenor do Bairro dos Ferreiros; Declaração n.º 61/2003, de 14 de Fevereiro;
- d) Plano de Pormenor da Antiga Zona Industrial; Declaração n.º 203/2003, de 12 de Junho;
- e) Plano de Pormenor do Parque de Tourinhas; Declaração n.º 203/2003, de 11 de Junho;
- f) Plano de Pormenor do Parque do Corgo; Declaração n.º 199/2003, de 7 de Junho;
- g) Plano Intermunicipal do Alto Douro Vinhateiro; R.C.M. n.º 150/2003, de 22 de Setembro;
- h) Plano da Bacia Hidrográfica do Douro; Dec. Reg. n.º 19/2001, de 10 de Dezembro;
- i) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro (PROF Douro); Dec. Reg. n.º 4/2007, de 22 de Janeiro;
- j) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão (POPNA); R.C.M. n.º 62/2008, de 7 de Abril;
- k) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000); R.C.M. n.º 115-A/2008, de 21 de Julho.

Artigo 5.º

Definições

1- Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:

- 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;
- 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;
- c) Área de implantação: A área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o solo, medida em metros quadrados;
- d) Área de reserva urbanística: Corresponde à área mínima a prever para a implantação do equipamento;
- 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;



- 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;
- 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 a correspondente a equipamentos públicos;
- 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;
- i) Cidade de Vila Real: Território identificado na Planta de Ordenamento como integrante da UOPG 22;
- j) Colmatção: 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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) 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;
- q) Lote: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento;
- 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;
- s) Moda da cércea: Cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;
- t) Parcela: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;
- u) Prédio: Unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade;
- v) 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;



-
- 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;
 - x) Estruturas amovíveis: Todas as construções com carácter precário ou temporário que dispensem fundações e que não se destinem a habitação.
- 2- O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Vila Real.



CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º

Identificação e Regime

- 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:
 - a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - c) Recursos hídricos - Leito e margens de correntes de água;
 - d) Zonas inundáveis;
 - e) Albufeiras e zonas de protecção;
 - f) Parque natural do Alvão;
 - g) Rede natura 2000 - PTCON0003-Alvão-Marão;
 - h) Perímetros florestais;
 - i) Árvores de interesse público;
 - j) Pedreiras;
 - k) Área de reserva de recursos geológicos;
 - l) Património cultural classificado e em vias de classificação;
 - m) Rede rodoviária;
 - n) Rede ferroviária;
 - o) Linhas de alta tensão;
 - p) Servidões radioeléctricas;
 - q) Infra-estruturas básicas – emissários e adutoras;
 - r) Aeródromo;
 - s) Equipamentos escolares;
 - t) Instalações militares (quartel do RIVR);
 - u) Instalações prisionais;
 - v) Instalação e armazenagem de produtos explosivos;
 - w) Carreira de tiro;
 - x) Postos de vigia da rede nacional de postos de vigia;
 - y) Áreas florestais percorridas por incêndios;
 - z) Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta;
 - aa) Vértices geodésicos.
- 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.

Artigo 7.º

Reserva Ecológica Nacional

- 1- Nas áreas de REN incluídas na área de intervenção do PIOT-ADV aplica-se o regime de excepção estabelecido pelo Despacho Conjunto n.º 473/2004, de 30 de Julho.
- 2- Às áreas de REN incluídas na Região Demarcada do Douro não abrangidas pelo PIOT-ADV, sem prejuízo do estabelecido na lei geral que estabelece o regime da REN, aplicam-se as seguintes disposições:



- a) As movimentações de terras e destruição do coberto vegetal não podem implicar a obstrução ou destruição das linhas de drenagem natural nem a alteração da morfologia das margens dos cursos de água, bem como da sua vegetação;
 - b) As plantações em encostas com declive superior a 50 % são interditas, salvo quando a parcela de destino estiver ocupada por vinha ou outra cultura permanente, ou ainda por mortórios, caso em que pode ser efectuada em micropatamares;
 - c) As plantações em encostas com declive compreendido entre 40 % e 50 % podem ser efectuadas em patamares estreitos de uma linha ou micropatamares;
 - d) A plantação da vinha "ao alto" só pode ser efectuada em encostas ou parcelas com declive inicial da encosta inferior a 40 %, excepto quando os solos sejam antrosolos, com maior susceptibilidade à erosão, nomeadamente os correspondentes à unidade cartográfica Tasdx 1.1 da carta de solos de Trás-os-Montes, onde o limite máximo é de 30 %;
 - e) As plantações em parcelas já ocupadas por vinha, olival ou amendoal armados com muros, ou ainda por mortórios, tem de ser feita com recurso a patamares estreitos ou micropatamares, mantendo muros de suporte, salvo nos casos em que a DRATM dê parecer favorável à sua remoção;
 - f) É interdita a destruição de valores patrimoniais vernáculos (muros de pedra, edifícios vernáculos, calçadas de pedra, mortórios), bem como de núcleos de vegetação arbórea, salvo nos casos devidamente fundamentados que mereçam parecer favorável da DRATM, nos termos do n.º 4 do Despacho Conjunto n.º 473/2004, de 30 de Julho.
- 3- As novas edificações habitacionais para fixação em regime de residência própria e permanente dos agricultores apenas são autorizadas em solos de REN desde que integradas em espaços agrícolas ou agro-florestais, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na lei geral que estabelece o regime da REN.
 - 4- As novas explorações de recursos geológicos bem como a ampliação de explorações existentes apenas são autorizadas em solos de REN desde que integradas nas áreas de recursos geológicos delimitadas na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na lei geral que estabelece o regime da REN.
 - 5- As ampliações de edificações existentes, nomeadamente habitacionais, empreendimentos turísticos, hotéis rurais e equipamentos de utilização colectiva obedecem aos requisitos estabelecidos na lei geral que estabelece o regime da REN.

Artigo 8.º

Áreas florestais percorridas por incêndios

- 1- As áreas florestais percorridas por incêndios são as constantes da carta anexa à planta de condicionantes.
- 2- A Câmara Municipal mantém um arquivo permanentemente actualizado com as sucessivas edições anuais produzidas pela AFN, em colaboração com a Câmara Municipal, sendo a edificabilidade nestas áreas condicionada ao estabelecido na lei e no presente regulamento.

Artigo 9.º

Zonas inundáveis

- 1- As zonas inundáveis, conforme demarcação constante na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, nesta, no caso do solo urbanizado, correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.



- 2- Nas zonas inundáveis não são admitidas quaisquer acções que provoquem alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.
- 3- Excepcionalmente e sem prejuízo do regime das áreas incluídas em REN e do parecer da entidade de tutela, admitem-se:
 - a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solos urbanizados e desde que as cotas dos pisos das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;
 - b) Construções inseridas em áreas verdes de fruição pública desde que destinadas a apoiar actividades de recreio e lazer, devendo ser estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis, e, sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia.

Artigo 10.º
Rede Natura 2000

- 1- O Sítio da Lista Nacional de Sítios (PSRN2000), identificada na Planta de Condicionantes, abrange a área do Sítio denominado, Alvão-Marão - PTCON0003, de acordo com a lista aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de Agosto.
- 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.
- 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 Abril com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.



CAPÍTULO III

USO DO SOLO

SECÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

Artigo 11.º

Identificação

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, o território do Plano inclui solo rural e solo urbano, a que correspondem as seguintes categorias de espaço, tal como delimitado na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo:

1- Solo rural:

- a) Espaços agrícolas e florestais;
- b) Espaços naturais;
- c) Espaços culturais;
- d) Espaços de equipamentos e infra-estruturas especiais

2- Solo urbano:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos de urbanização programada;
- c) Estrutura ecológica urbana;
- d) Espaços canal em solo urbano.

SECÇÃO II

DISPOSIÇÕES COMUNS

SUBSECÇÃO I

RELATIVAS AOS USOS E ACTIVIDADES

Artigo 12.º

Compatibilidade de usos e actividades

- 1- Em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só podem ser autorizadas actividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se localizem, sem prejuízo do disposto no PROF do Douro.
- 2- São razões suficientes de incompatibilidade com o uso em solo urbano, fundamentando a recusa de licenciamento, autorização ou aprovação as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:
 - a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública e o ambiente local;
 - c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;



- d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 13.º

Pré-existências

- 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:
 - a) Não carecerem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;
 - 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.
- 2- São também consideradas pré-existências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, 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.
- 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.
- 4- Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:
 - a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:
 - i. Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;
 - 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;
 - 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:
 - i. Quando afeta a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, 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 m² 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;
 - ii. Quando afeta a outros usos, a ampliação não seja superior a 30% da área de construção preexistente.



- 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.

SUBSECÇÃO II

RELATIVAS À EDIFICABILIDADE

Artigo 14.º

Condições de edificabilidade

- 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:
- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e economia;
 - 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;
 - 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;
 - 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Artigo 15.º

Forma dos lotes ou parcelas

- 1- No licenciamento de construções não são aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno, sem prejuízo do definido na alínea c) do artigo 26.º.
- 2- Quando os terrenos marginantes de uma via pública, pelas suas dimensões, configuração ou circunstâncias topográficas, não formem ou não possam formar talhões adequados à edificação pode a Câmara Municipal condicionar a edificabilidade à realização dos ajustes necessários à correcta ocupação.

Artigo 16.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

- 1- O município pode impor condicionamentos de ordem arquitectónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitectónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.
- 2- A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

Artigo 17.º

Indústria e armazéns em prédios com habitação

[revogado]

Artigo 18.º

Indústria e armazéns em prédios autónomos nos solos urbanizados ou de urbanização programada

[revogado]

Artigo 19.º

Anexos

Os anexos apenas são autorizados enquanto complemento da habitação, não podendo a sua área de implantação por eles ser superior a 8% da área do prédio, no máximo de 50 m² e 25 m² por fogo, consoante se trate, respectivamente, de habitação unifamiliar ou multifamiliar.

SUBSECÇÃO III

RELATIVAS ÀS INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 20.º

Áreas de protecção funcional

- 1- As áreas de protecção funcional correspondem a faixas de salvaguarda à viabilização de todas as vias propostas no Plano, cujo traçado definitivo ainda carece de projecto de execução.
- 2- As áreas referidas no número anterior são constituídas por uma faixa de protecção *non-aedificandi* de 25 metros para cada lado do eixo indicado na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo enquanto não estiver aprovado o projecto de execução respectivo, sem prejuízo do disposto no artigo 13º do presente Regulamento, referente a preexistências.



Artigo 21.º

Estacionamento

- 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.
- 2- Nos edifícios para habitação colectiva, devem ser previstos no interior do edifício ou parcela:
 - 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;
 - 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.
- 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:
 - a) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área bruta;
 - b) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos de estabelecimentos hoteleiros;
- 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.
- 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.
- 6- [revogado].
- 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 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.
- 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:
 - 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;
 - 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;
 - 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.
- 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.



SECÇÃO III

SISTEMA URBANO

Artigo 22.º

Hierarquia da rede urbana

No concelho de Vila Real distinguem-se três níveis de aglomerados, em função da dotação de equipamentos para prestação de serviços à comunidade:

- a) Nível 1- cidade de Vila Real;
- b) Nível 2- Abaças, Arrabães, Borbela, Guiães, Justes, Sanguinhedo, Vendas, Vila Seca/Gravelos e Vila Marim;
- c) Nível 3- restantes aglomerados.

SECÇÃO IV

PLANO INTERMUNICIPAL DO ALTO DOURO VINHATEIRO (PIOT-ADV)

Artigo 23.º

Regime

- 1- Nas áreas geográficas qualificadas como solo rural no interior do perímetro do ADV, são interditos os seguintes actos:
 - a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
 - b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e a introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas, nos termos da legislação em vigor;
 - c) Alteração da morfologia das margens ao longo de todos os cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
 - d) Actividade industrial extractiva, e a instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de inertes;
 - e) Qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente o depósito 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 legais em vigor;
- 2- Na área geográfica e administrativa do PIOT-ADV, a autorização ou o licenciamento para a prática dos actos abaixo enumerados deve ser precedida do parecer vinculativo da entidade com tutela sobre o Património Classificado ou em vias de classificação implicando a suspensão dos prazos legalmente estabelecidos:
 - a) Construção, reconstrução ou alteração de edificações;
 - b) Instalação de novas unidades industriais ou ampliação de unidades existentes;
 - c) Construção e ampliação de vias de comunicação;
 - d) Atravessamento de linhas aéreas de condução de energia ou telecomunicações e instalação de centros produtores de energia;
 - e) Instalação de estaleiros;
 - f) Instalação de sinalética publicitária, que deve reduzir-se ao mínimo indispensável para promoção de produtos, locais ou actividades da região;
 - g) 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;
 - h) Limpeza das linhas de água, incluindo as galerias ripícolas;
 - i) Concessão de zonas de caça;
 - j) Arranque da vinha, bem como a plantação/replantação de vinhas, oliveiras e amendoais;
 - k) Destruição de muros pré e pós-filoxera;



- l) Intervenções no património cultural.
- 3- A utilização do solo rural da área abrangida pelo PIOT para plantação ou replantação de vinha deve ser apreciada tendo em conta as dimensões da parcela e da exploração vitícola, o declive, os sistemas de armação do terreno existentes, os solos e a existência, ou proximidade, de valores patrimoniais.
- 4- A utilização do solo referida no número anterior deve respeitar os seguintes parâmetros e condicionamentos:
- a) A plantação de vinha em parcelas com área superior a 5 hectares ou com declive superior a 20% obriga à apresentação de um estudo de sistema de drenagem de acordo com a armação do terreno;
 - b) A plantação de uma parcela que resulte numa mancha contínua de vinha superior a 10 hectares, no mesmo sistema de armação do terreno, obriga à instalação de bordaduras nas estradas de acesso e/ou de trabalho;
 - c) Para a plantação de uma parcela numa exploração com área contínua de vinha, no mesmo sistema de armação do terreno, superior a 15 hectares, quando estiverem em causa sistemas de drenagem tradicionais ou outros valores patrimoniais, deve ser requerida a elaboração de um plano de gestão para o conjunto da exploração;
 - d) A plantação de vinha em encostas com declive superior a 50% é interdita, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros, ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efectuada em micropatamares, mantendo os muros de suporte, ou ainda quando a utilização anterior da parcela seja olival, amendoal ou outras culturas, caso em que poderá ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares;
 - e) A plantação de vinha em encostas com declive compreendido entre 40% e 50% poderá ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;
 - f) A plantação de vinha em encostas com declive inferior a 40% não tem restrições, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser plantada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;
 - g) A plantação de vinha “ao alto” só poderá ser efectuada em encostas ou parcelas com declive inferior a 40%, salvo na Unidade de Paisagem Extremadouro, onde o limite máximo é de 30%.

SECÇÃO V

PARQUE NATURAL DO ALVÃO (PNAI)

Artigo 24.º

Identificação e Regime

- 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.
- 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.



SUBSECÇÃO I

DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 24.º- A

Atos e atividades interditos

Na área de intervenção do Parque Natural do Alvão (PNAI) são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) As operações de loteamento;
- b) As obras de construção de edificações para habitação, turismo, comércio ou indústria;
- 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;
- d) A construção e a exploração de postos de abastecimento de gasolinas, gasóleos e gases de petróleo liquefeitos (GPL);
- 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;
- 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;
- g) A obstrução da passagem de qualquer tipo de caminhos públicos de acesso aos cursos de água.

Artigo 24.º- B

Atos e atividades condicionadas

Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo do ICNF os seguintes atos e atividades:

- a) A instalação de parques de campismo associados a projetos de turismo de natureza;
- 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;
- c) As obras de reconstrução e alteração de edifícios, qualquer que seja o seu uso;
- 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;
- e) As obras de alteração das edificações destinadas a habitação própria e de instalações de apoio a usos agro-silvo-pastoris existentes;
- f) As obras de demolição;
- g) A instalação de estruturas amovíveis;
- 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;
- i) A abertura de caminhos ou acessos, bem como a beneficiação, a ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;
- j) As obras de saneamento básico, independentemente da sua natureza;
- k) As obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração e conservação de pontes, represas, levadas ou canais de regadio, moinhos, espigueiros, eiras ou cruzeiros;
- l) A destruição da compartimentação existente de sebes, bem como muros de pedra, e sua substituição por soluções não tradicionais;
- m) A alteração à morfologia do solo pela extração de materiais inertes ou por escavações ou aterros, na área do PNAI.



SUBSECÇÃO II

ÁREAS SUJEITAS A REGIMES DE PROTEÇÃO

Artigo 24.º- C

Âmbito

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.

Artigo 24.º- D

Zonamento

Divisão I – Áreas de Proteção Total

Título I – Âmbito e disposições específicas

- 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.
- 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.

Divisão II – Áreas de Proteção Parcial

Título I – Âmbito e disposições específicas

- 1- As áreas de proteção parcial contêm valores naturais e paisagísticos relevantes ou excecionais, apresentando uma sensibilidade ecológica moderada.
- 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.
- 3- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores são ainda interditos os seguintes atos e atividades:
 - a) A construção de barragens, exceto as associadas a sistemas de rega tradicionais, as destinadas a abeberamento 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;
 - b) Qualquer alteração ao relevo e remoção da camada de solo arável;
 - c) Quaisquer obras de construção de edificações, exceto para estruturas de apoio agro - pecuário e silvo-pastoril em regime extensivo e semi-intensivo, de acordo com as definições constantes da legislação específica aplicável.



Divisão III – Áreas de Proteção Complementar

Título I – Âmbito e disposições específicas

- 1- As áreas de proteção complementar compreendem, sobretudo, as zonas ocupadas com *habitats* seminaturais.
- 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.
- 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:
 - 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;
 - b) Qualquer alteração ao relevo e remoção da camada de solo arável.

Divisão IV – Áreas não abrangidas por regimes de proteção (ANARP)

- 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.
- 2- As áreas referidas no número anterior, assinaladas na planta de síntese, incluem os perímetros urbanos delimitados no Plano Diretor Municipal de Vila Real.
- 3- Aos perímetros urbanos são aplicáveis as normas de edificabilidade constantes dos respetivos planos municipais de ordenamento do território.
- 4- Sempre que as ANARP coincidam com perímetros urbanos, não são aplicáveis os regimes de proteção, mas sim as normas dos PMOT.

SUBSECÇÃO III

CRITÉRIOS A OBSERVAR NAS EDIFICAÇÕES FORA DOS PERÍMETROS URBANOS DO PNAI

- 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 impactos visuais negativos, bem como, à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes;
- 2- A área bruta de construção máxima admitida para instalações agro-silvo-pastoris é de 600m², para edificações ao abrigo de programas de turismo de natureza é de 500m² e para as restantes edificações é de 200m², incluindo anexos e garagens;
- 3- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os projetos das edificações permitidas, estão ainda sujeitos aos seguintes critérios:
 - 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;
 - 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;



- 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;
- 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 m² de área de implantação;
- Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:
 - 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.
 - b) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, conservação ou reconstrução, consoante os casos.



CAPÍTULO IV

QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

Artigo 25.º

Identificação

Em função do uso dominante, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- a) Espaços agrícolas e florestais:
 - i) Espaços agrícolas;
 - ii) Espaços florestais;
 - iii) Espaços agro-florestais.
- b) Espaços naturais;
- c) Espaços culturais:
 - i) Santuário de Panóias;
 - ii) Áreas de vocação religiosa.
- d) Espaços de equipamentos e infra-estruturas especiais.

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 26.º

Medidas de defesa contra incêndios

- 1- A construção de novas edificações a localizar em espaço florestal (tal como é entendido no plano municipal de defesa da 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.
- 2- Sem prejuízo do número anterior, nos terrenos agrícolas, são admitidas distâncias inferiores às extremas da propriedade, até aos limites constantes da tabela seguinte:

	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

- 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.
- 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.
- 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:



- 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 ignífugo/incombustível.
- 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 no interior da respetiva parcela.
- c) 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.

SECÇÃO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

Artigo 27.º

Definição e usos dominantes

- 1- Em função da sua aptidão os espaços agrícolas e florestais estão divididos nas seguintes subcategorias:
 - a) Espaços agrícolas: áreas de vocação dominante para as actividades agrícolas integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares;
 - b) Espaços florestais: áreas de aptidão florestal onde, para além de outras, se incluem as áreas integradas em perímetros florestais;
 - c) Espaços agro-florestais: áreas onde os usos agrícolas e florestais se equilibram em termos de ocupação do espaço.
- 2- Os solos integrados nestes espaços não podem ser objecto de quaisquer acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas excepções estabelecidas na lei geral e as previstas no presente Regulamento, consideradas compatíveis com o uso dominante, bem como as definidas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro.

Artigo 28.º

Excepções ao uso dominante

- 1- Consideram-se compatíveis com o uso dominante as instalações, as obras, os usos e as actividades seguintes:
 - a) Instalações de apoio às actividades agrícola, pecuária e florestal, com ou sem componente habitacional;
 - b) Alteração, conservação, ampliação e construção de edificações habitacionais;
 - c) Equipamentos que visem usos de interesse público e infra-estruturas;
 - d) Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer;
 - e) Instalações especiais, nomeadamente as afectas à exploração de recursos geológicos, parques eólicos, aproveitamentos hidroeléctricos ou hidroagrícolas, aterros de resíduos inertes e estações de serviço e de abastecimento de combustível, localizadas em zona adjacente aos canais rodoviários.
- 2- As construções, usos ou actividades compatíveis só são autorizadas nas condições definidas nos artigos seguintes desta secção e desde que sem prejuízo do estabelecido na secção I do capítulo VII do presente Regulamento, referentes à estrutura ecológica municipal em solo rural, e ainda:
 - a) Não afectem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional;



- b) Seja assegurada pelos interessados a execução e manutenção de todas as infra-estruturas necessárias, podendo constituir motivo de inviabilização da construção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas.

Artigo 29.º

Instalações de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal

- 1- A construção de instalações de apoio à actividade agrícola apenas é permitida nos espaços agrícolas e agro-florestais e desde que a área bruta de construção total do assento de lavoura não exceda um índice de utilização de 0,05, relativamente à área da exploração.
- 2- A construção de instalações agro-industriais apenas é permitida nos espaços agrícolas e agro-florestais e desde que:
 - a) A área coberta não exceda 15 % da área da parcela;
 - b) Seja garantido, um afastamento mínimo de 200 metros aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas.
- 3- A construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais apenas é permitida nos espaços agrícolas e agro-florestais não podendo a área bruta ser superior a 1200 m² e desde que seja garantido, a contar dos limites do local de permanência dos animais, um afastamento mínimo de 200 metros aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas, salvo para o caso de pocilgas ou aviários em que essa distância será de 400 metros.
- 4- Nos espaços agro-florestais e florestais permite-se a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e não ultrapassem os 6 metros de cércea, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

Artigo 30.º

Edificações habitacionais

- 1- Admite-se a ampliação de edificações habitacionais pré-existentes até 50% da área bruta 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.
- 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, e o índice de utilização não seja superior a 0,02.

Artigo 31.º

Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer

- 1- Permitem-se construções para empreendimentos turísticos e empreendimentos de recreio e lazer que obtenham a declaração de interesse para o turismo, de acordo com o legalmente estabelecido e desde que a cércea não seja superior a três pisos, excepto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso.
- 2- No caso de turismo em espaço rural e turismo de habitação permite-se a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação em mais 50% da área da construção existente, devendo a cércea não 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.
- 3- Permitem-se empreendimentos turísticos, de recreio e lazer associados ao aproveitamento das condições naturais dos solos rurais e não enquadrados no n.º 1 do presente artigo, desde que sujeitos a Plano de Pormenor e não sejam postos em causa os valores naturais e paisagísticos do local.



- 4- Em edifícios existentes ou a construir para o efeito admite-se a instalação de usos comerciais e de serviços, nomeadamente de restauração e bebidas, nos termos do n.º 2 do artigo 28.º, quando se tratar de novas construções.

Artigo 32.º

Equipamentos e infra-estruturas de interesse público

Admite-se a construção de equipamentos que visem usos de interesse público, conforme definido no artigo 5.º e nas condições estabelecidas no n.º 2 do artigo 28.º, bem como infra-estruturas públicas, nomeadamente, redes de água, saneamento, electricidade, telefones, gás e rodovias.

Artigo 33.º

Instalações especiais

- 1- As instalações especiais a que se refere a alínea e), do n.º 1, do artigo 28.º do presente regulamento, 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.
- 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.

SECÇÃO III

ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 34.º

Caracterização

Nos espaços naturais, identificados na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo e no anexo II a este Regulamento, do qual é parte integrante, pretende-se fundamentalmente acautelar as intervenções susceptíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, promovendo o estado de conservação favorável dos valores naturais existentes, integrando as áreas de ambiente natural identificadas na área do Parque Natural do Alvão, o Biótopo do Marão, os habitats naturais e semi-naturais identificados no sítio Alvão-Marão - PTCON0003, e as albufeiras existentes.

Artigo 35.º

Regime

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:

- 1- São interditos os seguintes actos:
- a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
 - b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
 - c) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;



- 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;
 - e) Ampliação de edifícios excepto os que se integrem nas condições definidas no n.º 1 do artigo 30.º do presente Regulamento;
 - 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;
 - g) Construção de unidades industriais.
- 2- São condicionados ao parecer da entidade de tutela as autorizações ou licenciamentos para a prática dos seguintes actos:
- a) Implantação das construções previstas na excepção referida na alínea e) e f) do número anterior;
 - b) Construção e ampliação de vias de comunicação;
 - c) Execução de infra-estruturas públicas;
 - d) Instalação de parques eólicos;
 - e) Instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação e de turismo da natureza;
 - 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;
 - g) Actividade industrial extractiva e instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de recursos geológicos.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS CULTURAIS

Artigo 36.º

Caracterização e regime

- 1- Os espaços culturais englobam as seguintes categorias de espaços:
- a) Santuário de Panóias;
 - b) Áreas de vocação religiosa.
- 2- A área afectada ao Santuário de Panóias corresponde à zona classificada, sendo aplicável o estabelecido na lei, nomeadamente no que respeita à gestão do sítio e às acções de prospecção e pesquisa arqueológica, e o disposto na secção V do capítulo VII do presente Regulamento.
- 3- As áreas de vocação religiosa, identificados na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo e no anexo III do presente Regulamento, correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, por vezes, elementos edificados de valor patrimonial, onde ocorrem actividades religiosas e culturais.
- 4- Nas áreas de vocação religiosa admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilização colectiva das áreas livres, como instalações sanitárias, pequenos quiosques, bares, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio - desportivas, de recreio e lazer - e onde é condicionada a circulação automóvel.



SECÇÃO V

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRA-ESTRUTURAS ESPECIAIS

Artigo 37.º

Definição

Os espaços de infra-estruturas e equipamentos especiais correspondem às áreas e aos corredores activados ou a activar para:

- a) Rede rodoviária;
- b) Rede ferroviária;
- c) Outros equipamentos e infra-estruturas;

SUBSECÇÃO I

REDE RODOVIÁRIA

Artigo 38.º

Hierarquia viária

- 1- A rede rodoviária é constituída pela rede nacional e a rede municipal fundamental.
- 2- A rede rodoviária nacional integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, sendo constituída pelos troços existentes e previstos do IP4, IP3/A24, EN322 e ER304 e A4/IP4-Amarante-Vila Real e ainda as restantes estradas nacionais enquanto estas não forem desclassificadas.
- 3- A rede rodoviária municipal fundamental integra as antigas estradas nacionais, as estradas e caminhos municipais e ainda as restantes vias municipais não classificadas que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes.

Artigo 39.º

Regime

- 1- Às vias da rede rodoviária nacional e municipal classificadas, existentes e previstas, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação ao seu uso e ocupação e demais características, nomeadamente no que respeita às zonas de protecção *non-aedificandi* e acessos marginais.
- 2- Nas vias existentes ou propostas e não incluídas nos tipos a que se refere o n.º 1 do presente artigo, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor para as estradas municipais, com as necessárias adaptações, passando a zona de protecção *non-aedificandi* a ser constituída por uma faixa de 6 metros contados a partir do eixo da via.

SUBSECÇÃO II

REDE FERROVIÁRIA

Artigo 40.º

Caracterização e regime

A rede ferroviária é constituída pelos troços da linha do Corgo que cruzam o território municipal, integrando o troço em funcionamento e o troço desactivado aos quais se aplica o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção *non-aedificandi*.



SUBSECÇÃO III
OUTROS EQUIPAMENTOS E INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 41.º

Caracterização e regime

- 1- Os espaços destinados a infra-estruturas e equipamentos de usos especiais integram as áreas afectas ou a afectar a infra-estruturas de transportes, de comunicações, de energia eléctrica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como os espaços destinados a aeródromo, heliporto, ajudas-rádio à navegação aérea, subestações eléctricas, estações de tratamento de água, estações de tratamento de águas residuais e de resíduos sólidos, aplicando-se a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas *non-aedificandi* e de protecção, quando for o caso.
- 2- Estes espaços são vedados e geridos pelas entidades competentes não se admitindo neles edificações que não sejam adstritas aos usos e utilizações actuais.



CAPÍTULO V

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SECÇÃO I

SOLOS URBANIZADOS

Artigo 42.º

Categorias de espaços

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, distinguem-se as seguintes categorias de espaços:

- a) Áreas predominantemente habitacionais;
- b) Áreas de comércio e serviços;
- c) Áreas de equipamentos estruturantes;
- d) Áreas industriais e empresariais.
- e) Espaços canal em solo urbano

SUBSECÇÃO I

ÁREAS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS

Artigo 43.º

Subcategorias

As áreas predominantemente habitacionais correspondem a zonas mistas existentes ou previstas com predominância da função residencial, onde são permitidas actividades complementares e ainda os usos comerciais e de serviços, desde que compatíveis com a função dominante, de acordo com o disposto no artigo 12.º deste Regulamento e estão divididas nas seguintes subcategorias:

- a) Áreas de interesse patrimonial;
- b) Áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar;
- c) Áreas consolidadas com dominância de habitação colectiva.

DIVISÃO I

ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL

Artigo 44.º

Caracterização e regime

- 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.
- 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:
 - 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;
 - 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;

- 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 ou ainda quando integradas em obras de construção para substituição de edifícios dissonantes;
- 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;
- e) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;
- 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;
- g) Às novas construções, bem como às obras de ampliação e reconstrução de edifícios são aplicáveis as seguintes condições:
 - 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 cércea dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público;
 - 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.

DIVISÃO II

ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Artigo 45.º

Caracterização

- 1- As áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar subdividem-se em:
 - a) Tipo HU 1;
 - b) Tipo HU 2.
- 2- As áreas predominantemente habitacionais com dominância de tipologia de edifícios de habitação unifamiliar do tipo HU 1 correspondem aos núcleos primitivos da formação de determinados lugares, com predominância de habitação unifamiliar em banda, com as fachadas confrontando com o espaço público, configurando, generalizadamente, áreas urbanas com deficiências ao nível da circulação e estacionamento.
- 3- As áreas predominantemente habitacionais com dominância de habitação unifamiliar do tipo HU 2 correspondem a áreas com predominância de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, integradas em operações de loteamentos ou obedecendo a orientações de integração urbana, nomeadamente pelo cumprimento de alinhamentos, tipologias e cérceas dominantes e, dominantemente, dispondo de logradouro fronteiro, com muro de vedação confrontando com o espaço público.

Artigo 46.º

Edificabilidade para o tipo HU 1

- 1- Nas áreas de habitação unifamiliar do tipo HU 1, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação e reabilitação dos elementos com valor patrimonial ou que sejam caracterizadores de uma identidade e história do sítio, privilegiando ainda as acções de requalificação do espaço público e remoção dos elementos dissonantes.



- 2- As regras de edificabilidade respeitantes à construção de novos edifícios são as estabelecidas para cada caso concreto pela Câmara Municipal, tendo presente a correcta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter, nomeadamente no respeito pela moda da cércea dos edifícios da frente urbana respectiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público.
- 3- A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou novos edifícios na área afecta 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.

Artigo 47.º

Edificabilidade para o tipo HU 2

- 1- As obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito, subordinam-se às seguintes disposições:
 - a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respectiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;
 - 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 PNAI, nos quais não pode ultrapassar os 2 pisos;
 - c) [revogado].
- 2- 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 PNAI, nos quais será sempre respeitada a moda da cércea.
- 3- No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação dos edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 60% da área total do prédio.
- 4- 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.

DIVISÃO III

ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO COLECTIVA

Artigo 48.º

Caracterização e objectivos

Estas áreas correspondem às zonas da cidade de maior densidade construtiva, predominantemente caracterizadas por edifícios de habitação colectiva ou de uso misto, resultantes de intervenções que tiveram por base, sobretudo, critérios quantitativos e que, nalguns casos, evidenciam a ausência de relação com a envolvente, quer ao nível da estrutura e da continuidade dos sistemas de espaços colectivos e da morfologia, quer quanto à imagem urbana, pretendendo-se a realização de intervenções que possibilitem uma melhor integração destas áreas na Cidade.

Artigo 49.º

Usos

- 1- Estas áreas destinam-se, essencialmente, ao uso habitacional, compreendendo ainda as actividades turísticas, de comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só podem instalar-se no piso térreo e no imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.
- 2- Nestas áreas apenas se admitem indústrias do tipo 3 e actividades de armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional.



Artigo 50.º

Edificabilidade

- 1- Na ampliação ou na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correcção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona da cidade abrangida pela intervenção, podendo, a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de cércea justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.
- 2- As novas construções, bem como obras de ampliação de edifícios, deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos e cércea definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:
 - a) O alinhamento dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objecto da intervenção;
 - b) A moda da cércea da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objecto da intervenção;
 - c) A tipologia construtiva dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objecto da intervenção.
- 3- Nos casos previstos nos números anteriores, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:
 - a) Tipo RC1: cércea de 5 pisos ou 16 metros; índice de utilização de 0,9; área de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;
 - b) Tipo RC2: cércea de 6 pisos ou 19 metros; índice de utilização de 1,1; área de impermeabilização de 0,70 da área do prédio.
- 4- Exceptuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
- 5- As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização colectiva, promovendo a integração destas áreas na Cidade, podendo a Câmara Municipal, para cumprimento deste objectivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações.

SUBSECÇÃO II

ÁREAS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Artigo 51.º

Caracterização e regime

As áreas de comércio e serviços correspondem a unidades exclusivamente de comércio e serviços, onde não são admitidos os usos habitacional e industrial com excepção das situações de reconversão total da ocupação actual, caso em que os novos usos e ocupações do solo respeitarão aos estabelecidos no artigo 50.º do presente Regulamento e respeitando os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização: inferior ou igual a 0,6;
- b) Número máximo de pisos: 4



SUBSECÇÃO III

ÁREAS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES EXISTENTES

Artigo 52.º

Caracterização e regime

- 1- As áreas de equipamentos estruturantes existentes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização colectiva.
- 2- Nestas áreas permitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização em vigor, desde que seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada e o índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 0,8.
- 3- A alteração integral dos usos actuais 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 correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos, e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

SUBSECÇÃO IV

ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS EXISTENTES

Artigo 53.º

Caracterização e regime

- 1- As áreas industriais e empresariais existentes compreendem:
 - a) Áreas industriais e empresariais a manter;
 - b) Áreas industriais e empresariais a extinguir, subdivididas em tipo IE 1 e tipo IE 2;
- 2- Nas áreas industriais e empresariais a manter permite-se a colmatação dos espaços livres por novas unidades de acordo com o Plano de Pormenor ou projecto de loteamento já aprovado ou, caso não se verifique qualquer destas situações, na observância do estabelecido nas alíneas a) e b) do artigo 57.º.
- 3- Admite-se ainda nas áreas industriais e empresariais a manter a instalação de serviços, actividades comerciais, equipamentos e, eventualmente, estabelecimentos hoteleiros, desde que seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.
- 4- Nas áreas industriais e empresariais a extinguir, aquando da reconversão da ocupação actual, admitem-se os usos e ocupações estabelecidas no artigo 49.º e respeitando os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Tipo IE 1: Índice de utilização inferior ou igual a 0,6 e cércea máxima de 3 pisos;
 - b) Tipo IE 2: Índice de utilização inferior ou igual a 0,6 e cércea máxima de 4 pisos.

SECÇÃO II

SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA



Artigo 54.º

Subcategorias de espaços

Os solos de urbanização programada correspondem a zonas de futuras urbanizações e integram:

- a) Áreas de expansão predominantemente habitacional;
- b) Áreas de equipamentos estruturantes propostos;
- c) Áreas industriais e empresariais propostas.

SUBSECÇÃO I

ÁREAS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL

Artigo 55.º

Caracterização e regime

- 1- Nas áreas de expansão predominantemente habitacional admitem-se funções residenciais, de comércio e serviços, turísticas, de equipamentos e lazer e actividades complementares.
- 2- As áreas de expansão predominantemente habitacional estão incluídas em unidades operativas de planeamento e gestão e serão executadas atendendo ao estabelecido nos artigos 84.º e 85.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO II

ÁREAS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES PROPOSTOS

Artigo 56.º

Regime

- 1- As áreas de equipamentos estruturantes propostos devem ser alvo de projecto específico e garantirão o enquadramento urbano e paisagístico do conjunto, áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido e um índice de utilização não superior a 0,8.
- 2- Enquanto não forem elaborados os projectos referidos no número anterior, nestas áreas e sem prejuízo do uso actual, não são permitidas acções que comprometam a sua futura afectação, nomeadamente a execução de quaisquer construções, alterações à topografia do terreno, destruição do solo vivo e do coberto vegetal, derrube de árvores e descarga de lixo e entulho.
- 3- A afectação 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 estes, nos termos do artigo 12.º e seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos e seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada, devendo a operação urbanística ser alvo de consulta pública em termos idênticos à exigida para as operações de loteamento com significativa relevância urbanística.

SUBSECÇÃO III

ÁREAS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS PROPOSTAS

Artigo 57.º

Regime

As áreas industriais e empresariais propostas destinam-se à instalação de actividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio, de parques de sucata e de, eventualmente, estabelecimentos hoteleiros, desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade e tranquilidade, tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria e devem ser



objecto de projecto de loteamento ou Plano de Pormenor, os quais devem ter como referência as seguintes regras, sem prejuízo da demais legislação aplicável:

- a) No interior de cada lote existe o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- b) O índice de utilização não pode exceder 0,75 da área do lote ou parcela;
- c) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos devem obrigatoriamente ser objecto de ajardinamento e arborização, a qual será formada por espécies de alto porte quando as instalações se situarem em locais dominantes e de fácil visualização;
- d) Enquanto não estiver elaborado o Plano de Pormenor ou projecto de loteamento podem ser licenciadas indústrias e armazéns desde que os lotes tenham frente para a via pública e seja dado cumprimento ao disposto nas alíneas a) e b);
- e) Nestas áreas admite-se que as instalações a implantar possam englobar alojamento colectivo de pessoal ao serviço ou de pessoal de vigilância e segurança, não podendo a área de construção para esse fim ultrapassar 100 m² de área de pavimentos.

SECÇÃO III

ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 58.º

Identificação

A estrutura ecológica urbana corresponde às áreas da estrutura ecológica municipal integradas nos perímetros urbanos e engloba as áreas e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental do solo urbano encontrando-se subdivididas, de acordo com a função específica desses solos, em:

- a) Áreas de ambiente natural;
- b) Áreas verdes e de utilização colectiva;
- c) Áreas verdes de protecção e salvaguarda;
- d) Áreas verdes de enquadramento;
- e) Áreas verdes mistas.

SUBSECÇÃO I

ÁREAS DE AMBIENTE NATURAL

Artigo 59.º

Caracterização e regime

Às áreas da estrutura ecológica classificadas como áreas de ambiente natural aplica-se o regime estabelecido no artigo 35.º do presente Regulamento, relativo aos espaços naturais.

SUBSECÇÃO II

ÁREAS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Artigo 60.º

Caracterização e regime

Às áreas de estrutura ecológica classificadas como áreas verdes e de utilização colectiva aplicam-se as seguintes disposições:



- a) Têm carácter de uso público e compreendem áreas integradas no contínuo edificado, incluindo áreas de ajardinamento formal e espaços dotados de equipamento de apoio ao recreio e lazer dos diferentes níveis etários e áreas exteriores à malha urbana edificada, tendo como função, para além de apoio às actividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas naturais;
- b) Nas zonas referidas na alínea anterior admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias como apoio ao seu uso e vivificação, como instalações sanitárias, pequenos quiosques, bar, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio – desportivas, de recreio e lazer – e onde é condicionada a circulação automóvel.

SUBSECÇÃO III

ÁREAS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA

Artigo 61.º

Caracterização e regime

- 1- Às áreas da estrutura ecológica classificadas como áreas verdes de protecção e salvaguarda, correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista ecológico onde se incluem os cursos de água, margens, zonas adjacentes e as zonas escarpadas, com excepção das incluídas nas áreas de ambiente natural.
- 2- Às áreas verdes de protecção e salvaguarda aplica-se o regime estabelecido na secção I do capítulo VII do presente Regulamento.
- 3- Admitem-se ainda nestas áreas as obras necessárias à sua adaptação a áreas verdes e de utilização colectiva, nos termos da alínea b) do artigo 60.º do presente Regulamento e desde que não sejam postos em causa os sistemas ecológicos em presença.

SUBSECÇÃO IV

ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO

Artigo 62.º

Caracterização e regime

- 1- As áreas da estrutura ecológica qualificadas como Áreas Verdes de Enquadramento correspondem a áreas de enquadramento dos principais elementos estruturantes dos aglomerados urbanos, como infra-estruturas viárias e linhas de água, ou respeitando a pequenas parcelas sem aptidão para a edificação por razões essencialmente topográficas ou paisagísticas.
- 2- Nas Áreas Verdes de Enquadramento e sem prejuízo do uso actual e da legislação geral aplicável, são interditas as seguintes actividades:
 - a) O loteamento urbano;
 - b) A descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
 - c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte.
- 3- Nas Áreas Verdes de Enquadramento admitem-se as obras inerentes a:
 - a) Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m²;
 - b) Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefones, gás e rodovias;
 - c) Projectos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal;



- d) Adaptação a “Áreas Verdes e de Utilização Colectiva”, nos termos da alínea b) do artigo 60.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO V

ÁREAS VERDES MISTAS

Artigo 63.º

Caracterização e regime

- 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.
- 2- Sem prejuízo da legislação geral aplicável nem dos usos actuais, nas Áreas Verdes Mistas interditam-se as seguintes actividades:
 - a) O loteamento urbano;
 - b) A descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
 - 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.
- 3- Nas áreas verdes mistas admitem-se as obras inerentes a:
 - a) Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m²;
 - 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;
 - c) Uma habitação unifamiliar em parcela que possua uma área mínima igual ou superior a 5000 m², e com índice de utilização não superior a 0,04, excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 metros, e acesso a partir de caminho público existente;
 - d) Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefone, gás e rodovias;
 - e) Projecto de valorização ambiental ou paisagística a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

RUÍDO

Artigo 64.º

Caracterização e regime

- 1- O zonamento acústico, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, encontra-se definido na Planta de Ordenamento-Zonamento Acústico.
- 2- O zonamento acústico do solo urbano compreende as seguintes zonas:
 - a) Zonas Sensíveis;
 - b) Zonas Mistas.
- 3- Às zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação específica em vigor.
- 4- Nas zonas mistas integradas na envolvente de 50 metros das zonas sensíveis não se admite o licenciamento de actividades susceptíveis de produzirem um ruído nocturno superior a 50 dB tendo, as existentes nestas condições, que adoptar as medidas minimizadoras tendentes ao cumprimento deste requisito.



SECÇÃO V

ESPAÇOS CANAL EM SOLO URBANO

Artigo 65.º

Definição e Regime

- 1- Os espaços canal em solo urbano correspondem aos corredores activados ou a activar da:
 - a) Rede rodoviária nacional no atravessamento dos aglomerados urbanos;
 - b) Rede ferroviária no atravessamento dos aglomerados urbanos;
 - 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 *non-aedificandi* e acessos marginais.
- 3- À 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 *non-aedificandi*.
- 4- A rede viária urbana da cidade de Vila Real está dividida em sistema primário, sistema secundário e vias de acesso local.
- 5- As vias da rede viária da cidade de Vila Real, 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:

NÍVEL		1º NÍVEL	2º NÍVEL	3º NÍVEL
Designação da Rede Viária		Sistema Primário	Sistema Secundário	Vias de Acesso Local
Recomendações Particulares		Implementação de medidas de minimização de ruído	Implementação de medidas de acalmia de tráfego	Implementação de medidas de acalmia de tráfego
Zona <i>non-aedificandi</i> (em relação ao eixo)		Variável com o mínimo de 15 metros	15 metros	10 metros
Número mínimo de vias	1 Sentido	1	1	1
	2 Sentidos	2x1	2x1	2x1
Separação física dos sentidos de Circulação		Facultativa	Facultativa	A evitar
Largura mínima das vias [m]		3,25	3,25	2,80
Largura mínima dos passeios [m]		3,00	3,00	2,25
Acessos a prédios marginais		Excepcional	Livre	Livre
Estacionamento		Excepcional	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via
Cargas e Descargas		Excepcional	Reguladas	Reguladas
Circulação Pedonal e de Velocípedes		Segregada	Preferencialmente Segregada	Livre

- 6- As vias da rede urbana da cidade de Vila Real sujeitas a rectificação devem respeitar, sempre que possível, as características estabelecidas no número anterior do presente artigo para a respectiva classificação.



SUBSECÇÃO I

REDE FERROVIÁRIA

Artigo 66.º

Caracterização e regime

A rede ferroviária é constituída pelos troços da linha do Corgo que cruzam o território municipal, integrando o troço em funcionamento e o troço desactivado aos quais se aplica o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção *non-aedificandi*.

CAPÍTULO VI

CONDICIONAMENTOS IMPOSTOS PELO PLANO

Artigo 67.º

Identificação

Sobrepostas às categorias de espaços específicas identificadas na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo identificam-se os polígonos de salvaguarda ou protecção a determinadas instalações ou ocorrências, designadamente de:

- a) Estrutura ecológica municipal em solo rural;
- b) Corredor ecológico;
- c) Recursos geológicos;
- d) Instalações especiais;
- e) Bens patrimoniais imóveis.

SECÇÃO I

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL EM SOLO RURAL

Artigo 68.º

Identificação

A estrutura ecológica municipal em solo rural, identificada na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, engloba as áreas que desempenham um papel determinante na protecção e valorização ambiental e na garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos em solo rural.

Artigo 69.º

Regime

- 1- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, é interdito:
 - a) Edificação de novas construções, excepto nos casos a que se referem os números seguintes deste artigo;
 - b) Licenciamento de actividades industriais extractivas;
 - c) Instalação de qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, 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.
- 2- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural admite-se:



- a) Instalação de infra-estruturas básicas e a abertura de novos arruamentos desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, bem como ampliação dos edifícios existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m², quando destinados a habitação;
- b) Instalações destinadas à criação e abrigo de animais, nas condições estabelecidas no n.º 3 do artigo 29.º do presente Regulamento;
- c) Empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação, turismo da natureza e actividades turísticas e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, como parques de campismo e caravanismo ou praias fluviais, bem como instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, hidroeléctricos ou eólicos, condicionadas à elaboração de estudo de incidências ambientais que garanta a salvaguarda dos sistemas ecológicos em presença.

SECÇÃO II

CORREDOR ECOLÓGICO

Artigo 70.º

Caracterização e regime

- 1- O corredor ecológico delimitado na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo é o definido no PROF Douro e designado por Montemuro/ Alvão-Marão/ Olo/ Alturas do Barroso/ Gerês e respeita ao troço que cruza o território de Vila Real, ajustado à escala do Plano (1/10 000).
- 2- No solo rural integrado no corredor ecológico definido aplicam-se as disposições estabelecidas no artigo 69.º do presente regulamento.
- 3- As acções admitidas na estrutura ecológica municipal em solo rural e indicadas no n.º 2 do artigo 69.º apenas são licenciadas no corredor ecológico desde que não provoquem a sua interrupção ou redução significativa que prejudique os objectivos subjacentes à sua delimitação, nomeadamente o de conectar populações de comunidades da fauna e da flora.
- 4- No âmbito do planeamento florestal as normas a aplicar no interior do corredor são as consideradas para as funções de protecção e de conservação, de acordo com o estabelecido no PROF Douro.

SECÇÃO III

RECURSOS GEOLÓGICOS

Artigo 71.º

Caracterização e regime

- 1- As actividades de prospecção e pesquisa e as de exploração de recursos geológicos podem ocorrer no interior das poligonais delimitadas na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo, designadas por:
 - a) Área de reserva;
 - b) Áreas potenciais;
 - c) Áreas de exploração consolidada e complementar.
- 2- As áreas estabelecidas no número anterior são:
 - a) Área de Reserva – Área para o aproveitamento de recursos geológicos de especial interesse para a economia nacional ou regional com vista a impedir ou minorar efeitos prejudiciais para a sua exploração;
 - b) Área Potencial – Área de reconhecido potencial geológico, em que o aprofundar do seu conhecimento a torna passível de dar origem a eventuais “Áreas de Exploração”;
 - c) Área de Exploração Consolidada – Área onde ocorre uma actividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objecto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental, podendo incluir áreas concessionadas,



- licenciadas e outras adjacentes para a progressão da actividade e sendo passível de classificação em “Área de Reserva”, ou em “Área Cativa”;
- d) Área de Exploração Complementar – Área de exploração que poderá, ou não, ser adjacente à Área de Exploração Consolidada consigo relacionada, devendo o ritmo e as áreas de exploração serem condicionados pelo nível de esgotamento das reservas disponíveis e/ou pela evolução da recuperação paisagística da(s) respetiva(s) Área(s) de Exploração Consolidada e sendo passível de classificação em “Área de Reserva” ou em “Área Cativa”.
- 3- Nas áreas referidas nas alíneas a), c) e d) do número anterior deste artigo, abrangidas pelas respectivas poligonais, não são permitidas intervenções que, pela sua natureza e dimensão comprometam o aproveitamento e exploração dos recursos geológicos, ainda que em acordo com o regime de uso estabelecido para a categoria de espaço em que se insere.
- 4- Nas áreas de exploração consolidada apenas se admitem as construções que se destinem ao apoio directo das explorações ou à transformação dos produtos destas nos termos e condições previstos na lei aplicável e aprovadas pelo município.
- 5- Nas áreas de exploração complementar apenas são licenciadas novas explorações no caso de ampliação de explorações já existentes ou se o recurso em causa já não existir ou se encontrar esgotado em mais de 50% nas áreas de exploração consolidada.
- 6- Fora das áreas referidas no n.º 1 admitem-se actividades de prospecção e pesquisa e eventuais ampliações de explorações licenciadas, desde que em conformidade com o previsto na legislação em vigor.
- 7- Nas áreas de exploração consolidada e complementar, definidas nos termos dos números 1 e 2, a percentagem de espaço a afectar a cada categoria é determinada conjuntamente pela entidade de tutela e pela Câmara Municipal, e poderá ser variável no tempo em função dos ritmos de exploração, do nível de esgotamento de reservas e das áreas a recuperar.

SECÇÃO IV

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 72.º

Identificação

Na ausência de zonas de servidão legalmente estabelecidas e de forma a acautelar o seu adequado funcionamento o plano delimita perímetros de protecção às seguintes instalações especiais:

- a) Aeródromo;
- b) Heliporto do hospital de S. Pedro;
- c) Ajudas-rádio à navegação aérea;
- d) Unidade Autónoma de regaseificação

Artigo 73.º

Aeródromo

- 1- Para o aeródromo de Vila Real e enquanto não for publicada a servidão aeronáutica consideram-se as seguintes zonas de protecção, identificadas na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo:
- a) Zona 1- Aeródromo e 1.ª zona de protecção;
 - b) Zona 2- 2.ª Zona de protecção;
 - c) Zona 3- Superfície horizontal interior;
 - d) Zona 4- Superfície cónica.



- 2- Nas zonas referidas no número anterior, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo, ficam sujeitos a parecer vinculativo do Instituto Nacional de Aviação Civil (INAC) o licenciamento ou autorização os seguintes trabalhos e actividades:
- a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos tais como postes e linhas aéreas, independentemente das suas altitudes;
 - b) O lançamento para o ar de projecteis ou outros objectos susceptíveis de por em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogos-de-artifício, a projecção de luzes, a emissão de raios laser e outros, bem como o exercício de quaisquer actividades que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo ou ainda produzir poeiras ou fumos susceptíveis de alterar as condições de visibilidade,
 - c) A instalação de equipamentos que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo.
- 3- Nas zonas 3 e 4 de protecção ao aeródromo o parecer do INAC relativamente à alínea a) do número anterior apenas será solicitado quando a construção ou instalação de equipamentos ultrapassem as seguintes cotas:
- a) Na zona 3, a altitude de 598 metros;
 - b) Na zona 4, uma altitude variável entre 598 metros a partir da periferia da Zona 3, com uma inclinação ascendente de 5% até atingir a altitude de 658 metros no correspondente ao limite exterior desta zona 4.

Artigo 74.º

Heliporto

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.

Artigo 75.º

Ajudas-rádio à navegação aérea

A ajuda-rádio à navegação aérea, situada no lugar de Vale do Açor, e enquanto não for publicada a respectiva servidão militar e aeronáutica, é delimitada na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo por uma zona de protecção abrangendo os terrenos situados no interior de uma circunferência de 300 metros de raio, com centro na antena emissora do rádio farol de onda média, indicativo VR, com as coordenadas (41º 12' 55" N, 007º 44' 38" W), no interior da qual não é admitida qualquer edificação e se condiciona a prévio parecer vinculativo do INAC a autorização ou licenciamento de quaisquer outras acções que sejam susceptíveis de afectar o seu funcionamento.

Artigo 76.º

Unidade autónoma de Regaseificação

No interior do perímetro de protecção da Unidade Autónoma de Regaseificação de Gás Natural delimitado na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo o uso e transformação do solo fica condicionado à verificação pela Câmara Municipal, com a colaboração da Agência Portuguesa do Ambiente, da compatibilidade com o risco derivado desta instalação.



SECÇÃO V

BENS PATRIMONIAIS IMÓVEIS

Artigo 77.º

Regime

- 1- Os bens que integram o património cultural do concelho de Vila Real são todos os bens imóveis que possuam interesse cultural relevante e sejam testemunhos com valor de civilização, estando identificados nos anexos documentais, Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Carta do Património.
- 2- O perímetro de salvaguarda dos bens patrimoniais imóveis corresponde à protecção legalmente estabelecida para os imóveis classificados ou em vias de classificação, com excepção do Palácio de Mateus e Fragas de Panóias, para os quais se consideram perímetros de salvaguarda mais alargados definindo-se, para o restante património, áreas de salvaguarda de 50 metros, em acordo com a Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo.
- 3- Nestes imóveis e nas áreas de protecção respectivas, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da entidade que tutela o património classificado ou em vias de classificação.
- 4- A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infra-estruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objecto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
- 5- Os projectos de arquitectura inerentes a obras de edificação a levar a efeito nos bens patrimoniais imóveis e na área compreendida nos respectivos perímetros de salvaguarda é da autoria e responsabilidade de arquitecto.
- 6- Nos sítios arqueológicos e nos imóveis do património arquitectónico em cujo subsolo, debaixo do próprio imóvel ou no seu entorno se conhece ou presume a existência de vestígios arqueológicos, qualquer acção que promova movimentos de terras e/ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, nas áreas de protecção, tem que ser sujeita a parecer prévio dos serviços competentes da Câmara Municipal para o património arqueológico e da entidade de tutela do património arqueológico.
- 7- No solo rural incluído no interior do perímetro de salvaguarda estabelecido para o Santuário de Panóias, sem prejuízo da legislação específica aplicável, são interditas toda e qualquer acção que comprometa ou possa vir a prejudicar os trabalhos de prospecção e pesquisa arqueológica necessários à identificação e conhecimento do valor patrimonial em presença, nomeadamente:
 - a) Operações de loteamento e obras de urbanização;
 - b) Obras de construção civil, ampliações, alterações e reconstruções;
 - c) Trabalhos de remodelação de terrenos;
 - d) Obras de demolição de edificações existentes;
 - e) Derrube de árvores e destruição do solo vivo e do coberto vegetal.
- 8- Nos locais identificados como património arqueológico deve manter-se o uso actual do solo, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimento de terras, no interior das áreas de protecção, ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e/ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.
- 9- O aparecimento de vestígios, bens e outros indícios que integram o património arqueológico durante a execução de trabalhos ou obras de natureza diversa obriga à imediata suspensão dos mesmos e à pronta



comunicação à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.



CAPITULO VIII

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I

PLANEAMENTO E GESTÃO

SUBSECÇÃO I

PRINCÍPIOS GERAIS

Artigo 78.º

Regime de cedências

1- Nas operações de loteamento e nas situações equivalentes definidas em Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, de acordo com o artigo 43.º do RJUE, na sua actual redacção, deverão ser previstas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, dimensionadas do seguinte modo:

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	70m ² / fogo
Habitação colectiva	70m ² / 120m ² a. b. c. habitacional
Comércio	60m ² / 100 m ² a. b. c. comercial
Serviços	60m ² / 100 m ² a. b. c. serviços
Indústria e/ ou armazéns	45m ² / 100 m ² 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.

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	63m ² / fogo
Habitação colectiva	63m ² / 120m ² a. b. c. habitacional
Comércio	63m ² / 100 m ² a. b. c. comercial
Serviços	63m ² / 100 m ² a. b. c. serviços
Indústria e/ ou armazéns	33m ² / 100 m ² a. b. c. industrial / armazenagem

2- Nos projectos de loteamento e nas situações equivalentes definidas no n.º 1 com 350 ou mais fogos, nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva inclui-se, obrigatoriamente, um campo polidesportivo inserido em área de reserva urbanística mínima de 1200 m².

3- Nas áreas incluídas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou nas a sujeitar à elaboração de



Planos de Pormenor ou incluídas em Unidades de Execução, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias compreende:

- a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias identificadas na Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo ou no conteúdo programático das UOPG;
 - b) As cedências locais que servirão directamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano.
- 4- O município pode prescindir da integração no domínio público, e consequente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e/ou equipamentos públicos, havendo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação definida em regulamento municipal.
- 5- As parcelas de espaços verdes e de utilização colectiva a ceder ao domínio público municipal, devem constituir uma parcela única não descontínua de, pelo menos, 75% da área total correspondente, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 250 m² ou 500 m², que permitam, respectivamente, a inscrição de um quadrado com 12 metros ou 16 metros de lado, consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar ou destinada a outras tipologias de habitação e/ou outros usos.
- 6- As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal possuem acesso directo a espaço ou via pública e a sua localização e configuração serão tais que contribuam efectivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

Artigo 79.º

Execução

- 1- Para efeitos de execução, o território urbano é dividido em duas áreas diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:
 - a) Solo urbanizado;
 - b) Solo de urbanização programada.
- 2- Em solo urbanizado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
- 3- Exceptuam-se do número anterior:
 - a) As situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e para as quais o Plano estabelece formas de execução específicas;
 - b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de outras Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou de Unidades de Execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto.
- 4- Em solo de urbanização programada, a execução do Plano processa-se em acordo com o estabelecido para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Artigo 80.º

Programação

- 1- Considera-se como prioritária a elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, correspondente à UOPG n.º 22.



- 2- Sem prejuízo do número anterior, a programação de execução do Plano é estabelecida pela Câmara Municipal nos seus programas de gestão urbanística anuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções:
- a) As que, contribuindo para a concretização dos objectivos do Plano possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
 - b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
 - c) As de protecção e valorização da estrutura ecológica;
 - d) As de expansão dos tecidos existentes, quando incorporem acções necessárias à qualificação e funcionamento da Cidade, ou se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado, quer em virtude da procura verificada, como por razões de controlo do mercado de solos.

SUBSECÇÃO II

CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 81.º

Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135º do RJIGT deve ser aplicado nas seguintes situações:

- a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG definidas no Plano, excepto nas correspondentes a Plano de Pormenor de área com interesse patrimonial;
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas, mesmo que não incluídas em UOPG estabelecida pelo Plano.

Artigo 82.º

Mecanismos de perequação

- 1- Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos nas UOPG e Unidades de Execução referidas nas alíneas a) e b) do artigo anterior são os definidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 138.º do RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
- 2- O índice médio de utilização para as UOPG a que se refere a alínea a) do artigo anterior é o estabelecido no capítulo seguinte e em que a cedência média é a resultante da ocupação definida pelos instrumentos de planeamento ou de execução a levar a efeito, tendo presente os conteúdos programáticos estabelecidos no capítulo seguinte.
- 3- Nas áreas a sujeitar a UOPG ou nas Unidades de Execução a que se refere a alínea b) do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média são os resultantes da ocupação estabelecida em acordo com a Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo e o presente Regulamento.
- 4- Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afectada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

Artigo 83.º

Aplicação

- 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.



- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 7- Devem ser cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o n.º 3 do artigo 78º do presente Regulamento.
- 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.
- 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.

SECÇÃO II

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 84.º

Definição

- 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.
- 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.
- 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 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 sobranter.

Artigo 85.º

Conteúdos programáticos

- 1- UOPG 1- Vila Velha: Corresponde ao Plano de Pormenor (PP) da Vila Velha, publicado em 14 de Fevereiro de 2003, através da Declaração n.º 60/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.23/01.03 - P.P., em 24 de Janeiro de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.
- 2- UOPG 2- Centro Histórico da Cidade: Corresponde ao Plano de Pormenor do Centro Histórico da Cidade, publicado em 7 de Outubro de 2003, através da Declaração n.º 307/2003 (2.ª série) e registado com o n.º



- 1.17.14.00/06-03.P.P., em 29 de Agosto de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.
- 3- UOPG 3- Bairro dos Ferreiros: Corresponde ao Plano de Pormenor do Bairro dos Ferreiros, publicado em 14 de Fevereiro de 2003, através da Declaração n.º 61/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.24/02.03 - P.P., em 24 de Janeiro de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.
- 4- UOPG 4- Antiga Zona Industrial: Corresponde ao Plano de Pormenor da Antiga Zona industrial, publicado em 12 de Junho de 2003, através da Declaração n.º 203/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.00/04-03.P.P., em 16 de Maio de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.
- 5- UOPG 5- Parque de Tourinhas: Corresponde ao Plano de Pormenor do Parque de Tourinhas, publicado em 11 de Junho de 2003, através da Declaração n.º 202/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.00/05-03.P.P., em 20 de Maio de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.
- 6- UOPG 6- Parque do Corgo: Corresponde ao Plano de Pormenor do Parque do Corgo, publicado em 7 de Junho de 2003, através da Declaração n.º 199/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.00/03-03.P.P., em 8 de Maio de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.
- 7- UOPG 7- S. Mamede:
- a) Objectivos: Pretende-se dar continuidade às urbanizações envolventes, relacionando-as e integrando-as correctamente na cidade; programar e reservar área para equipamentos, nomeadamente, desportivos, alargamento do cemitério e disponibilizar área para espaço verde público em apoio à zona norte da cidade;
 - b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 4 pisos; índice médio de utilização de 0,45 m²/m²; deverá ser afectada a espaço verde e equipamento público uma área mínima correspondente a 40 % da totalidade da UOPG;
 - c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.
- 8- UOPG 8- Timpeira:
- a) Objectivos: Fecho da malha viária e urbanística, com a edificação de moradias unifamiliares e bifamiliares, associadas a uma frente para comércio e serviços; prever equipamento de proximidade e alargamento da EN 15;
 - b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar e bifamiliar com a cércea máxima de 2 pisos; o índice médio de utilização é de 0,3 m²/m²;
 - c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.
- 9- UOPG 9- Laverqueira:
- a) Objectivos: Possibilitar a abertura da via proposta no limite ponte da UOPG, bem como reservar área para a instalação de uma escola básica integrada;
 - b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cércea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,3 m²/m²;
 - c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.
- 10- UOPG 10- Abambres:
- a) Objectivos: Proporcionar a abertura da ligação viária entre o traçado do antigo circuito automóvel, a sul, nas proximidades da igreja de Mateus e a EN 15, a norte, em Abambres, possibilitando a constituição de



um troço viário variante ao do circuito que evidencia constrangimentos vários; prever a continuidade de arruamentos executados em loteamentos contíguos; garantir espaços para equipamentos e zonas verdes de proximidade;

- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a habitação multifamiliar com comércio e serviços ao longo da nova via e de moradia unifamiliar no restante terreno, com a cércea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,4 m²/m² e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,6 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

11- UOPG 11- S. Martinho:

- a) Objectivos: Rematar os núcleos urbanos existentes, integrando-os numa visão urbana mais abrangente, e permitir a execução da via de ligação proposta, que cruza esta UOPG e também a UOPG 12, a sul; esta via é determinante para a estruturação de todo este território situado entre a via do circuito, a nascente, e a via interior ao circuito, a poente;
- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cércea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,4 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

12- UOPG 12- Mateus:

- a) Objectivos: Estruturação urbana; disciplina dos acessos às vias estruturantes - VIC e circuito; integração do canal da linha de ferro desactivada, prevendo e acautelando uma futura utilização; dimensionamento de equipamentos e áreas verdes de utilização colectiva que sirvam a população prevista, nomeadamente para a prática de desporto e ainda de carácter central, nomeadamente administrativo e segurança; área de grande capacidade, em zona que deverá constituir a nova centralidade da cidade e para a qual urge definir orientações urbanísticas, devendo ser acautelada a execução da via estruturante inscrita na Planta de Ordenamento;
- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de habitação colectiva com a cércea máxima de 6 pisos; o índice médio de utilização é de 0,6 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

13- UOPG 13- Quinta de S. Pedro

- a) Objectivos: Estruturação urbana; disciplina dos acessos à VIC;
- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a habitação multifamiliar com comércio e serviços ao longo da VIC e de moradia unifamiliar no restante terreno, com a cércea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,6 m²/m² e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,8 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

14- UOPG 14- Sogrape/Araucária:

- a) Objectivos: Possibilitar a abertura da via proposta no limite nascente da UOPG e o reperfilamento da via a sul, bem como o aproveitamento das actuais instalações da Sogrape para um espaço polivalente de equipamento (museu) e serviços de componente tecnológica; deve garantir-se uma imagem moderna para os edifícios a implantar ao longo da via proposta e a abertura de canais visuais para nascente;
- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a habitação multifamiliar com comércio e serviços ao longo da nova via e de moradia unifamiliar no restante terreno, com a cércea máxima de 3 pisos; o



índice médio de utilização é de 0,6 m²/m² e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,8 m²/m²;

- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

15- UOPG 15- Monte da Forca:

- a) Objectivos: Integrar os equipamentos existentes e previstos - Desportivos e de Lazer -, num conjunto consistente associado a outras funções, incluindo a habitacional, comercial, hoteleira e serviços que proporcionem uma utilização mais efectiva; devem prever-se acessos viários ao recente nó de Parada de Cunhos que permitam uma fácil articulação com a “cidade central”;
- b) Parâmetros urbanísticos: O índice médio de utilização é de 0,8 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

16- UOPG 16- Srª de Lourdes:

- a) Objectivos: Realizar a continuidade urbana entre a UTAD e Vila Nova e entre a UTAD e o parque urbano de Tourinhas; para além da área habitacional, de baixa densidade, e a concretização do espaço de utilização colectiva de enquadramento do santuário, valorizando a perspectiva sobre a cidade antiga;
- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cércea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,3 m²/m² e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,5 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

17- UOPG 17- Vilalva:

- a) Objectivos: Remate urbano de empreendimentos já concretizados ou aprovados; preservação das áreas verdes, que deverão manter o uso actual; deve ser acautelada a execução da via estruturante proposta e que a limitam por nascente e sul;
- b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cércea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,4 m²/m² e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,6 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

18- UOPG 18- Centro Antigo de Parada de Cunhos:

- a) Objectivos: Pretende-se promover a recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado, aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

19- UOPG 19- Centro Antigo de Folhadela:

- a) Objectivos: Pretende-se promover a recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

20- UOPG 20- Área Empresarial da Portela:

- a) Objectivos: Expansão do loteamento industrial de Constantim; garantir a criação de uma imagem de modernidade empresarial, através da localização de actividades de natureza empresarial compatíveis e/ou complementares das já existentes no loteamento industrial, nomeadamente armazenagem, logística, indústria, comércio e serviços e restauração, bem como equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva;



- b) Parâmetros urbanísticos: Tipologias de unidades empresariais isoladas ou geminadas, cêrcea máxima de 10 metros e índice de utilização médio de 0,3 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

21- UOPG 21- Centro Histórico de Constantim:

- a) Objectivos: Promover a recuperação do edificado e a requalificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: A esta área, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o estabelecido no artigo 44.º do presente Regulamento.

22- UOPG 22- Cidade de Vila Real:

- a) Objectivos: Estabelecer a organização da cidade promovendo a articulação funcional entre os diversos núcleos que a compõem; esta articulação deverá ser feita ao nível da estruturação viária e organização de transportes públicos urbanos, dos equipamentos e serviços; o Plano de Urbanização deve garantir a manutenção da individualidade e características da cada aglomerado, promovendo complementaridades e a manutenção/criação de espaços de utilização colectiva a par da salvaguarda dos canais atmosféricos afectos à estrutura ecológica, garantindo o equilíbrio da composição urbana;
- b) Regime: O território incluído nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Urbanização, fica, na ausência deste, sujeito ao disposto no presente Regulamento, sem prejuízo dos planos de pormenor existentes ou a elaborar.

23- UOPG 23- Centro Antigo de Lamas D'Olo:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor elaborado com participação do ICNB, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

24- UOPG 24- Centro Antigo de Dornelas:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor elaborado com participação do ICNB, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

25- UOPG 25- Centro Antigo de Samardã:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

26- UOPG 26- Centro Antigo de Benagouro:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

27- UOPG 27- Centro Antigo de Vilarinho da Samardã:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

28- UOPG 28- Centro Antigo de Arnal:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;



- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor elaborado com participação do ICNB, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

29- UOPG 29- Centro Antigo de Leirós:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

30- UOPG 30- Centro Antigo de Justes:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

31- UOPG 31- Centro Antigo de Ludares:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

32- UOPG 32- Centro Antigo de Guiães:

- a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;
- b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

33- UOPG 33- Expansão de Gravelos / Vila Seca:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar, nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluirão, no mínimo, um equipamento desportivo de base;
- b) Parâmetros urbanísticos: Índice de utilização bruto máximo da área de expansão de 0,6 m²/m² e uma cércea máxima de 3 pisos e adoptar, como critério de perequação, um índice médio de utilização de 0,4 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

34- UOPG 34- Expansão de Justes:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar; nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluirão, no mínimo, um equipamento desportivo de base;
- b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 3 pisos e índice médio de utilização de 0,4 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

35- UOPG 35- Expansão de Andrães:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar; nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluem, no mínimo, um equipamento desportivo de base;



- b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 3 pisos e índice médio de utilização de 0,4 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

36- UOPG 36- Expansão da Campeã:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar; nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluem, no mínimo, um equipamento desportivo de base;
- b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 3 pisos e índice médio de utilização de 0,4 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

37- UOPG 37 - Área Empresarial de Lamesas:

- a) Objectivos: Tirar partido da acessibilidade conferida pelo nó do IP4 para promover a localização de actividades empresariais de pequena dimensão, nomeadamente armazenagem, oficinas e indústria, bem como integrar e reordenar as actividades já existentes;
- b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 8 metros e índice médio de utilização de 0,3 m²/m²;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

38- UOPG 38 – Parque de Ciência e Tecnologia:

- a) Objectivos: Tirar partido da acessibilidade conferida pelo nó da A24 das ligações à Universidade e à cidade e da proximidade com áreas empresariais existentes e futuras para promover a localização e instalação do Parque de Ciência e Tecnologia de Vila Real enquanto espaço de articulação de iniciativas privadas e públicas estruturantes no desenvolvimento da competitividade e inovação empresarial. Sendo admitidas entre outras as actividades e usos de I&D, laboratoriais, indústria, logística, comércio e serviços e restauração, bem como equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva;
- b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 10 metros e área de implantação máxima de 50 % da área total da parcela/lote;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

39- UOPG 39 - Área Empresarial de Andrães:

- a) Objectivos: Tirar partido da acessibilidade conferida pelo nó da A24 e da proximidade com o Parque de Ciência e Tecnologia para promover a localização de uma nova zona de actividades empresariais, nomeadamente armazenagem, distribuição, logística, indústria, valorização de resíduos, comércio e serviços e restauração, bem como equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva;
- b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 10 metros e área máxima de implantação de 60% da área total das parcelas/lotês;
- c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.



CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 86.º

Disposições revogatórias

- 1- O PDM de Vila Real entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, revogando automaticamente o PDM ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 63/93, de 8 de Novembro.
- 2- É revogado o Plano de Pormenor do Parque do Monte da Forca, publicado em 20 de Janeiro de 1989 no D.R. 2ª série, nº 17, através da Declaração da Direcção-Geral do Ordenamento do Território datada de 27 de Dezembro de 1988.

Artigo 86.º- A

Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime excecional de regularização das atividades económicas

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.

Artigo 86.º- B

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

- 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:
 - 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;
 - 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.
- 2- Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão pública da presente alteração do PDMVR.
- 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.
- 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:



- 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;
- 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;
- c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

Artigo 87.º

Actualização da Planta de Condicionantes

No sentido de permitir a actualização da Planta de Condicionantes institui-se um mecanismo periódico e formal de actualização da informação nela contida, para que a planta em questão não perca credibilidade e utilidade ao longo do prazo de vigência do Plano e que consiste em:

- a) Recolha e tratamento da informação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no território do concelho de Vila Real, durante o último trimestre de cada ano civil;
- b) Produção da Planta actualizada de Condicionantes no último mês do ano civil respectivo no caso de se verificar a necessidade de rectificar ou a alterar a informação contida neste elemento constituinte do Plano;
- c) Para efeitos de aprovação, publicação e depósito da Planta actualizada de Condicionantes, deverão ser realizados procedimentos definidos no artigo 97.º - "Alteração por adaptação" do RJGT.

Artigo 88.º

Prazo de vigência e condições de revisão

O PDM de Vila Real vigora por um período de 10 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo e desde que tal seja reconhecido como necessário.

Vila Real, fevereiro de 2017



Anexo I – Áreas de Interesse Arquitectónico

- 1- Núcleo antigo de Lamas d'Olo
- 2- Núcleo antigo de Dornelas
- 3- Núcleo antigo de Samardã
- 4- Núcleo antigo de Benagouro
- 5- Núcleo antigo de Vilarinho da Samardã
- 6- Núcleo antigo de Arnal
- 7- Núcleo antigo de Leirós
- 8- Núcleo antigo de Justes
- 9- Núcleo antigo de Ludares
- 10- Núcleo antigo de Guiães
- 11- Núcleo antigo de Parada de Cunhos
- 12- Núcleo antigo de Folhadela
- 13- Núcleo antigo de Constantim
- 14- Núcleo antigo de Vila Real (cidade)

Anexo II – Espaços Naturais

- 1- Cabeceiras de Olo, Lameiros e Carvalhais altimontanos de Lamas d'Olo e Dornelas;
- 2- Cabeços graníticos de Muas/Arnal, vales associados e zonas subturfosas das barragens existentes;
- 3- Planalto do Vaqueiro;
- 4- Linhas de água (20 metros para cada lado);
- 5- Ecossistema montanhoso do Marão (incluindo biótopo do Alto de Espinho);
- 6- Escarpas do Corgo.

Anexo III – Áreas de Vocação Religiosa

- 1- Sra. de la Salette;
- 2- S. Bento;
- 3- Sra. da Pena;
- 4- Sra. da Guia.



Anexo IV - Imóveis Classificados / Em Vias de Classificação

Monumentos nacionais

Designação	Protecção
14.1-palácio de Mateus	Dec.16-06-1910, DG 136, de 23 JUN.
22.1-capela de S. Brás / túmulo Teixeira Macedo	Dec.16-06-1910, DG 136, de 23 JUN.
22.2-igreja de S. Domingos / sé de Vila Real	Dec. N.º11454, DG 35, de 19 FEV.1926 / ZEP,DG 133, 5 JUN. 1956
26.1-fragas de Panóias	Dec.16-06-1910, DG 136, de 23 JUN. / ZEP, DG 189, 16 AGO. 1951
28.1-torre de Quintela	Dec.16-06-1910,DG 136, de 23 JUN.
ADV- Alto Douro Vinhateiro	Aviso n.º 15170/2010, DR n.º 147 (2.ª série), 30 JUL, 2010

Imóveis de interesse público

3.1-capela de Arroios (nª sª das dores)	Dec. N.º 45/93,DR 280, de 30 NOV.
6.1-igreja de Constantim	Dec. N.º 45/93,DR 280, de 30 NOV.
7.1-marcos graníticos nº 68 a 72	Dec. N.º 35909,DG 236,de 17 OUT.1946
8.1-marcos graníticos nº 56 a 67	Dec. N.º 35909,DG 236,de 17 OUT.1946
9.1-pelourinho de Guiães	Dec. N.º 23122,DG 231,de 11 OUT.1933
9.2-capela de Nª Srª do Loreto	Dec. N.º 45327,DG 251,de 25 OUT.1963
9.3-marcos graníticos nº 73 a 79	Dec. N.º 35909,DG 236,de 17 OUT.1946
13.1-pelourinho de Lordelo	Dec. N.º 23122,DG 231,de 11 OUT.1933
15.1-igreja de Mondrões	Dec. N.º28/82,DR 47,de 26 FEV.
16.1-arca tumular românica	Dec. N.º 35817,DG187,de 20 AGO.1946
16.2-igreja de Nª Sr.ª de Guadalupe	Dec. N.º 8/83,DR 19, de 24 de JAN.
16.24-ponte de Piscais	Dec. N.º 129/77,DR 226, de 29 SET.
22.3-pelourinho de Vila Real	Dec. N.º 23122,DG 231,de11 OUT.1933
22.4-casa de Diogo Cão	Dec. N.º28/82,DR 47, de 26 FEV.
23.5-capela Nova	Port. N.º 443/2006, DR 49, de 19 de Marco
26.2-pelourinho de Galegos	Dec. N.º 23122,DG 231,de11 OUT.1933

Imóveis de interesse municipal

4.1-cruzeiro do Sr. dos Aflitos	Dec. N.º 129/77,DR 226, de 29 SET.
8.3-capela do Espírito Santo	Dec. N.º 1/86,DR 2, de 3 de JAN.
10.1-capela de Stª Maria Madalena	Dec. N.º 8/83,DR 19, de 24 de JAN.
14.2-casa das Quartas	Dec. N.º 129/77,DR 226, de 29 SET.

Imóveis em vias de classificação

1.1-penedo da mão do homem	Despacho de 28 Jan. 1998
18.1-cadeia comarcã	
22.22-edifício dos CTT	
22.23-escola Secundária de Camilo Castelo Branco	
23.31-escola Secundária de S. Pedro	
28.2-frescos da igreja de Vila Marim	Despacho de 7 Out. 1994



Anexo V- Imóveis / Sítios Propostos para Classificação

Freguesia	Designação
0-Abaças	0.0-Ponte de Abaças/ponte da ribeira 0.1-castro de Abaças 0.2- Fonte de Bujões 0.3-torre 0.4-Bujões 0.5-ponte da quinta da ponte
1-Adoufe	1.2-ponte de pedra 1.3-capela de Stª bárbara 1.4-capela de misericórdia de Vila Real 1.5-ponte de Batoca 1.6-alto de s. Cipriano
2-Andrães	2.1-ponte pedrinha 2.2-cruzeiro da Sr.ª da Piedade 2.3-tesouro de denários de Mosteirô-Agó 2.4-caxada
3-Arroios	3.2-ponte do Sobredo 3.3-calçada romana 3.4-Arroios 3.5-Torneiros
4-Borbela	4.2-alto do castelo 4.3-santo velho
5-Campeã	5.1-cruzeiro da Sr.ª da Piedade 5.2-cruzeiro do Sr. da Agonia 5.3-cruzeiro do Sr. dos Aflitos 5.4-cruzeiro do Sr. dos Aflitos 5.5-cruzeiro da Boavista / Sr. dos Aflitos 5.6-cruzeiro 5.7-cruzeiro da Sr.ª da Piedade 5.8-capela de stº António 5.9-picoto 5.10-fontanário medieval de Aveçãozinho 5.11-Sardoeira-mamoas da Sardoeira 5.12-arco medieval 5.13-malhada 5.14-Campeã 5.15-cruzeiro no cruzamento para Pereiro
6-Constantim	6.2-cruzeiro do Sr. do cruzeiro 6.3-habitat de mamoas de Constantim 6.4-feira
7-Ermida	7.2-capela de Stª Bárbara 7.3-capela de S. António
8-Folhadela	8.2-igreja matriz de Folhadela 8.4-Folhadela 8.5-feiteira
9-Guiães	9.4-portal da igreja de Guiães 9.5-Guiães
10-Justes	10.2-Necrópole do Couto 10.3-Cruzeiro da Sr.ª das Dores e Sr. do Socorro 10.4-Mamoas de Lameiros da Póvoa



	10.5-Vidual
	10.6-Couços
	10.7-Lage de S. Miguel
	10.8-Sep.do parque de Nª Sra. de Lourdes
	10.9-Ceides/Bouças
	10.10-Justes
	10.11-Bouças
11-Lamares	11.1-Murada em Lamares
	11.2-Palheiros
	11.3-Palheiros e calvário
	11.4-Lameira Redonda
	11.5-Capela de Na Sra. da Piedade
12-Lamas d'olo	12.1-Outeiro da Escaleira
13-Lordelo	
14-Mateus	14.3-Mateus
15-Mondrões	15.2-Castelo
	15.3-Sepultura antropomórfica no pinhal da recta
	15.4-Capela de S. Roque
	15.5-Capela e cruzeiro da Sra. da Boa Morte
16-Mouçós	16.3-Cruzeiro e chafariz de S. João
	16.4-Capela de S. Sebastião
	16.5-Cruzeiro da Sr.ª da Conceição
	16.6-Alminhas em Alvites
	16.7-Cruzeiro do Sr. dos Aflitos
	16.8-Santo Cabeço / Altar de Portugal
	16.9-Capela de S. Paio
	16.10-Igreja da Sr.ª da Pena
	16.11-Espigueiros em Sequeiros
	16.12-Capela de Nª Sra. da Piedade
	16.13-Igreja de Mouçós
	16.14-Abobeira 1
	16.15-Abobeira 2
	16.16-Couto
	16.17-Madalena
	16.18-Veiga de Lamares
	16.19-Mamo de minas de Rebordo Longo
	16.20-Trás-do-Outeiro
	16.21-Sanguinhedo
	16.22-Pedra Posta
	16.23- Trás-do-Outeiro
	16.25-Capela do Santo Cabeço
17-Nogueira	17.1-Igreja de S. Pedro de Nogueira
18-Nsa Sra. da Conceição	
19-Parada de Cunhos	19.2-Igreja matriz de Parada de Cunhos
	19.3-Capela do Sr. dos Aflitos / S. João
	19.4-Parada de Cunhos
20-Pena	20.1-Alto do Outeiro
	20.2-Cruzeiro
	20.3-Capela de Nsa. Sra. da Conceição e cruzeiros
	20.4-Forno siderúrgico de Gontães
	20.5-Ponte da Foz
	20.6-Cruzeiro da Pena
	20.7-Alminhas em Vilarinho
	20.8-Cruzeiro do Sr. dos Aflitos
21-Quintã	21.1-Cruzeiro do Sr. dos Aflitos
	21.2-Cruzeiro do vale da Bouça
	21.3-Ponte romana de Quintã e alminhas



	21.4-Coto
	21.5-Fontanário da Folgada
22-S.Dinis	22.5-Edifício da junta distrital
	22.6-Ponte de Machados
	22.7-casa do Arco
	22.8-Edifício e cerca do convento S. Domingos
	22.9-Capela da Misericórdia
	22.10-Casa dos Brocas
	22.11-Recinto da Vila Velha
	22.12-Cruzeiro Sr. da Boa Viagem e Sr. ^a da Boa Hora
	22.13-Edifício da Câmara Municipal
	22.14-Edifício do Governo Civil
	22.15-Capela do antigo hospital
	22.16-Fonte
	22.17-Botelhas
	22.18-Capela de Nsa Sra. da Almodena
	22.19-Casa da Calçada/residencial S. Domingos
	22.20-Chafariz da Sra. da Saúde
	22.21-Igreja de S. Dinis
23-S.Pedro	23.1-Cruzeiro e alminhas
	23.2-Ponte de St ^a Margarida
	23.3-Capela de S. Lázaro / St ^a Margarida
	23.4-Igreja de S. Pedro
	23.6-Santuário de n ^a s ^a de Lourdes
	23.7-Cascata da Peneda
	23.8-Cerca do antigo convento de S. Francisco
	23.9-Fonte de N. Sr. ^a da Conceição
	23.10-Capela de Sto António da Carreira
24-S. Tomé do Castelo	24.1-Cruzeiro do Sr. dos Aflitos
	24.2-S. Cristóvão
	24.3-Cruzeiro Sr. ^a da Assunção/Sr. dos Milagres
	24.4-Alminhas
	24.5-Espigueiros
	24.6-Fonte do mergulho
	24.7-Casario e espigueiros
	24.8-Palheiros
	24.9-Mamoá de vale de Natoda
	24.10-Pena do Ujo
	24.11-Vilar
	24.12-Santuário ofiliático de S. Bento
	24.13-Fragas da Torre
	24.14-Sainça
	24.15-Cruzeiro da Sra. da Boa Morte
25-Torgueda	25.1-Igreja matriz de Torgueda
	25.2-Carvalhinho
	25.3-Cruzeiro do Sr. dos Aflitos
	25.4-Alminhas do Fojo
	25.5-Fonte
	25.6-Capela de Santa Ana
	25.7-Capela de S. João
	25.8-Capela de St ^o António
	25.9-Capela da Sr. ^a dos Remédios
	25.10-Capela de St ^a Apolónia
	25.11-Capela do mártir S. Sebastião
	25.12-Casa da família Tello de Meneses
	25.13-Alto do castelo
	25.14-Sepultura de Arnadelo
	25.15-Fonte Seca
	25.16-Rodelo



	25.17-Penedo Redondo 25.18-Veiga
26-Vale de Nogueiras	26.3-Cruzeiro da Sr. ^a da Piedade 26.4-Vila e honra de Galegos/tribunal e cadeia 26.5-Muragalhas 26.6-Castro de Galegos 26.7-Monte do Clamor 26.8-Rua das Adegas 26.9-Igreja de S. Pedro 26.10-Capela de séc. 18 26.11-Queixoso
27-Vila Cova	27.1-Cruzeiro de S. João 27.2-Cruzeiro de S. Gonçalo 27.3-Ponte de Vila Cova 27.4-Igreja matriz de Vila Cova / S. Tiago 27.5-Sepulturas de Vila Cova 27.6-Furado 27.7-Planalto do Vaqueiro 27.8-Alminhas
28-Vila Marim	28.3-Capela da Sr. ^a da Paz 28.4-Fraga Alta 28.5-Capela de S. Roque 28.6-Portal da Casa Grande 28.7-Lagar de Vila Marim 28.8-Outeiro do Santo 28.9-Forno siderúrgico de Arnal 28.10-Outeiro das Pombas 28.11-Igreja de Vila Marim
29-Vilarinho da Samardã	29.1-Fojo do Lobo 29.2-Espigueiros, eiras e palheiros 29.3-Casa dos Azevedos 29.4-Alto da Lomba 29.5-Seara 29.6-Murada 29.7-Fontenário de Benagouro 29.8-Benagouro 29.9-Pijão 29.10-Cívdaia 29.11-Vilarinho da Samardã 29.12-Vilarinho da Samardã