

ANEXO V – ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

Legenda:

Texto acrescentado ou alterado

~~Texto suprimido~~

ALTERAÇÕES

Artigo 17.º Preexistências

1. Para efeitos do presente Plano, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem, nos termos da lei, de qualquer licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituírem atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua instalação ter ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada através de prova documental legalmente admissível.

3. ...

a) ...

b) ...

c) ...

i) ...

ii) ...

iii) Se esteja em presença de uma das situações a que se refere o número seguinte.

4. Os edifícios que cumpram as condições para serem considerados pré-existências podem ser objeto de ampliação mesmo que daí resulte uma área de construção superior à máxima admissível, nos termos do presente Plano, para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, se cumprirem as seguintes condições cumulativas:

a) Independentemente de serem ou não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que o edifício se localiza, os usos ou atividades nele instalados cumpram as condições para serem considerados pré-existências;

b) A ampliação tenha como objetivo a manutenção dos usos ou atividades pré-existentes a que se refere a alínea anterior;

c) Sejam respeitados os seguintes limites físicos:

i) Nos casos de habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, a ampliação não ultrapasse o dobro da área de construção da edificação pré-existente, a altura da fachada da construção não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m²;

ii) No caso de qualquer outro uso, a ampliação não seja superior a 30% da área de construção pré-existente;

(...)

Artigo 28.º Identificação, usos e regime

(...)

~~7. Em prédios onde o edifício principal seja de carácter residencial, permite-se a construção de anexo desde que a área de construção deste não exceda 25% da área do logradouro nem 50 m².~~

Artigo 32.º Princípios gerais de uso do solo urbano

(...)

3. No âmbito da aplicação direta do presente Plano a uma unidade de execução, a cada uma das parcelas que integram esta, ou a uma parcela objeto de operação urbanística isolada em solo urbano, designa-se por:

a) Edificabilidade abstrata, ou direito abstrato de construir: valor numérico da área de construção correspondente à edificabilidade média, tal como está definida nos capítulos seguintes para cada uma das categorias de uso do solo urbano;

b) Edificabilidade concreta ou edificabilidade efetiva: valor numérico da área de construção prevista de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente viabilizada para a respetiva área de solo.

Artigo 34.º Regime de edificabilidade

(...)

8. Os novos edifícios devem salvaguardar um recuo de 10 m ao eixo da via para a totalidade das vias municipais, exceto nos casos de frente urbana em que exista recuo dominante a respeitar, ou quando esteja expressamente determinado de outra forma no presente regulamento.

Artigo 36.º Regime de edificabilidade

(...)

7. Na construção e ampliação de edifícios para instalação de equipamentos de utilização coletiva admite-se o não cumprimento das condições estabelecidas nos números anteriores, desde que tal seja tecnicamente justificado face à natureza das instalações e sejam cumpridos os seguintes requisitos:

a) ...

b) ...

c) Os novos edifícios devem salvaguardar um recuo de 10 m ao eixo da via para a totalidade das vias municipais, exceto nos casos de frente urbana em que exista recuo dominante a respeitar, ou quando esteja expressamente determinado de outra forma no presente regulamento.

Artigo 38.º Regime de edificabilidade

(...)

2. Nas áreas urbanas consolidadas, a edificabilidade concreta a viabilizar nas obras de construção de novos edifícios ou de ampliação de edifícios existentes é a que correspondente à melhor integração visual e urbanística no respeito pelas características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, tomado como referenciais cujo cumprimento só pode ser dispensado em casos que a Câmara Municipal considere que tal é conveniente para garantir a referida integração:

- a) ...
- b) A moda da altura da fachada; ~~não a podendo exceder;~~
- c) ...

(...)

5. Nas áreas desta categoria não abrangidas por qualquer UOPG nem pelas situações a que se referem os números 2 a 4, a edificabilidade concreta a viabilizar respeita os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Altura da fachada de 7 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira, sendo admissível uma altura de fachada máxima de 10 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira, em casos que a Câmara Municipal considere que tal não é suscetível de prejudicar a integração visual e paisagística do edificado na área envolvente;
- b) ...
- c) Área de impermeabilização de 65% da área total do prédio.

(...)

8. Os novos edifícios devem salvaguardar um recuo de 8 m ao eixo da via para a totalidade das vias municipais, exceto nos casos de frente urbana em que exista recuo dominante a respeitar, ou quando esteja expressamente determinado de outra forma no presente regulamento.

Artigo 44.º Regime de edificabilidade

1. Para a ocupação de cada uma das áreas inseridas nesta categoria de espaços, ou de partes delas, a edificabilidade média é estabelecida do seguinte modo:

- a) Quando se tratar de empreendimentos turísticos isolados das tipologias a que se referem as alíneas a) a d) do número seguinte ou de instalações dos tipos referidos na alínea e) do mesmo número, a edificabilidade média corresponde aos respetivos índices de utilização constantes dessas mesmas alíneas;
- b) Quando se tratar de unidades de execução ou de operações de loteamento que prevejam ou a que se exija a constituição de novos espaços públicos, a edificabilidade média é definida pelo índice médio de utilização $IUm = 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

(...)

Artigo 54.º Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1. ...

a) ...

b) Áreas de solo rústico a reclassificar para solo urbano – UOPG 13 a UOPG 18;

c) Área a disciplinar por plano de pormenor – UOPG 19 e UOPG 20.

(...)

Artigo 55.º Formas de execução do Plano

(...)

2. Nas UOPG 1 a UOPG 18 a que se refere o artigo anterior, a execução do Plano processa-se por execução sistemática, sendo admissíveis, sem prejuízo de outras situações de concretização do Plano fora de sistema de execução que estejam previstas na lei, as seguintes exceções:

a) Operações urbanísticas relativas a prédios localizados em solo urbano – UOPG 1 a UOPG 12 e parcialmente UOPG 18 – que se encontrem em qualquer das seguintes situações, e desde que estejam servidos de todas as infraestruturas urbanísticas e as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranter: (...)

b) Situações em que a CM considere que, à luz dos objetivos do Plano, a execução deste torne desnecessária a delimitação de unidade de execução, podendo realizar-se através de operação de loteamento isolada, se se verificarem as seguintes condições cumulativas:

i) A área abrangida pela operação cumpra os critérios materiais estabelecidos no número 1 do artigo seguinte para a delimitação de uma unidade de execução;

ii) (...)

iii) Quando for entendido pertinente, seja dado cumprimento ao disposto no número 2 do artigo seguinte;

(...)

Artigo 58.º Parametrização das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano

(...)

4. ...

a) ...

b) ...

c) Procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, incluindo os já previstos e programados no presente Plano – UOPG 13 a UOPG 18.

Artigo 59.º Redistribuição de mais-valias fundiárias

1. Com vista a incentivar as ações conducentes à prossecução dos objetivos estratégicos do Plano e das políticas territoriais e urbanísticas previamente adotadas, são estabelecidas as seguintes modalidades de redistribuição das mais-valias fundiárias originadas pelo Plano:

a) Quanto às intervenções em áreas de solo urbano não abrangidas por UOPG, a que se refere a alínea a) do número 4 do artigo anterior:

(...)

b) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito dos procedimentos conducentes à execução do Plano nas UOPG 1 a UOPG 12, a que se refere a alínea b) do número 4 do artigo anterior: o promotor fica desonerado de reverter qualquer valor para o FMSAU a título de afetação social de mais-valias à comunidade;

c) Quanto às intervenções a desenvolver no âmbito de futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, a que se refere a alínea c) do número 4 do artigo anterior: o promotor fica obrigado a reverter para o FMSAU um conjunto de lotes e/ou parcelas de valor equivalente ao da diferença, quando positiva, entre, por um lado, o valor do conjunto de lotes e/ou parcelas cuja capacidade edificatória corresponda a 30% da edificabilidade concreta global e, por outro lado, o valor comprovadamente despendido pelo promotor na aquisição da área de solo abrangida pela intervenção, abatimento a ter lugar apenas quando tal aquisição tenha ocorrido antes da entrada em vigor do presente Plano.

(...)

Artigo 61.º Mecanismo perequativo da edificabilidade

1. No âmbito da aplicação direta do presente Plano, a edificabilidade média a considerar define-se nos seguintes termos:

a) Nas unidades de execução e operações urbanísticas de concretização das UOPG 1 a UOPG 18 a edificabilidade média é a estabelecida para cada caso nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI;

(...)

Artigo 93.º Regularização de construções

A requerimento do interessado que seja apresentado dentro do prazo de dois anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano, o município pode proceder à regularização de quando haja divergência com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

(...)

ANEXO I CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

(...)

b) Cave – Piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira ou ao mesmo nível desta, em que pelo menos 60 % do seu volume se encontra enterrado ou, a título excecional, nos casos em que a orografia do terreno não permita solução distinta, quando a face inferior da laje de teto esteja, no máximo, a 1,10 m acima da cota do terreno adjacente, sem prejuízo da salvaguarda das fachadas através das quais se faz o acesso automóvel, quando aplicável.

(...)

f) ...

i) ...

ii) ...

iii) ~~Áreas de~~ Estacionamento em cave;

iv) ...

v) Instalações e equipamentos técnicos localizados em cave ou na cobertura;

e não contabilizando as seguintes áreas, por não integrarem já o conceito de área de construção legalmente definido: escadas exteriores de acesso aos pisos, palas em consola,

varandas descobertas, terraços descobertos e sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário.

- g) Via habilitante – via pública com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários.

ANEXO VI – Conteúdos Programáticos das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

UOPG 18- Lugar de Ervins – Campelo e Ovil

1. Objetivos: possibilitar o desenvolvimento e estruturação urbanística da área abrangida.
2. Forma de concretização: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor que enquadre um procedimento de reclassificação do solo rústico em solo urbano, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando sucessivamente as seguintes modalidades de execução:
 - a) Nos primeiros dois anos previstos para a execução da presente UOPG, a concretização da UOPG deve realizar-se através do sistema de iniciativa dos interessados;
 - a) Decorrido o prazo referido na subalínea anterior sem que tenha sido desencadeado o procedimento de concretização da UOPG nos termos aí referidos, o Município avalia a pertinência de seguir com a execução do plano e, caso positivo, toma a iniciativa de promover aquela concretização através do sistema de cooperação pelos dois anos subsequentes;
 - b) Se, decorridos quatro anos do prazo referido na alínea a), não for conseguido acordo entre os intervenientes para a concretização da UOPG através do sistema de cooperação, o Município avalia a pertinência de seguir com a execução do plano e, caso positivo, assume a incumbência de promover a mesma concretização através do sistema de imposição administrativa;
3. Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:
 - a) Os definidos nos artigos 37.º e 38.º para a categoria de espaços urbanos de baixa densidade, com exceção do disposto na alínea b) do número 5 do artigo 38.º;
 - b) Edificabilidade média da UOPG: IUm de 0,60 m²/m² aplicado à sua área total;

4. Enquanto não se completar o procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano referido no número 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.
5. Período de execução de 2026 a 2035, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 19- Lugar de Carvalhais- Gestaçô

1. Objetivo: desenvolvimento de um empreendimento turístico;
2. Forma de concretização: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor na modalidade de intervenção no solo rústico, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis e, se for o caso, em articulação com os proprietários do solo necessário ao empreendimento, adotando a modalidade de execução de iniciativa dos interessados;
3. Para a concretização da UOPG é necessário o processo de concertação com a entidade de tutela da Reserva Agrícola Nacional para garantir a compatibilização com o seu estatuto;
4. Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos são os definidos nos artigos 43.º e 44.º;
5. As instalações do empreendimento turístico devem obedecer a requisitos de eficiência ambiental e de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente os referidos no número 2 do artigo 18º;
6. Enquanto não se completar o procedimento referido no número 2, ou na ausência do mesmo, a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à qualificação do solo rústico estabelecida no presente plano.
7. Período de execução de 2026 a 2035, podendo ter seu início antes do estabelecido.

UOPG 20- Lugar do Castelo – Frende

(...)