

# **REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS**

## **TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º. Objeto e Âmbito Territorial**

O Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, à escala 1/25.000.

### **Artigo 2º. Objetivos Estratégicos**

1. São objetivos estratégicos deste Plano:
  - a. Promover o desenvolvimento sustentado de áreas de localização empresariais, articulado com a potencialidade das acessibilidades existentes, designadamente a A13 e o IC8.
  - b. Promover a aplicação da estratégia de desenvolvimento, incentivando modelos de atuação baseados na concertação entre a iniciativa pública e privada.
  - c. Concretizar a aposta nos setores do turismo (natureza, ativo e cultural), na floresta e património natural (biodiversidade, entre outros), no turismo, na saúde e nas atividades ligadas aos produtos endógenos, promovendo novas oportunidades de investimento e apoio ao empreendedorismo.
  - d. Reforçar o potencial dos espaços de ocupação turística, em particular os de forte relação com os recursos hídricos (rios e ribeiras), com o restante património natural, cultural e construído.
  - e. Adequação da oferta de equipamentos coletivos e serviços de carácter social, cultural, educativo e de saúde, às necessidades da população.
  - f. Reforço e manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais, conciliado com sistemas intermunicipais.
  - g. Consolidar a vila de Figueiró dos Vinhos enquanto sede de Município, reforçando a sua função urbana.

2. Baseado nos objetivos atrás identificados, o Plano propõe o desenvolvimento municipal assente em quatro vetores estratégicos, considerados prioritários no quadro de ordenamento do concelho:
  - a. Valorização do território e dos recursos naturais, designadamente: ordenamento do solo rural; planeamento, transformação e gestão do solo urbano; preservação e valorização do património cultural e natural; prevenção e minimização de riscos.
  - b. Dinâmica económica potenciando a competitividade, designadamente: através da revitalização do setor agrícola e florestal; da promoção e dinamização das atividades económicas; desenvolvimento do turismo como elemento estruturante.
  - c. Desenvolvimento sustentável promovendo a coesão social, designadamente: implementando políticas de coesão social; promovendo a valorização e integração profissional; otimizando a rede de equipamentos coletivos; promovendo condições de mobilidade e acessibilidades; qualificando infraestruturas; impulsionando a sustentabilidade ambiental.
  - d. Cooperação intermunicipal, designadamente através de parcerias dinâmicas e proactivas facilitadoras do investimento.

### **Artigo 3º. Composição do Plano**

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
  - a. Regulamento.
  - b. Planta de Ordenamento desdobra-se nas seguintes plantas:
    - i. Classificação e Qualificação do Solo;
    - ii. Zonamento Acústico;
    - iii. Património
  - c. Planta de Condicionantes desdobra-se nas seguintes plantas:
    - i. Reserva Ecológica Nacional
    - ii. Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas
    - iii. Áreas Florestais Percorridas por Incêndios
    - iv. Risco de Incêndio
    - v. Outras Condicionantes

2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
- a. Estudos de Caracterização e diagnóstico;
  - b. Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam (Relatório do Plano);
  - c. Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
  - d. Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento (Programa de Execução e Plano de Financiamento);
  - e. Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
  - f. Planta de Enquadramento Regional;
  - g. Planta da Situação existente;
  - h. Planta de Valores Naturais – Habitats Rede Natura 2000;
  - i. Planta de Valores Naturais – Fauna - Rede Natura 2000;
  - j. Estudos e Planta da Hierarquia Viária;
  - k. Estudo e Planta de Equipamentos;
  - l. Estudos e Plantas das Infraestruturas;
  - m. Estudo do Património Arquitetónico, Arqueológico, Natural e Botânico;
  - n. Planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
  - o. Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
  - p. Planta das Energias Renováveis e dos Recursos Geológicos;
  - q. Mapa do Ruído;
  - r. Carta Educativa;
  - s. Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;

**Artigo 4º.**  
**Instrumentos de Gestão Territorial**

1. Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, a seguir identificados:
  - a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro, e, n.º 103-A/2007, de 23 de novembro;
  - b. Plano Setorial para a Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
  - c. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte (PROFPIN), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/2006, de 19 de julho;
  - d. Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 5 (RH5) – PGBH do Tejo, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-F/2013, de 22 de março;
  - e. Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode, publicado em Diário da República 1ª série – B, n.º 108, de 10 de maio de 2003, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, adiante designado POACB;
  - f. Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia, publicado em Diário da República 1ª série – B, n.º 61, de 13 de março de 2002, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 45/2002;
2. No âmbito Municipal encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, os quais prevalecem, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do plano:
  - a. Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico de Figueiró dos Vinhos, constante do Anexo I do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos, publicado em Diário da República 1ª série – B, n.º 35, em 10 de fevereiro de 1995;
  - b. Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, publicado em Diário da República, 2ª série – n.º 112, em 9 de junho de 2011.
3. Para além dos Instrumentos de Gestão Territorial referidos no número anterior, a implementação das propostas constantes e decorrentes do presente Plano devem observar o conjunto de orientações e princípios que se encontram definidos em programas de âmbito nacional, nomeadamente:
  - a. PEASSAR II - Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais;
  - b. PNUEA - Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água;
  - c. ENEAPAI - Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais.

4. No que respeita à conformidade das operações urbanísticas com os planos especiais de ordenamento do território identificados no n.1 do presente artigo para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação só se aplica enquanto estes forem vinculativos dos particulares.

#### **Artigo 5º. Definições**

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação e regulamentação que contenha vocabulário urbanístico.

## **TÍTULO II. CONDICIONANTES – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 6º. Identificação**

No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes, designadamente:

1. Recursos Naturais:
  - a. Recursos Hídricos:
    - i. Domínio Hídrico;
      - i1 Leitões e Margens dos Cursos de Água.
    - ii. Albufeira de Águas Públicas:
      - ii1 Albufeira de Castelo de Bode;
      - ii2 Albufeira do Cabril, Bouça e Santa Luzia e respetivas zonas de proteção (RCM N.º45/2002, de 13 de março);
      - ii3 Respetivas zonas de proteção.
  - b. Recursos Agrícolas e Florestais:
    - i. Reserva Agrícola Nacional;
    - ii. Aproveitamentos Hidroagrícolas;

- iii. Perímetro Florestal de Castanheira de Pera;
  - iv. Perímetro Florestal de Alge e Penela;
  - v. Perímetro Florestal da Serra da Lousã;
  - vi. Árvore de Interesse Público (*Platanus x Acerfolia* – Alameda constituída por 17 plátanos de grande porte – Aviso nº 5 de 1 de junho).
- c. Recursos Ecológicos:
- i. Reserva Ecológica Nacional;
  - ii. Rede Natura 2000 – PTCON 0060 – Sítio da Serra da Lousã.
2. Património Edificado:
- a. Monumento Nacional:
- i. Igreja de São João Batista, Paroquial de Figueiró dos Vinhos (Decreto N.º8331, DG, I Série nº 167, de 17 de agosto 1922).
- b. Imóvel de Interesse Público:
- i. Pelourinho de Aguda (Decreto N.º 23 122, DG, I Série nº 231 de 11 de outubro de 1933);
  - ii. Torre da Cadeia Comarcã (Decreto N.º 28/82, DR, I Série nº 47, de 26 de fevereiro 1982);
  - iii. Convento de Nossa Senhora do Carmo dos Carmelitas Descalços (Decreto N.º 2/96, DR, I Série – B nº 56 de 6 de março 1996).
- c. Imóvel de Interesse Municipal:
- i. "O Casulo" (Decreto N.º 28/82, DR, I Série, nº 47, de 26 de fevereiro 1982);
3. Infraestruturas:
- a. Rede Elétrica:
- i. Rede Nacional de Transporte de Eletricidade (RNT):
    - i1 Muito alta tensão (220kv).
  - ii. Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade (RND):
    - ii1 Média Tensão (15kv).

- b. Rede Rodoviária:
  - i. Rede Nacional de Autoestradas:
    - i1 Autoestrada: A13 (zona de servidão Decreto-Lei nº 13/94, de 15 de janeiro).
  - ii. Rede Nacional Complementar:
    - ii1 Itinerário Complementar: IC8 e IC3 (zona de servidão Decreto-Lei nº 13/94, de 15 de janeiro);
    - ii2 Estradas Nacionais: EN236-1 (zona de servidão Decreto-Lei nº 13/94, de 15 de janeiro).
  - iii. Estradas Regionais: ER347 (zona de servidão Decreto-Lei nº 13/94, de 15 de janeiro).
  - iv. Estradas Nacionais Desclassificadas Sob Jurisdição da EP: EN236-1 (zona de servidão Decreto-Lei nº 13/71, de 23 de janeiro).
  - v. Rede Municipal:
    - (i) Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos: EN236-1, EN237 e EN350 (zona de servidão Decreto-Lei nº 13/71, de 23 de janeiro);
    - (ii) Estradas Municipais: EM 517, EM 521, EM 524 e EM 525 (zona de servidão Lei nº 2110/61, de 19 de agosto);
    - (iii) Caminhos Municipais: (zona de servidão Lei nº 2110/61, de 19 de agosto).
- c. Telecomunicações:
  - i. Ligação Hertziana Montejunto <> Serra de Aire <> Lousã (Despacho Conjunto A -97/90-XI, DR 249, || Série, de 27 de outubro de 1990).
- d. Marcos Geodésicos.

### **Artigo 7º. Regime**

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

## **TÍTULO III. SALVAGUARDAS**

### **CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL**

#### **Artigo 8º. Identificação**

1. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.
2. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas inundáveis e outras áreas sujeitas a riscos naturais, o zonamento acústico e os recursos geológicos.

### **SECÇÃO I. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

#### **Artigo 9º. Identificação**

1. A Estrutura Ecológica Municipal identificada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, corresponde ao conjunto das áreas que em virtude da presença de valores e recursos naturais, das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento tem por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural, dos espaços rurais e urbanos.
2. A estrutura ecológica municipal é constituída pelas áreas do território com elevado valor natural, que assume um carácter estratégico na preservação da sustentabilidade e continuidade ecológica, ambiental e paisagística e com incidência de valores naturais e /ou cujas características biofísicas desempenham uma função importante no equilíbrio ecológico e na proteção conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rural.

#### **Artigo 10º. Regime**

O regime de ocupação das áreas integradas na estrutura ecológica municipal observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas.

**SECÇÃO II.**  
**ZONAS INUNDÁVEIS E OUTRAS ÁREAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS**

**SUB-SECÇÃO I.**  
**ZONAS INUNDÁVEIS**

**Artigo 11º.**  
**Identificação**

As zonas inundáveis estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de 100 anos.

**Artigo 12º.**  
**Regime**

1. As zonas inundáveis asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente a zonas de um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional e na área do POACB.
2. Nas zonas inundáveis é interdita:
  - a. A alteração do relevo natural, salvo nas situações em que tal ação vise favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
  - b. A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.
3. Não é admitido o aumento da área de implantação de edificações existentes ou construção de novos edifícios, salvo nas áreas urbanas consolidadas, as quais correspondem a solo urbanizado, e em situações de colmatação ou remate do tecido edificado desde que sujeitas ao cumprimento dos seguintes condicionalismos:
  - a. A cota do piso inferior da edificação, independentemente do seu uso, terá de ser superior à cota local da máxima cheia conhecida ou com um período de retorno de 100 anos;
  - b. Não conter cave, nem aterros;
  - c. Não constitua obstrução à livre passagem das águas ou interfira negativamente com o fenómeno em causa.
4. Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 2º do Decreto – Lei nº 115/2010, de 22 de outubro, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.
5. Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamentos devem ser utilizados materiais permeáveis.

**SUB-SECÇÃO II.**  
**PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS FLORESTAIS – ÁREAS FLORESTAIS PERCORRIDAS  
POR INCÊNDIOS**

**Artigo 13º.**  
**Identificação**

1. Para efeitos de perigosidade de incêndio florestal são consideradas as áreas de suscetibilidade alta e muito alta de ocorrência de incêndio florestal constantes na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio.
2. Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios constantes da planta de Condicionantes – Áreas Florestais Percorridas por Incêndios, não incluídos em espaços classificados em PMOT como urbanos, urbanizáveis e industriais, não é permitida a edificação pelo prazo de 10 anos, findos os quais e não se registando nova ocorrência, a condicionante deixa de se aplicar e a edificação se torna possível de acordo com os parâmetros estabelecidos para cada categoria de solo.

**Artigo 14º.**  
**Regime**

1. Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios não incluídos em espaços classificados no presente Plano como urbanos, urbanizáveis ou industriais, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos, as seguintes ações:
  - a. A realização de obras de construção de quaisquer edificações;
  - b. O estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo;
  - c. A substituição de espécies florestais por outras técnicas e ecologicamente desadequadas;
  - d. O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
  - e. O campismo fora de locais destinados a esse fim.
2. Nos terrenos referidos anteriormente, durante o prazo de 10 anos a contar da data de ocorrência do incêndio, não poderão ser revistas ou alteradas as disposições dos planos municipais de ordenamento do território ou elaborados novos instrumentos de planeamento territorial, que possibilitem a sua ocupação urbanística.
3. No Espaço Agrícola de Produção e no Espaço Florestal de Produção são proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies

de folhosas autóctones de baixa combustibilidade e ainda respeitar os compassos de plantação de acordo com disposto na legislação aplicável quanto aos critérios para a gestão de combustíveis no âmbito das redes secundárias de gestão combustíveis.

4. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis nos termos do n.º 3 do artigo 16.º do Decreto - Lei nº 124/2006, de 28 de junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto – Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro.
5. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola deve salvaguardar autonomamente o abastecimento de água e de energia, bem como a drenagem e tratamento de águas residuais, a menos que o interessado financie, proporcionalmente, a ampliação das redes públicas.

### **SECÇÃO III. ZONAMENTO ACUSTICO**

#### **Artigo 15º. Zonamento Acústico**

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, de acordo com o exposto na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, são equiparados, a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.
3. Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, apenas e admitido o licenciamento de novos edifícios, mesmo que enquadradas no presente Plano, desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:
  - a. Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;
  - b. Cumprimento das disposições constantes no n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral do Ruído.
4. Todas as intervenções urbanísticas e demais ações a realizar devem respeitar a disciplina constante do Regulamento Geral do Ruído.
5. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

**SECÇÃO IV.  
RECURSOS GEOLÓGICOS**

**SUB-SECÇÃO I.  
RECURSOS HIDROGEOLÓGICOS**

**Artigo 16º.  
Identificação**

São recursos hidrogeológicos sujeitos a um regime especial previsto no presente Plano, as captações de água subterrânea e as nascentes.

**Artigo 17º.  
Captações de água subterrânea para consumo humano**

Para as captações de água subterrânea para consumo humano, enquanto não forem publicados os respetivos perímetros de proteção valem as restrições de utilidade pública definidas por lei ou os condicionalismos impostos por regulamento municipal específico ou, ainda, na ausência destes, devem ser interditas, num raio de 200 metros tendo por centro o ponto de captação, as atividades e as instalações suscetíveis de poluírem as águas subterrâneas, quer por infiltração de poluentes quer por poderem modificar os fluxos nas captações ou favorecer as infiltrações.

**Artigo 18º.  
Nascentes**

1. Todas as nascentes de água potável para consumo humano, devem ser salvaguardadas e protegidas através da delimitação de perímetros de proteção.
2. Enquanto não forem definidos os perímetros de proteção referidos no número anterior, as operações a seguir identificadas que se concretizem num raio de 500 metros tendo por centro o ponto de emergência apenas podem ser concretizadas desde que se comprove que a atividade a desenvolver não põe em causa a efetiva proteção do recurso em termos qualitativos e quantitativos:
  - a. Edificações ou outras construções de qualquer espécie;
  - b. Demolição de edificações ou de outras construções de qualquer espécie;
  - c. Sondagem e trabalhos subterrâneos;
  - d. Aterros, escavações ou outros trabalhos de remodelação de terrenos;
  - e. Corte de árvores e arbustos;
  - f. Destruição de plantações;
  - g. Realização de infraestruturas para recolha, drenagem e tratamento de águas residuais;

- h. Construção de cemitérios;
  - i. Depósitos de sucata;
  - j. Licenciamento/atribuição de direitos de prospeção e pesquisa e/ou explorações de recursos geológicos;
  - k. Utilização de adubos orgânicos ou químicos, inseticidas ou quaisquer outros produtos químicos;
3. A verificação da condição referida no número anterior deve ser efetuada no âmbito de pedido de controlo preventivo que for legalmente exigido e objeto de devido controlo nesse domínio.

## **SUB-SECÇÃO II. PROSPEÇÃO E PESQUISA DE RECURSOS GEOLÓGICOS**

### **Artigo 19º. Identificação**

Podem ser objeto de prospeção e pesquisa com vista ao seu conhecimento e valorização, os recursos hidrogeológicos, os recursos minerais e recursos geotérmicos.

### **Artigo 20º. Regime**

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, as atividades de prospeção e pesquisa de recursos geológicos, podem após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa, ser admitidas:
  - a. Em todas as classes de espaço, para os recursos hidrogeológicos;
  - b. Em todas as classes de espaço, à exceção dos aglomerados urbanos, aglomerados rurais e edificação dispersa e numa faixa de 50 metros relativamente a estes, para os recursos minerais.
2. Excetuam-se do definido no número anterior, as áreas integradas nas áreas fundamentais da estrutura ecológica municipal;
3. Na área abrangida pela rede natura 2000 não é permitida a execução de sanjas.
4. Não é permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades de prospeção e pesquisa de recursos geológicos, no interior das zonas definidas e delimitadas como de proteção aos recursos hídricos, sejam estes furos de captação, nascentes, ou linhas de água.
5. Não são permitidas quaisquer atividades de prospeção e pesquisa que possam afetar a qualidade e quantidade da água destinada ao abastecimento público, incluindo o sistema de abastecimento público de água integrado a todo o concelho de Figueiró dos Vinhos.

## **CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL**

### **Artigo 21º. Identificação**

O sistema patrimonial integra os bens imóveis de valor cultural que, pelas suas características, se assume para o Município como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou natural, quer se encontrem ou não classificados.

### **SECÇÃO I. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO**

#### **Artigo 22º. Identificação**

1. O património classificado, identificado na Planta de Ordenamento – Património, corresponde a imóveis singulares ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico ou arquitetónico, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização.
2. O património classificado compreende os imóveis classificados de Monumento Nacional, Interesse Público e de Interesse Municipal.

#### **Artigo 23º. Regime**

Ao património classificado e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

- a. Nos bens imóveis classificados de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;
- b. O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia relativos a obras ou intervenções em imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;
- c. Nas zonas de proteção de bens imóveis classificados, as operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização ou legalizações previstas no regime jurídico da urbanização e edificação, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural;
- d. A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património

cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;

- e. Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público e de valor concelhio, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

## **SECÇÃO II. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**

### **Artigo 24º. Identificação**

1. Define-se como património arqueológico, todo o bem ou outros indícios da evolução do homem no planeta e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções e agrupamentos arquitetónicos quer sejam imóveis, conservados no solo, subsolo ou em meio submerso.
2. O património arqueológico e as áreas de sensibilidade arqueológica, constantes da Planta de Ordenamento – Património, auferem de proteção legal e neles são interditas quaisquer ações que possam destruir ou prejudicar os valores identificados.

### **Artigo 25º. Regime**

1. Nos sítios arqueológicos, incluindo os de arqueologia industrial e nas áreas de sensibilidade arqueológica, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, à superfície ou em meio submerso, devem ser precedidos de parecer prévio da entidade da tutela, desde que legalmente exigível.
2. Dos achados fortuitos de vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, dentro do prazo de quarenta e oito horas.
3. Sempre que seja aumentado o número de ocorrências arqueológicas, proceder-se-á à atualização da Planta de Ordenamento – Património.

## **CAPÍTULO III. EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS**

### **Artigo 26º. Proteção dos equipamentos de ensino**

1. É interdita a construção de edifícios cuja distância aos recintos escolares seja inferior a uma vez a altura da referida edificação, com um mínimo de 5 metros.

2. É interdita a instalação de estabelecimentos de venda de bebidas alcoólicas a uma distância inferior a 100m em relação ao recinto escolar.

#### **Artigo 27º.**

#### **Infraestruturas públicas de abastecimento de águas e de drenagem de águas residuais**

1. Tendo por finalidade a proteção das infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais é interdita a edificação:
  - a. Numa faixa de 15m de largura medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água;
  - b. Numa faixa de 3m de largura medida para cada um dos lados das condutas adutoras ou dos coletores;
  - c. Numa faixa de 50m medida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais (ETAR).
2. Na faixa de 1,50m de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras ou coletores, não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50m de profundidade e plantar árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,40m.
3. Na área do POACB, devem ser consideradas as disposições no artigo 28º do respetivo regulamento.

## **TÍTULO IV. USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

#### **Artigo 28º.**

#### **Classes e categorias de uso do solo**

1. O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rural e solo urbano, delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.
2. As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

#### **Artigo 29º.**

#### **Qualificação do solo rural**

Em função do uso dominante, o solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo:

- a. Espaços Agrícolas de Produção;
- b. Espaços Florestais de Produção;
- c. Espaços Florestais de Conservação;
- d. Espaços Naturais;
- e. Aglomerados Rurais;
- f. Áreas de Edificação Dispersa;
- g. Espaços de Ocupação Turística:
  - i. Zona de Recreio Balnear e Respetiva Zona de Proteção – POACB;
  - ii. Áreas Turísticas – POACB;
  - iii. Área de empreendimento turístico – Quinta das Lameiras.

**Artigo 30º.**  
**Qualificação do solo urbano**

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes componentes e categorias operativas e funcionais identificadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

- a. Solo Urbanizado:
  - i. Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
  - ii. Espaços de Atividades Económicas;
  - iii. Espaços de Uso Especial – Áreas de equipamentos;
- b. Solo Urbanizável:
  - i. Espaços de Atividades Económicas;

**CAPÍTULO II.**  
**DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO**

**Artigo 31º.**  
**Disposições gerais de viabilização dos usos do solo**

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

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

**Artigo 32º.**  
**Compatibilidade de usos e atividades**

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

- a. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b. Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c. Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística e para a desqualificação estética da envolvente em que se enquadram, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação.
- d. Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e. Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Regulamento Geral do Ruído.

**Artigo 33º.**  
**Infraestruturas de rega**

As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rural e urbano, devem salvaguardar as infraestruturas de transporte e distribuição de água para rega decorrentes das operações de regadio.

**Artigo 34º.**  
**Integração e transformação de preexistências**

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

- a. Não careçam de qualquer licença camarária, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b. Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c. Constituam direitos ou expetativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

**Artigo 35º.**  
**Demolição de edifícios**

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar em qualquer das seguintes situações, confirmada tecnicamente pelos serviços municipais competentes:
  - a. A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
  - b. Construir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
  - c. Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
  - d. Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagens, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção e de eventuais valores de arqueologia industrial;
  - e. Se tratar de edifícios a que o Município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia nos termos da legislação aplicável na construção de um novo edifício para o local ou de qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

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

## **TÍTULO V. SOLO RURAL**

### **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 36º. Princípios**

1. O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.
3. Quando houver lugar, no quadro do presente regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos pré existentes que se localizem em solo rural, o Município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dota-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
4. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos.
5. Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso dominante não admitindo cumulação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para os vários usos.

**CAPÍTULO II.**  
**TURISMO EM SOLO RURAL**  
**SECÇÃO I.**  
**EMPREENDIMENTOS TURISTICOS ISOLADOS**

**Artigo 37º.**  
**Identificação**

1. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.
2. São admitidas em solo rural, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com o parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, as quais deverão adotar os procedimentos e requisitos legalmente previstos para os empreendimentos de turismo reconhecidos como Turismo da Natureza, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:
  - a. Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
    - i. Hotéis, desde que associados a temáticas específicas nomeadamente, saúde, desporto, atividades cinegéticas da natureza, educativas, culturais e sociais que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;
    - ii. Pousadas;
  - b. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
  - c. Empreendimentos de turismo de habitação;
  - d. Parques de campismo e de caravanismo.
3. Na área da rede natura 2000 só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como Turismo da Natureza:
  - a. Empreendimentos de turismo de habitação;
  - b. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
  - c. Parques de campismo e de caravanismo.
4. Admite-se complementarmente aos empreendimentos turísticos referidos nos números anteriores a instalação de campos de golfe, nos termos previstos no n.º 3 do artigo seguinte.

**Artigo 38º.**  
**Regime**

1. Os empreendimentos turísticos, com exceção daqueles que resultem da renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial devem cumprir os seguintes critérios:

- a. Adotar soluções arquitetónicas construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia no terreno e garantam a preservação das vistas;
  - b. Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
2. Os hotéis e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:
- a. Mínimo de três estrelas;
  - b. Densidade máxima de 40 camas por hectare;
  - c. Numero máximo de 200 camas;
  - d. Associar equipamentos de recreio e lazer ao ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.
3. A instalação de campos de golfe a que se refere o n.º 4 do artigo anterior deve cumprir os seguintes requisitos:
- a. Complementaridade funcional com o alojamento existente ou a criar;
  - b. Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com destaque para os valores naturais e ambientais;
  - c. Acessos rodoviários adequados;
  - d. Enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e da área envolvente, com recurso à plantação de espécies autóctones e características da região;
  - e. A seleção de espécies adaptadas às condições de solo e edafo-climáticas do local para constituição do campo de golfe;
  - f. Garantir a disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
  - g. Avaliação da viabilidade económica do empreendimento;
  - h. A conceção do projeto deve atender ao disposto nos pontos seguintes:
    - i. Controlar impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;
    - ii. Assegurar a preservação das espécies locais, eventuais formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;
    - iii. Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental;
    - iv. Assegurar a monitorização periódica dos parâmetros ambientais mais significativos.

## **SECÇÃO II. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

### **Artigo 39º. Condições Gerais**

1. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.
2. Em solo rural é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

### **Artigo 40º. Tipologia de empreendimentos turísticos**

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural.
2. Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:
  - a. Estabelecimentos hoteleiros,
  - b. Aldeamentos turísticos,
  - c. Empreendimentos de turismo de habitação,
  - d. Empreendimentos de turismo no espaço rural,
  - e. Parques de campismo e caravanismo,
  - f. Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

### **Artigo 41º. Condições de implementação**

1. A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente Plano de urbanização ou Plano de pormenor.

2. A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico poderá ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o Município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.
3. O contrato de execução a que se refere o número anterior, pode estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
  - a. A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
  - b. O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
  - c. O sistema de execução das operações urbanísticas;
  - d. As medidas compensatórias a favor do interesse público;
  - e. O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

**Artigo 42º.**  
**Critérios de inserção territorial**

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

- a. Área mínima de 15 hectares;
- b. Categoria mínima de 4 estrelas;
- c. A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- d. A área de concentração não deve ser superior a 35% da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e. A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- f. As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- g. A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

**Artigo 43º.**  
**Parâmetros de qualidade**

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

- a. Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b. Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c. Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

**CAPÍTULO III.**  
**ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO**

**Artigo 44º.**  
**Identificação**

1. Os espaços agrícolas de produção integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola afetos à atividade agrícola, correspondendo ou não aos solos incluídos na reserva agrícola nacional e a aproveitamentos hidroagrícolas.
2. Estes espaços destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.
3. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

**Artigo 45º.**  
**Uso e Ocupação do Solo**

1. Os espaços agrícolas de produção destinam-se predominantemente à produção agrícola e exploração pecuária.
2. São proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido.
3. Nesta categoria de espaço admitem-se as seguintes ocupações e utilizações:

- a. Instalações adstritas a atividade agrícola e pecuária incluindo anexos de apoio;
- b. Atividades industriais ligadas à exploração agrícola e pecuária;
- c. Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- d. Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
- e. Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, incluindo centros de interpretação e outros de carácter lúdico educacional similar, quando o grau de consolidação dos aglomerados urbanos não os permita acolher, ou quando pelas suas características e função sejam incompatíveis com o solo urbano ou sejam complementares com o solo rural;
- f. Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas) e parques de campismo e de caravanismo;
- g. Edificações ligadas à proteção civil.

**Artigo 46º.**  
**Regime de Edificabilidade**

1. Nos espaços agrícolas de produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m2)	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) c)
Instalações adstritas à atividade agrícola e pecuária (incluindo anexos)	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	20	30	9 (b)	1	1
Atividades industriais ligadas à exploração agrícola e pecuária.	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	30	30	7 (b)	2	0
Instalações de comércio e serviços	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	5	1	0
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	30.000 a)	1,5	2	3	7	2	1

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) c)
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	15	20	30	7	2	1
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	30	40	7	2	1
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	60	7(b)	-	-

a) A área reduz-se para 20.000m<sup>2</sup> nas freguesias de: Campelo, Aguda e Arega.

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

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

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

- a. Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ser salvaguardo um afastamento mínimo de 100m a edificações pré existentes destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva e de 200m a edificações pré existentes destinadas a empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística;
- b. Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ainda ser salvaguardado um afastamento mínimo de 200m dos limites exteriores dos aglomerados urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo;
- c. Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;
- d. Assegurar sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamentos, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

3. As instalações adstritas às atividades agrícolas poderão excecionalmente, por questões de viabilidade técnica e económica devidamente justificadas, superar os índices estabelecidos no número 1 para esta atividade, desde que o índice de impermeabilização do solo não ultrapasse os 40% e desde que observem as seguintes disposições:

- a. Adotem soluções de enquadramento urbanístico e paisagístico adequados;
  - b. Cumpram as boas práticas agrícolas, nomeadamente as que minimizem o impacto dos lixiviados, tais como a instalação da rede de drenagem, a instalação de lagoas para recolha e tratamento e instalação de coletores para as águas pluviais.
4. Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data de entrada em vigor do PDM de Figueiró dos Vinhos, até perfazer um máximo da área total de construção de 300m<sup>2</sup>, incluindo edifícios novos não contíguos e sempre que favorecer a integração arquitetónica da intervenção, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no número 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
  5. Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no número 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

## **CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO**

### **Artigo 47º. Identificação**

1. Os espaços florestais de produção compreendem os solos predominantemente de uso e/ou vocação florestal, integrando também terrenos incultos e matos, cuja função principal é a de produção, nomeadamente de madeira, biomassa para energia, frutos e sementes, bem como outras matérias vegetais e orgânicas de que são exemplo a resina e os cogumelos.
2. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

### **Artigo 48º. Uso e Ocupação do Solo**

1. Nos espaços florestais de produção admitem-se os seguintes usos:
  - a. Exploração de recursos geológicos;
  - b. Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, pecuária e de exploração de recursos geológicos;
  - c. Atividades industriais ligadas a produção florestal, agrícola, pecuária e de transformação de recursos geológicos;
  - d. Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
  - e. Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;

- f. Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer, incluindo centros de interpretação e outros de carácter lúdico educacional similar, quando o grau de consolidação dos aglomerados urbanos não os permita acolher, ou quando pelas suas características e função sejam incompatíveis com o solo urbano ou sejam complementares com o solo rural;
- g. Todas as tipologias de empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico (NDT);
- h. Campos de tiro e outras edificações de apoio à atividade cinegética;
- i. Edificações ligadas à proteção civil.

**Artigo 49º.**  
**Regime de Edificabilidade**

1. Nos espaços florestais de produção e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, os usos e as ocupações do solo identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) c)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, pecuária e de exploração de recursos geológicos	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	20	30	9 (b)	1	1
Atividades industriais ligadas à produção florestal, agrícola, pecuária e transformação de recursos geológicos	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	30	30	7 (b)	2	0
Instalações de comércio e serviços	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	5	1	0
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	30.000 a)	1,5	2	3	7	2	1
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	15	20	30	7	2	1

Empreendimentos turísticos isolados e NDT	A necessária para satisfazer o PMDFCI	30	40	40	7	2	1
Campos de tiro e outras instalações de apoio à atividade cinegética	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	60	7(b)	-	-

- a) A área reduz-se para 20.000m<sup>2</sup> nas freguesias de: Campelo, Aguda e Arega.
- b) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.
- c) Exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

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

- a. Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ser salvaguardo um afastamento mínimo de 100m a edificações pré existentes destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva e de 200m a edificações pré existentes destinadas a empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística;
- b. Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ainda ser salvaguardo um afastamento mínimo de 200m dos limites exteriores dos aglomerados urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo;
- c. Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;
- d. Assegurar sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamentos, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

3. As instalações adstritas às atividades agrícolas poderão excecionalmente, por questões de viabilidade técnica e económica devidamente justificadas, superar os índices estabelecidos no número 1 para esta atividade, desde que o índice de impermeabilização do solo não ultrapasse os 40% e desde que observem as seguintes disposições:

- a. Adotem soluções de enquadramento urbanístico e paisagístico adequados;

- b. Cumpram as boas práticas agrícolas, nomeadamente as que minimizem o impacto dos lixiviados, tais como a instalação da rede de drenagem, a instalação de lagoas para recolha e tratamento e instalação de coletores para as águas pluviais.
4. Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data de entrada em vigor do PDM de Figueiró dos Vinhos, até perfazer um máximo da área total de construção de 300m<sup>2</sup>, incluindo edifícios novos não contíguos e sempre que favorecer a integração arquitetónica da intervenção, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no número 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
5. Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no número 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

## **CAPÍTULO V. ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO**

### **Artigo 50º. Identificação**

1. Os espaços florestais de conservação correspondem a áreas que contribuem para a manutenção da diversidade dos habitats das espécies da fauna, flora e das paisagens, incluindo não só as espécies florestais de elevado valor ambiental adaptadas às condições edafo-climáticas do território.
2. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

### **Artigo 51º. Uso e Ocupação do Solo**

1. Os espaços florestais de conservação desempenham funções de conservação dos ecossistemas e de permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado de atividades económicas.
2. Neste espaço não são admitas:
  - a. Novas explorações de recursos geológicos na área da rede natura 2000;
  - b. Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
  - c. Florestação com recursos de espécies de crescimento rápido;
  - d. Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos exceto se for devidamente acondicionado garantido a estanquidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;

- e. Alteração da morfologia do terreno;
  - f. Mobilização do solo em, profundidade, exceto se for utilizada alfaia ripper;
  - g. Destruição de linhas de drenagem;
  - h. Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos;
3. As ações de gestão florestal a desenvolver nas áreas florestais de conservação devem:
- a. Salvaguardar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
  - b. Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;
  - c. Promover a plantação com recurso a espécies autóctones;
4. Nos espaços florestais de conservação admitem-se os seguintes usos:
- a. Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária em regime de produção extensiva;
  - b. Instalações de comércio de produtos agroflorestais quando inseridos na exploração;
  - c. Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
  - d. Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural e parque de campismo e caravanismo;
  - e. Parques de recreio e lazer;
  - f. Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de caráter lúdico-educacional similar;
  - g. Edificações de apoio à atividade cinegética
  - h. Edificações ligadas à proteção civil.
5. Sem prejuízo da legislação em vigor as intervenções florestais em áreas integradas no Plano setorial da rede natura 2000, devem obedecer às orientações nele constantes.

**Artigo 52º.**  
**Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços florestais de conservação e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) c)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária	A necessária para satisfazer o PMDFCI	10	10	15	5 (b)	1	0
Instalações de comércio	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	5	1	0
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	30.000 a)	1	1,5	2	4	1	1
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para satisfazer o PMDFCI	10	10	15	7	2	0
Parques de recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	4	1	0
Centros de interpretação da paisagem/natureza	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	5 (b)	1	0
Edificações de apoio à atividade cinegética	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	20	5(b)	-	-

a) A área reduz-se para 20.000m<sup>2</sup> nas freguesias de: Campelo, Aguda e Arega.

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

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

2. Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data de entrada em vigor do PDM de Figueiró dos Vinhos, até perfazer um máximo da área total de construção de 200m<sup>2</sup>, incluindo edifícios novos não contíguos e sempre que favorecer a integração arquitetónica da intervenção, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no número anterior do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

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

## **CAPÍTULO VI. ESPAÇOS NATURAIS**

### **Artigo 53º. Identificação**

1. Os espaços naturais correspondem a áreas do território com elevado estatuto de conservação e proteção que tem como principal função a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação.
2. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

### **Artigo 54º. Uso e Ocupação do solo**

1. Nos espaços naturais são interditos os seguintes usos e ações:
  - a. Todas as operações que possam conduzir a alterações relativas a planos e cursos de água nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excecionando-se as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão da matéria;
  - b. Destruição parcial de vegetação ripícola e aquática salvo as situações que resulte das ações gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão da matéria;
  - c. Destruição e/ou alteração do traçado das linhas de drenagem natural;
  - d. Mobilização mecânica dos solos;
  - e. Instalação de povoamentos florestais de espécies de crescimento rápido;
  - f. Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água e do solo, nomeadamente utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto, armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, depósitos de resíduos sólidos e líquidos, sucatas e lançamento de afluentes sem tratamento prévio de acordo com a legislação vigente;

- g. Realização de aterros e escavações excetuando os decorrentes de trabalhos de investigação científica, nomeadamente arqueológica e geomorfológica;
  - h. A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas em legislação específica ou o repovoamento com espécies invasoras;
  - i. A recolha de amostras geológicas ou quaisquer atos que contribuam para a degradação destruição do património geológico / geomorfológico e cultural, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos e das inerentes às atividades autorizadas nos termos do presente regulamento;
  - j. A conversão de áreas naturais em áreas agrícolas;
  - k. Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
  - l. A instalação de explorações de recursos geológicos;
  - m. A construção de infraestruturas no subsolo fora da rede viária existente;
  - n. A instalação de novos apoios referentes a traçados de linhas elétricas aéreas de média tensão, alta tensão e muito alta tensão;
  - o. A instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente de parques eólicos.
  - p. Zona de reserva.
2. As ações referidas nas alíneas m) a o) do número anterior podem ser admitidas mediante parecer prévio favorável do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.
3. Neste espaço admitem-se ainda os seguintes usos, desde que obtenham parecer prévio favorável do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas:
- a. Prática florestal desde que florestação seja feita com espécies autóctones e que o processo de plantação não envolva o reviramento do solo em toda a sua extensão;
  - b. Prática agrícola desde que utilize métodos de lavoura e mobilização do solo compatíveis com a conservação de espécies e de habitats e não empregue produtos agroquímicos;
  - c. Equipamentos de cariz ambiental relacionados com atividades arqueológicas;
  - d. Área de lazer e desporto associados à natureza;
  - e. Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de carácter lúdico-educacional similar;
4. Sem prejuízo da legislação em vigor na área correspondente ao sítio da rede natura 2000 as intervenções admitidas ficam abrangidas pelas disposições do Plano setorial da rede natura 2000 nomeadamente as orientações de gestão dele constantes.

**Artigo 55º.  
Regime de Edificabilidade**

1. Nos espaços naturais e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente regulamento as ocupações e as utilizações identificadas no artigo anterior não devem:
  - a. Provocar a descaracterização ambiental e a desqualificação estética da área em causa;
  - b. Prejudicar o património classificado, arqueológico e geomorfológico, paisagístico e natural;
2. A edificabilidade admitida é a estritamente necessária ao seu adequado funcionamento, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizem a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor e desde que obtenha parecer prévio favorável do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.
3. Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data da publicação do PDM de Figueiró dos Vinhos, desde que não destruam os valores naturais em presença e as obras de ampliação que não envolvam um aumento de área de implantação superior a 10% da área inicial.

**CAPÍTULO VII.  
AGLOMERADOS RURAIS**

**Artigo 56º.  
Identificação**

1. Os aglomerados rurais, delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, são espaços rurais edificados, constituindo pequenos núcleos populacionais consolidados, com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rural, com um regime de uso do solo que assegure a sua qualificação como rural.
2. Nestas áreas devem assegurar-se os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a preocupação de manutenção da sua ruralidade.
3. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

**Artigo 57º.  
Uso e Ocupação do Solo**

1. Nos aglomerados rurais são permitidos os seguintes usos:
  - a. Habitações unifamiliares, incluindo anexos;
  - b. Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;

- c. Instalações adstritas à atividade pecuária da classe 3 ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam e atividade produtiva;
- d. Comércio tradicional e serviços;
- e. Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
- f. Empreendimentos turísticos, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parque de campismo e caravanismo;
- g. Unidades industriais tipo 3 com uma potência elétrica contratada inferior a 99KVA, potencia térmica não superior a 12x10<sup>6</sup> KJ/h e um número de trabalhadores não superior a 20, e, que se encontrem ligadas à transformação de produtos agrícolas, florestais e pecuários, bem como de outros produtos endógenos ligados à atividade artesanal;
- h. Armazenagem;
- i. Oficinas;
- j. Edificações ligadas à proteção civil.

**Artigo 58º.**  
**Regime de Edificabilidade**

1. As novas edificações e a intervenção nas construções preexistentes devem salvaguardar as características tipo morfológicas do aglomerado, de modo a garantir uma intervenção urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.
2. As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Ocupações e utilizações	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)*	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) a)
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	95	90	7	2	1
Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal	80	70	5	1	0
Instalações adstritas à atividade pecuária	70	60	5	1	1

Ocupações e utilizações	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)*	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) a)
Comércio tradicional e serviços	80	75	7	2	1
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	80	70	7	2	1
Empreendimentos turísticos	80	90	7	2	1
Unidades industriais	70	65	7	2	1
Armazenagem	80	90	5	1	0
Oficinas	95	80	5	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	-	60	5	-	-

\*Excetuam-se as situações da colmatação da área edificada, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios preexistentes respeitarão a altura da fachada dos edifícios contíguos, podendo a altura da fachada ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

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

- Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data de entrada em vigor do PDM de Figueiró dos Vinhos, até perfazer um máximo da área total de construção de 300m<sup>2</sup>, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no número anterior do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
- Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar por a aplicação dos parâmetros definidos no número 2 se estes lhes forem mais favoráveis.

## **CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

### **Artigo 59º. Identificação**

- As áreas de edificação dispersa, correspondem a espaços de edificação pouco concentrada estruturada ao longo da rede viária existente.

2. Nestas áreas devem assegurar-se os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos.

**Artigo 60º.  
Uso e Ocupação do Solo**

1. Nas áreas de edificação dispersa são permitidos os seguintes usos:
- a. Habitações unifamiliar, incluindo anexos;
  - b. Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
  - c. Atividade pecuária da classe 3 ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam e atividade produtiva;
  - d. Comércio e serviços de apoio ao uso habitacional;
  - e. Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
  - f. Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parque de campismo e caravanismo;
  - g. Unidades industriais tipo 3 com uma potência elétrica contratada inferior a 99KVA, potencia térmica não superior a 12x10<sup>6</sup> KJ/h e um número de trabalhadores não superior a 20, e, que se encontrem ligadas à transformação de produtos agrícolas, florestais e pecuários, bem como de outros produtos endógenos ligados à atividade artesanal;
  - h. Oficinas;
  - i. Edificações ligadas à proteção civil.

**Artigo 61º.  
Regime de Edificabilidade**

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

Ocupações e utilizações	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)*	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) a)
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	95	90	7	2	1
Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal	80	70	5	1	0

Ocupações e utilizações	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)*	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) a)
Instalações adstritas à atividade pecuária	70	60	5	1	1
Comércio e serviços	80	75	5	1	1
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	80	70	5	1	1
Empreendimentos turísticos isolados	95	90	8	2	1
Unidades industriais	70	65	7	2	1
Oficinas	75	80	7	2	1
Edificações ligadas à proteção civil	95	80	5	-	-

\* Excetuam-se as situações da colmatação da área edificada, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios preexistentes respeitarão a altura da fachada dos edifícios contíguos, podendo a altura da fachada ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

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

- Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data de entrada em vigor do PDM de Figueiró dos Vinhos, até perfazer um máximo da área total de construção de 300m<sup>2</sup>, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no número anterior do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
- Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar por a aplicação dos parâmetros definidos no número 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

## **CAPÍTULO IX. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA**

### **Artigo 62º. Identificação**

Os espaços de ocupação turística delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo correspondem à zona de recreio balnear e respetiva zona de proteção e Áreas Turísticas do POACB, bem como à Área de empreendimento turístico – Quinta das Lameiras, localizada junto à vila de Figueiró dos Vinhos.

### **Artigo 63º. Uso e Ocupação do solo**

1. Nas áreas do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.
2. Na Área de empreendimento turístico – Quinta das Lameiras são permitidos os usos de empreendimentos turísticos nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos, aldeamentos turísticos, turismo de habitação e turismo no espaço rural;

### **Artigo 64º. Regime de Edificabilidade**

1. O regime de edificabilidade na zona de recreio balnear e respetiva zona de proteção, e Áreas Turísticas do POACB regem-se pelo disposto no regulamento do POACB.
2. No espaço de ocupação turística – área de empreendimento turístico devem ser cumpridas as seguintes exigências:
  - a. Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a valorização paisagística e adequada inserção na morfologia do terreno;
  - b. Assegurar a gestão eficiente dos recursos hídricos promovendo para o efeito o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o uso eficiente da água;
  - c. Promover a eficiência energética dos edifícios e dos espaços exteriores;
  - d. Fomentar a adoção de materiais e técnicas sustentáveis.
3. No espaço de ocupação turística – área de empreendimento turístico, deve ainda respeitar os seguintes parâmetros:
  - e. Índice de ocupação: 30%;
  - f. Índice de utilização: 60%;
  - g. Índice de Impermeabilização: 40%;

- h. Altura das fachadas: 9 m, podendo ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.
- i. Número de pisos: 3 pisos acima da cota de soleira.
- j. Número de pisos: 1 piso abaixo da cota de soleira, exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

## **TÍTULO VI. SOLO URBANO**

### **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 65º. Hierarquia dos espaços urbanos**

Os espaços urbanos de baixa densidade delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo são hierarquizados em dois níveis:

- a) Nível I – Vila de Figueiró dos Vinhos - área referente à UOPG 1.
- b) Nível II – Restantes espaços urbanos de baixa densidade.

### **CAPÍTULO II. SOLO URBANIZADO**

#### **Artigo 66º. Identificação e caracterização**

1. O solo urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O solo urbanizado, o qual corresponde as áreas urbanas consolidadas, compreende as categorias de espaço identificados na alínea a) do artigo 30º.

### **SECÇÃO I. ESPAÇO CENTRAL**

#### **Artigo 67º. Identificação**

1. O espaço central corresponde ao tecido consolidado mais antigo da Vila de Figueiró dos Vinhos, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

2. O espaço central corresponde à área do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico de Figueiró dos Vinhos, delimitado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

#### **Artigo 68º. Uso e Ocupação do solo**

1. São usos dominantes no espaço central, a habitação, o comércio, os serviços e os equipamentos.
2. No espaço central e sem prejuízo do disposto no Regulamento do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico de Figueiró dos Vinhos são ainda permitidos os seguintes usos:
  - a) Empreendimentos turísticos;
  - b) Estabelecimentos industriais do tipo 2 e do tipo 3.

#### **Artigo 69º. Regime de Edificabilidade**

No espaço central e sem prejuízo do disposto no Regulamento do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico de Figueiró dos Vinhos, deve ainda ser dado cumprimento às regras seguintes:

- a) Nas obras de reconstrução, ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra.
- b) Na ausência de frente urbana consolidada referida na alínea anterior, os parâmetros de edificabilidade no núcleo histórico são os previstos para os espaços urbanos de baixa densidade.

### **SECÇÃO II. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**

#### **Artigo 70º. Identificação**

1. Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas do território caracterizadas por um nível médio ou baixo de infraestruturização, destinado preferencialmente a funções residenciais, promovendo a colmatação da malha urbana e do espaço público.
2. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

**Artigo 71º.**  
**Uso e Ocupação do Solo**

1. Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, podendo acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.
2. São usos complementares do uso dominante, designadamente:
  - a. Comércio;
  - b. Serviços;
  - c. Equipamentos de utilização coletiva.
  - d. Empreendimentos turísticos;
  - e. Estabelecimentos industriais do tipo 2;
  - f. Estabelecimentos industriais do tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao Decreto – Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto que aprova o sistema da indústria responsável;
  - g. Armazenagem;
  - h. Oficinas;
  - i. Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;
  - j. Edificações de apoio à atividade pecuária em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva;
  - k. Outros usos não discriminados e compatíveis com o uso dominante.

**Artigo 72º.**  
**Regime de edificabilidade**

1. As novas edificações e as obras de ampliação devem manter o alinhamento consolidado, o número de pisos, a altura das fachadas das edificações e volumetria predominantes na envolvente, não constituindo referência a existência pontual de edifícios cujo os alinhamentos ou altura das fachadas não se integrem no conjunto envolvente.
2. As regras aplicáveis aos espaços urbanos de baixa densidade são as seguintes:

Hierarquia do sistema urbano	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Altura da fachada (m) a)	Número máximo de pisos (acima da cota da soleira)	Número máximo de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Nível I	70	200	10	3	1
Nível II	60	180	10	3	1

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

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

### **SECÇÃO III. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

#### **Artigo 73º. Identificação**

Os espaços de atividades económicas correspondem às áreas que se destinam ao acolhimento de atividades económicas em geral, podendo estas áreas assumir uma função mais direcionada para a atividade produtiva correspondendo nestes casos às áreas industriais identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

#### **Artigo 74º. Uso e Ocupação do Solo**

1. Nos espaços de atividades económicas, são usos dominantes, os seguintes usos:
  - a. Estabelecimentos Industriais;
  - b. Oficinas;
  - c. Armazenagem e logística;
2. São ainda usos complementares e compatíveis aos usos referidos:
  - a. Comércio e Serviços;
  - b. Equipamentos de utilização coletiva;
  - c. Estabelecimentos Hoteleiros;
  - d. Atividades de gestão de resíduos;
3. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

4. A instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional, deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.
5. A existência de estabelecimentos hoteleiros em espaços de atividades económicas não pode ser prejudicada pela instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas na envolvente do empreendimento turístico.
6. Excetua-se do regime descrito nos números anteriores o Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, que dispõe de normas específicas.

**Artigo 75º.  
Regime de edificabilidade**

1. As operações urbanísticas a realizar nos espaços de atividades económicas, devem respeitar os seguintes parâmetros:

Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m) a)	Número máximo de pisos (acima da cota da soleira)	Número máximo de pisos (abaixo da cota da soleira)
60	90	80	9	2	1

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

2. As instalações de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança não podem ultrapassar os 120m<sup>2</sup> de área de construção.
3. A ampliação das atividades existentes, á data de entrada em vigor do presente Plano, é admitida nos termos definidos no número 1 do presente artigo, beneficiando de uma majoração de 10% nos índices aplicáveis.
4. Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas em conformidade com a legislação em vigor.
5. Excetua-se do regime descrito nos números anteriores o Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, que dispõe de normas específicas.

**SECÇÃO IV.  
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ÁREAS DE EQUIPAMENTOS**

**Artigo 76º.  
Identificação**

Os espaços de uso especial correspondem a áreas do território onde se localizam equipamentos coletivos, nomeadamente de saúde, administrativos, culturais, ensino e religiosos.

**Artigo 77º.  
Uso e Ocupação do Solo**

1. Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
2. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os usos de comércio e serviços bem como de equipamentos de apoio aos usos dominantes.

**Artigo 78º.  
Regime de edificabilidade**

1. Às operações urbanísticas a realizar nas áreas de equipamentos aplicam-se as seguintes regras:
  - a. Deve ser salvaguardada a adequada integração urbana no que se refere à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
  - b. Devem ser cumpridas as regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivas, de apoio social, de recreio e lazer.
  - c. O índice máximo de utilização do solo de 80%;
  - d. O índice máximo de ocupação é de 60%;
2. Às operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos legalmente existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo em atividade estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

**CAPÍTULO III.  
SOLO URBANIZÁVEL**

**Artigo 79º.  
Identificação**

1. O solo urbanizável caracteriza-se pela ausência ou insuficiência de infraestruturas, destinando-se a uma ocupação para fins urbanos.

2. O solo urbanizável integra a categoria de espaço identificado na alínea b) do artigo 30º do presente Regulamento.

## **SECÇÃO I. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artigo 80º. Identificação**

Os espaços de atividades económicas destinam-se a áreas de acolhimento de atividades económicas em geral, podendo estas áreas assumir uma função mais direcionada para a atividade produtiva correspondendo nestes casos às áreas industriais integrando também uma futura área intermunicipal de atividades económicas de continuidade com Município de Pedrógão Grande identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo.

### **Artigo 81º. Uso e Ocupação do Solo**

1. Nos espaços de atividades económicas, são usos dominantes, os seguintes usos:
  - a. Estabelecimentos industriais;
  - b. Oficinas;
  - c. Armazenagem e logística;
2. São ainda usos complementares e compatíveis aos usos referidos:
  - a. Comércio e Serviços;
  - b. Equipamentos de utilização coletiva;
  - c. Estabelecimentos Hoteleiros;
  - d. Atividades de gestão de resíduos;
3. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.
4. A instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional, deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

**Artigo 82º.  
Regime de edificabilidade**

1.As operações urbanísticas a realizar nos espaços de atividades económicas, devem respeitar os seguintes parâmetros:

<b>Índice de ocupação (%)</b>	<b>Índice de utilização (%)</b>	<b>Índice de impermeabilização (%)</b>	<b>Altura da fachada (m) a)</b>	<b>Número máximo de pisos (acima da cota da soleira)</b>	<b>Número máximo de pisos (abaixo da cota da soleira)</b>
60	90	80	9	2	1

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

2. As instalações de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança não podem ultrapassar os 120m2 de área de construção.
3. A ampliação das atividades existentes, á data de entrada em vigor do presente Plano, é admitida nos termos definidos no número 1 do presente artigo, beneficiando de uma majoração de 10% nos índices aplicáveis.
4. Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas em conformidade com a legislação em vigor.
5. Excetua-se do regime descrito nos números anteriores o Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, que dispõe de normas específicas.

**CAPÍTULO IV.  
USOS ESPECIAIS**

**SECÇÃO I.  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 83º.  
Definição**

Consideram-se usos especiais para efeitos do presente capítulo, os atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes e que se encontram identificados nas secções II e III do presente capítulo.

**Artigo 84º.  
Edificabilidade**

1. A disciplina instituída pelas disposições do presente Capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.
2. O Município deverá sempre exigir aos interessados o acabamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos do presente Regulamento.
3. Os lotes ou parcelas que vierem a ser destinados a estes usos deverão ter a dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

**SECÇÃO II.  
SITUAÇÕES ESPECIAIS**

**Artigo 85º.  
Exploração de recursos geológicos**

A exploração de recursos geológicos apenas é admitida nas áreas qualificadas como recursos geológicos.

**Artigo 86º.  
Infraestruturas**

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que a câmara municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.
2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.
3. A ampliação das infraestruturas referidas no número 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

4. A implantação e instalação de infraestruturas que se localizem na área da Rede Natura 2000 ficam sujeitas a parecer prévio do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, exceto:
  - a. A construção de infraestruturas no subsolo desde que localizadas sob a rede viária existente;
  - b. A beneficiação de caminhos existentes desde que a sua largura total não seja superior a 5m, incluindo passeios e bermas.
5. O previsto no presente artigo aplica-se também aos cemitérios, cuja instalação deve ser antecedida da realização de estudo hidrogeológico que fundamente a sua viabilização no local.
6. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

#### **Artigo 87º.**

##### **Aproveitamento de recursos energéticos renováveis**

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

#### **Artigo 88º.**

##### **Instalação de depósitos**

1. A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se desde que o Município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.
2. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

#### **Artigo 89º.**

##### **Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rural, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a câmara municipal reconheça não haver inconveniente na sua instalação nos locais pretendidos.

2. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica municipal, nas seguintes situações:
  - a. Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituam pré-existências ou que, a instalar de novo, desde que integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com este;
  - b. Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em lotes ou parcelas onde não existam edifícios com componente habitacional;
  - c. Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em Planos de urbanização ou Planos de pormenor.
3. A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.
4. A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento de 10m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.
5. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

#### **Artigo 90.º**

##### **Postos de abastecimento público de combustíveis**

1. Em espaços não integrados em solo urbano, pode ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em parcelas marginais às vias, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
2. A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.
3. Na área do POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

### **SECÇÃO III. EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO**

#### **Artigo 91º. Definição**

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico para efeitos da presente seção, todos aqueles a que, por deliberação da assembleia municipal sob proposta devidamente fundamentada da câmara municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:
  - a. Apresentem elevado carácter inovador;
  - b. Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis, indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio e turismo;
  - c. Criem um elevado número de empregos;
  - d. Englobem investimentos iguais ou superiores a 200 000,00€.
2. Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).
3. As regras estabelecidas neste artigo não se aplicam na área abrangida pelo POACB aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na RCM N.º 69/2003, de 10 de maio.

#### **Artigo 92º. Procedimento**

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à assembleia municipal para além de explicar as razões que fundamentam, deve conter:
  - a. A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;
  - b. A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
  - c. A deliberação da câmara municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente Plano, de Plano de urbanização ou de Plano de pormenor.
3. Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela câmara municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os Planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a câmara municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à assembleia municipal.

**Artigo 93º.  
Regime**

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

**TÍTULO VII.  
REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO**

**CAPÍTULO I.  
REDE VIÁRIA**

**Artigo 94º.  
Identificação**

1. A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.
2. A rede rodoviária é constituída por:

- a. Rede Nacional de Autoestradas:
  - i. Autoestrada: A13.
- b. Rede Nacional Complementar:
  - i. Itinerário Complementar: IC8 e IC3;
  - ii. Estradas Nacionais: EN236-1.
- c. Estradas Regionais: ER347.
- d. Rede Municipal:
  - i. Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos: EN 236-1 (troço vila – zona industrial), EN237 e EN350;
  - ii. Estradas Municipais: EM 517, EM 521, EM 524 e EM 525;
  - iii. Caminhos Municipais.

#### **Artigo 95º.**

#### **Hierarquia funcional da rede rodoviária**

O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o Município de Figueiró dos Vinhos distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

- a. Vias Coletoras, viradas para o serviço das deslocações de média e longa duração de ligação entre as zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego: A13; IC8 e IC3;
- b. Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os Municípios vizinhos: EN236-1; EN236-1 (troço vila – zona industrial); ER347, EN237 (desclassificada sob jurisdição da CMFV); EN350 (desclassificada sob jurisdição da CMFV) e EM517;
- c. Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas: EM521, EM 524, EM525, CM1128, CM1130, CM1139, CM1141, CM1142, CM1145, CM1146, CM1447 E CM1447-1;
- d. Vias de acesso local que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais.

**Artigo 96º.  
Regime da rede rodoviária**

1. São permitidos ajustamentos ao traçado viário constante na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente ou sempre que contribuam para um melhor funcionamento da rede rodoviária e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam de qualquer modo as hierarquias e o nível de serviço estabelecidos pelo Plano.
2. Às estradas e ligações que pertencem à rede rodoviária nacional, às Estradas Regionais e às estradas desclassificadas sobre jurisdição da EP, SA, aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção a parecer e aprovação das entidades competentes

**Artigo 97º.  
Espaços canais**

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

**Artigo 98º.  
Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal**

Sem prejuízo de situações excepcionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária resultante de projetos de loteamento deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Infraestruturas – Arruamentos</b>
<b>Habitação a.c.hab. &gt; 80% a.c.</b>	Perfil Tipo $\geq$ 10,00m Faixa de Rodagem = 6,5m Passeio = 1,75m Estacionamento = 2,25m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)
<b>Habitação (se a.c.hab. &lt; 80%), comércio e ou serviços</b>	Perfil Tipo $\geq$ 11m Faixa de Rodagem = 6,5m Passeio = 2,25m Estacionamento = 2,25m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)
<b>Quando exista indústria e ou armazéns</b>	Perfil Tipo $\geq$ 12,5m Faixa de Rodagem = 7,5m Passeio = 1,75m

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
	Estacionamento = 2,25m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)

a. c. – área de construção (valor expresso em m<sup>2</sup>)

## CAPÍTULO II. ESTACIONAMENTO

### Artigo 99º. Parâmetros de dimensionamento

1. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes no seguinte quadro:

Tipo de ocupação	Estacionamento
<b>Habitação unifamiliar</b>	1 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
<b>Habitação coletiva</b>	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 ; 3 lugares/fogo > T5; Habitação sem indicação de tipologia: 1,5 lugares/fogo com a. m. f. < 120 m2; 2 lugares/fogo com a. m. f. entre 120 m2 e 300m2; 3 lugares/fogo com a. m. f. > 300m2; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
<b>Comércio</b>	1 lugar/30m <sup>2</sup> com a. c. < 1000m <sup>2</sup> ; 1 lugar/25m <sup>2</sup> com a. c. entre 1000m <sup>2</sup> e 2500m <sup>2</sup> ; 1 lugar/15m <sup>2</sup> com a. c. > 2500m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
<b>Serviços</b>	3 lugares/100m2 com a. c. < ou = 500m2; 5 lugares/100m2 com a. c. > 500m2; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.

Tipo de ocupação	Estacionamento
<b>Indústria/armazéns e oficinas</b>	Ligeiros: 1 lugar/200 m <sup>2</sup> de a. c.; Pesados: 1 lugar/1000m <sup>2</sup> de a. c. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público;
<b>Empreendimentos Turísticos</b>  <b>Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC)</b>	Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores estabelecidos em Portaria; Para os demais casos não previstos em Portaria, 10% das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros;  1 Estacionamento ou 1 lugar para tomada e largada de veículos pesados de passageiros em qualquer dos casos anteriores  A dotação de estacionamento será a estabelecida nos respetivos alvarás de utilização.
<b>Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas</b>	Para salas de espetáculo e/ou de eventos com a. c. > 150m <sup>2</sup> , e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/50m <sup>2</sup> de a. c., para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500m <sup>2</sup> para veículos pesados de passageiros. Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela.  A dotação exigida para o estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares de estacionamento localizados dentro do lote como em áreas a ceder ao domínio público.

a.c. – área de construção (valor expresso em m<sup>2</sup>)

a.m.f. – (área média do fogo) – quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

2. Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no Regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
3. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.
4. Quanto à área bruta de construção para comércio, indústria, armazéns e oficinas for superior a 2500 m<sup>2</sup>, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:
  - a. A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
  - b. As capacidades de tráfego das vias envolventes;
  - c. A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
  - d. O funcionamento das operações de carga e descarga;
  - e. A sinalética e mobilidade;

- f. A previsão de paragem de transporte público.

### **Artigo 100º.**

#### **Regime**

1. Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.
2. Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.
3. Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção.
4. Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

### **Artigo 101º.**

#### **Dispensas e Isenções**

1. Sem prejuízo da legislação específica aplicável poderá admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo 99.º, desde que técnica e economicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:
  - a. O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devem ser preservados;
  - b. A operação urbanística tenha manifestante impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;
  - c. A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
  - d. Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2. Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento:
  - a. As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15% da área de construção da licença inicial;
  - b. Em áreas consolidadas, as quais correspondem a solo urbanizado, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanísticas e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

## **TÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO**

### **CAPÍTULO I. PROGRAMAÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 102º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela câmara municipal e aprovada pela assembleia municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do Município.
2. No âmbito destes programas, a câmara municipal estabelece as prioridades de concretização das unidades operativas de planeamento e gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:
  - a. As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
  - b. As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
  - c. As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
  - d. As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
  - e. As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

#### **Artigo 103º. Programação operacional**

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

- a. Objetivos e programa de intervenção;
  - b. Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
  - c. Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
- a. Plano de Urbanização;
  - b. Plano de Pormenor;
  - c. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;

## **CAPÍTULO II. EXECUÇÃO DO PLANO**

### **Artigo 104º. Zonamento operativo**

Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a. Solo urbanizado;
- b. Solo urbanizável.

### **Artigo 105º. Execução em solo urbanizado**

1. Em solo urbanizado a execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

### **Artigo 106º. Execução em solo urbanizável**

1. Em solo urbanizável a execução do Plano processa-se predominantemente através de unidades de execução a delimitar pelo Município, enquadradas ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.
2. O município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado ou com áreas que tenham

adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação, e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

**Artigo 107º.**  
**Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) encontram-se definidas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do presente Plano no seu âmbito territorial.
2. As UOPG's têm ainda como objetivos gerais:
  - a. Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
  - b. Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas indispensáveis à qualificação urbana;
  - c. Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
3. Para as unidades operativas de planeamento e gestão, estabelecem-se as regras e conteúdos programáticos definidos no Anexo I ao presente regulamento, que dele é parte integrante.

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

**Artigo 108º.**  
**Parâmetros de dimensionamento**

1. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacto relevante, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os seguintes valores:

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	<b>Equipamento de utilização coletiva</b>
<b>Habitação unifamiliar</b>	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
<b>Habitação coletiva</b>	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c.

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	<b>Equipamento de utilização coletiva</b>
<b>Comércio e Serviços</b>	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c.
<b>Indústria, armazenagem e logística</b>	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c.	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c.
<b>Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e pousadas)</b>	30 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c.

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

#### **Artigo 109º.**

##### **Dispensas de cedência para o domínio municipal**

1. As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.
2. A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verificarem as seguintes situações:
  - a. Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;
  - b. Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.
3. Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma será compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

### **CAPÍTULO IV. PEREQUAÇÃO**

#### **Artigo 110º.**

##### **Objetivos e âmbito de aplicação**

1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidade de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

**Artigo 111º.**  
**Mecanismos de perequação**

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo anterior, são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
3. No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou Plano de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização corresponderá à média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

**Artigo 112º.**  
**Aplicação dos mecanismos de perequação**

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do Município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.
5. Quando à área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

## **TÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 113º. Alteração à legislação**

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

### **Artigo 114º. Omissões**

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

### **Artigo 115º. Entrada em Vigor**

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República.

## **ANEXO I UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO UOPG 1- Plano de Urbanização da Vila de Figueiró dos Vinhos**

1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
2. A UOPG da Vila de Figueiró dos Vinhos, delimitada na Planta de Ordenamento, tem como objetivos gerais no Plano de Urbanização:
  - a. Reforço e qualificação da imagem e da atratividade da centralidade de Figueiró dos Vinhos;
  - b. Tornar a vila de Figueiró dos Vinhos atrativa à função residencial, comercial e de lazer;
  - c. Promover uma ocupação urbana ' legível ' e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;
  - d. Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;
  - e. Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;
  - f. Dar enquadramento urbano à diversidade de espaços de equipamentos que aqui se concentram;
  - g. Promover uma imagem urbana equilibrada;

- h. Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da vila bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para as categorias de espaço respetivas.

### **UOPG 2 - Plano de Pormenor de Foz de Alge**

1. A UOPG de Foz de Alge, delimitada na Planta de Ordenamento, tem os seguintes objetivos gerais:
  - a. Requalificar o núcleo urbano e conter a sua dispersão;
  - b. Definir o desenho urbano e as regras de ocupação;
  - c. Elaborar um projeto de execução associado às respetivas infraestruturas.
2. A elaboração desta UOPG deverá ter em consideração os objetivos e o regulamento do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode bem como os usos e funções que este núcleo urbano deverá desempenhar.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para as categorias de espaço respetivas.

### **UOPG 3 - Plano de Pormenor de Madre Deus**

1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
2. A UOPG Plano de Pormenor de Madre Deus, delimitada na Planta de Ordenamento, tem os seguintes objetivos gerais:
  - a. Reorganizar os elementos urbanos existentes na área de intervenção, racionalizando o seu cadastro e redefinindo a frágil rede viária que apresenta.
  - b. Otimizar a ocupação dos seus espaços, de forma integrada e dinâmica;
  - c. Salvaguardar a transição equilibrada de cérceas promovendo a sua requalificação urbanística em articulação com a requalificação do espaço público.
  - d. Consolidar a malha urbana da vila de Figueiró dos Vinhos e alargar a sua área habitacional, fora do seu núcleo urbano mais antigo.

3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para as categorias de espaço respetivas.

#### **UOPG 4 - Plano de Pormenor dos Olivais**

1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
2. A UOPG Plano de Pormenor dos Olivais, delimitada na Planta de Ordenamento, tem os seguintes objetivos gerais:
  - a. Reorganizar os elementos urbanos existentes na área de intervenção, racionalizando o seu cadastro e redefinindo a frágil rede viária que apresenta.
  - b. Otimizar a ocupação dos seus espaços, de forma integrada e dinâmica;
  - c. Salvar a transição equilibrada de cêrceas promovendo a sua requalificação urbanística em articulação com a requalificação do espaço público.
  - d. Consolidar a malha urbana da vila de Figueiró dos Vinhos e alargar a sua área habitacional, fora do seu núcleo urbano mais antigo.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para as categorias de espaço respetivas.