



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE TABUAÇO

I - REGULAMENTO

Câmara Municipal de Tabuaço
Fevereiro 2013



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

INDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito territorial e objectivos

Artigo 2º - Regime

Artigo 3º - Composição do plano

Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial em vigor no território municipal

CAPÍTULO II – CONDICIONANTES AO USO DO SOLO – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º - Identificação

Artigo 6º - Regime

CAPÍTULO III – USOS DO SOLO

Secção I - Classificação e Qualificação do Solo Rural e Urbano

Artigo 7º - Identificação de categorias

Artigo 8º - Espaços comuns ao Solo Urbano e ao Solo Rural

Secção II - Disposições comuns

Artigo 9º - Compatibilidade de Usos e Actividades

Artigo 10º - Edifícios Anexos

Artigo 11º - Alinhamento das Edificações

Artigo 12º - Classificação Acústica

CAPÍTULO IV – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

Secção I – Disposições Gerais

Artigo 13º - Caracterização

Artigo 14º - Compatibilidade de Usos e Actividades

Artigo 15º - Medidas de defesa contra Incêndios

Secção II – Aglomerados rurais

Artigo 16º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 17º - Regime de edificabilidade

Secção III - Categorias do Solo Rural

Sub-secção I – Espaços Agrícolas

Artigo 18º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 19º - Compatibilização com o PIOT



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Sub-secção II – Espaços Florestais de Produção

Artigo 20º - Caracterização

Artigo 21º - Utilização dominante

Sub-secção III – Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Artigo 22º - Caracterização

Artigo 23º - Utilização dominante

Sub-secção IV – Regime de Utilização

Artigo 24º - Definição

Artigo 25º - Regime de Edificabilidade

Secção IV – Espaços Naturais

Artigo 26º - Caracterização

Artigo 27º - Utilização dominante

Artigo 28º - Regime de utilização

Artigo 29º - Regime de edificabilidade

Secção V – Espaços Culturais

Artigo 30º - Caracterização

Artigo 31º - Regime

Secção VI – Espaços de Recursos Geológicos

Artigo 32º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 33º - Medidas de protecção ambiental

CAPÍTULO V – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

Secção I - Solo Urbanizado

Artigo 34º - Disposições gerais

Artigo 35º – Aglomerados urbanos do Alto Douro Vinhateiro

Sub-Secção I – Espaços Centrais

Artigo 36º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 37º – Regime de edificabilidade

Sub-Secção II – Espaços Residenciais

Artigo 38º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 39º – Regime de edificabilidade



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Sub-Secção III – Espaços de Uso Especial

Artigo 40º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 41º – Regime de edificabilidade

Sub-Secção IV – Espaços de Actividades Económicas

Artigo 42º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 43º – Regime de edificabilidade

Secção II - Solo Urbanizável

Sub-Secção I – Espaços Residenciais

Artigo 44º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 45º – Regime de edificabilidade

Artigo 46º - Programação da Urbanização

Sub-Secção II – Espaços de Actividades Económicas

Artigo 47º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 48º – Regime de edificabilidade

Sub-Secção III – Espaços de Uso Especial

Artigo 49º - Caracterização e regime

Artigo 50º - Regime de edificabilidade

Secção III – Espaços Verdes de Utilização colectiva

Artigo 51º - Caracterização e utilização dominante

Artigo 52º – Regime

CAPÍTULO VI – ESPAÇOS COMUNS AO SOLO URBANO E AO SOLO RURAL

Secção I – Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 53º - Caracterização

Artigo 54º – Regime

Secção III – Espaços Canais

Artigo 55º - Caracterização e regime

CAPÍTULO VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção I – Planeamento e Gestão

Artigo 56º - Programação

Artigo 57º - Critérios de Perequação

Artigo 58º - Mecanismo de Perequação

Artigo 59º - Cedências

Secção II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

Artigo 60º - Caracterização

Artigo 61º - Regime

Artigo 62º – Conteúdos Programáticos

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63º - Vigência e condições de revisão

Anexo I – Listagem das Áreas com Valor Arqueológico

Anexo II – Listagem das Edificações de Interesse Cultural

Anexo III – Listagem de Património Classificado

Anexo IV – Parâmetros de Dimensionamento de Estacionamento

Anexo V – Áreas de Exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN)



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial e Objectivo

- 1 - O presente Regulamento faz parte do Plano Director Municipal e aplica-se ao território do município de Tabuaço.
- 2 – O Plano Director Municipal estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, o modelo de organização espacial do território, a política municipal de ordenamento do território e urbanismo e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional.
- 3- A revisão do presente plano director tem por objectivo estabelecer o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento a partir da qualificação do solo, definindo as estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das actividades humanas. Os objectivos consubstanciam-se nos seguintes aspectos:
 - a) Valorização e protecção dos recursos ambientais, paisagísticos e culturais;
 - b) Valorização agrícola e florestal do território municipal;
 - c) Reforço da centralidade da Vila de Tabuaço;
 - d) Fixação da população local nas freguesias de origem;
 - e) Privilegiar o carácter das aldeias, favorecendo a consolidação dos aglomerados, contrariando a dispersão urbana;
 - f) Dotação de meios e equipamentos de protecção social sobretudo à população jovem e aos idosos;
 - g) Atracção de investimentos turísticos de alojamento e de animação turística;
 - h) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município.

Artigo 2º

Regime

Sem prejuízo da legislação em vigor, a realização no território do município, de qualquer acção, plano, projecto ou operação urbanística que implique a ocupação, uso ou alteração de solo ou subsolo, rege-se pelo presente regulamento, cuja leitura é



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

indissociável dos elementos que o constituem e o acompanham, nomeadamente das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes.

Artigo 3º

Composição do plano

1 - O Plano Director Municipal de Tabuaço, adiante designado por PDM, é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento e respectivo Anexo I que dela faz parte integrante – Planta de Protecções;
- c) Planta de Condicionantes e respectivos anexos que dela fazem parte integrante: Anexo I – Planta de Zonas Acústicas de Conflito, Anexo II – Planta das Áreas Florestais percorridas por Incêndios e Anexo III – Planta das classes de Perigosidade Elevada e Muito Elevada de Incêndio Florestal.

2 – Acompanham o Plano Director Municipal:

- a) Planta de Enquadramento Regional;
- b) Carta da Estrutura Ecológica Municipal;
- c) O Relatório, fundamentando as soluções adoptadas;
- d) O Programa, contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;
- e) Relatório Ambiental e respectivo Resumo Não Técnico;
- f) Estudos de Caracterização do Território Municipal;
- g) Mapa de Ruído;
- h) Carta Educativa
- i) Planta da Situação Existente;
- j) Planta do Património Cultural;
- k) Planta da Rede Viária;
- l) Carta de Áreas com Risco;
- m) Relatório com a indicação das licenças ou autorizações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- n) Relatório de ponderação das participações recebidas;
- o) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 4º

Instrumentos de Gestão Territorial com Incidência no Território Municipal



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

1 - Os instrumentos de gestão territorial em vigor no território municipal de Tabuaço são os seguintes:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano de Bacia Hidrográfica do Douro (PBH do Douro);
- c) Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Douro (PROZED);
- d) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro (PROF Douro);
- e) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- f) Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e Carrapatelo (POARC);
- g) Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro (PIOT ADV).

2 – As disposições do presente plano tiveram em consideração e acolhem o disposto nos instrumentos de gestão territorial com incidência no território municipal referidos no artigo anterior.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES AO USO DO SOLO – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º

Identificação

No território do Município de Tabuaço, identificam-se as seguintes condicionantes ao uso do solo:

1 - Recursos Hídricos:

- a) Leitos e margens dos Cursos de Água;
- b) Zonas inundáveis;
- c) Albufeira da Régua e respetiva Zona Reservada.

2 – Recursos Ecológicos:

- a) Reserva Ecológica Nacional.

3 – Recursos Agrícolas e florestais:

- a) Reserva Agrícola Nacional;
- b) Espécies florestais protegidas por legislação específica (Sobreiro, Azinheira e Azevinho);
- c) Áreas percorridas por Incêndios Florestais - Anexo II;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- d) Planta das classes de perigosidade elevada e muito elevada de Incêndio Florestal - Anexo III.

4 – Recursos Geológicos:

- a) Exploração de Depósitos e Massas Minerais.

5 – Património Cultural:

- a) Monumento Nacional;
- b) Património Mundial Alto Douro Vinhateiro;
- c) Imóvel Interesse Público;
- d) Imóvel de Interesse Municipal;
- e) Em Vias de Classificação.

6 – Rede Rodoviária:

- a) Estradas Regionais;
- b) Estradas Nacionais;
- c) Estradas Municipais.

7 - Rede Eléctrica:

- a) Rede Nacional de Transporte;
- b) Rede de Distribuição de Alta Tensão.

8 - Sistema de saneamento:

- a) Estação de tratamento de águas Residuais.

9 – Sistema de Abastecimento de água:

- a) Captações Públicas de Água.

10 - Rede de Telecomunicações:

- a) Feixes Hertzianos.

11 – Rede Geodésica Nacional

- a) Vértices geodésicos;
- b) Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP).

12 – Ruído:

- a) Zonas Acústicas de Conflito - Anexo I.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 6º

Regime

- 1 – No território municipal de Tabuaço é aplicável o regime legal específico das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior aplicadas ao subsolo e solo e assinaladas na Planta de Condicionantes quando a escala o permite.
- 2 – O regime legal das servidões administrativas e restrições de utilidade pública é aplicável cumulativamente com as disposições do PDM, salvo quando estas se demonstrarem incompatíveis com aqueles regimes.
- 3 – No que se refere às manchas de espécies protegidas por legislação específica, serão delimitadas cartograficamente, nos termos legais, de forma a estarem atualizadas, pelo município pelo menos de 5 em 5 anos, e disponíveis para consulta do público em geral.
- 4 – As plantas que constituem o Anexo I, Anexo II e Anexo III, à Planta de Condicionantes, devem ser actualizadas de acordo com o previsto no regime legal específico.

CAPÍTULO III

USOS DO SOLO

Secção I

Classificação e Qualificação do Solo Rural e Urbano

Artigo 7º

Identificação de categorias

- 1 - A área abrangida pelo Plano Director Municipal é classificada em Solo Rural e em Solo Urbano.
- 2 – A qualificação do Solo Rural compreende as seguintes categorias funcionais:
 - a) Aglomerados Rurais;
 - b) Espaços Agrícolas;
 - c) Espaços Florestais de Produção;
 - d) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
 - e) Espaços Naturais;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- f) Espaços Culturais;
 - g) Espaços de Exploração de Recursos Geológicos.
- 3 - O Solo Urbano compreende as categorias operativas de Solo Urbanizado e Solo Urbanizável que se concretizam nas seguintes categorias funcionais:
- a) Solo Urbanizado:
 - i) Espaços Centrais:
 - Espaço Central de Nível 1;
 - Espaço Central de Nível 2.
 - ii) Espaços Residenciais:
 - Espaço Residencial de Nível 1;
 - Espaço Residencial de Nível 2.
 - iii) Espaços de Uso Especial;
 - Equipamentos de Utilização Colectiva estruturantes;
 - Infra-estruturas;
 - Turismo e Equipamentos de Recreio e Lazer
 - iv) Espaços de Actividades Económicas;
 - v) Espaços Verdes de utilização colectiva.
 - b) Solo Urbanizável:
 - i) Espaços Residenciais:
 - Espaço Residencial de Tipo 1;
 - Espaço Residencial de Tipo 2;
 - Espaço Residencial de Tipo 3.
 - ii) Espaços de Actividades Económicas;
 - iii) Espaços de Uso Especial;
 - iii) Espaços Verdes de utilização colectiva.

Artigo 8º

Espaços comuns ao Solo Urbano e ao Solo Rural

A Estrutura Ecológica Municipal e os Espaços Canais pelas características próprias, desenvolvem-se tanto em Solo Rural como em Solo Urbano.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção II

Disposições comuns

Artigo 9º

Compatibilidade de Usos e Actividades

Consideram-se usos compatíveis com funções residenciais os que não provoquem o agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou actividades que:

- a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Apresentem risco de toxicidade, de incêndio ou de explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e protecção dos valores arqueológicos, arquitectónicos, paisagísticos ou ambientais;
- e) Prejudiquem o desenvolvimento de actividades económicas existentes, designadamente os empreendimentos turísticos.

Artigo 10º

Edifícios Anexos

Os edifícios anexos, referenciados à edificação principal, com função complementar do edifício principal, destinados a garagens, arrumos ou apoio à utilização dos respectivos logradouros, devem garantir uma adequada integração no local onde se implantam, de modo a não afectarem a estrutura urbana, do ponto de vista estético, da insolação e da salubridade, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:

- a) Nas habitações unifamiliares a área de construção não pode exceder 15 % da área da parcela ou lote, até ao máximo de 45 m²;
- b) Nas habitações colectivas a área de construção não pode exceder 20 m², por fogo e a área de implantação não pode ser superior à área de implantação do edifício principal;
- c) Ter um pé-direito inferior a 2,30 metros.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 11º

Alinhamento das Edificações

- 1 – As edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento dominante no arruamento onde se inserem.
- 2 – Na ausência do alinhamento dominante referido no número anterior, são adotados como alinhamentos a cumprir, os afastamentos mínimos legais.
- 3 – Quando exista interesse na defesa de valores ambientais, paisagísticos ou culturais, podem ser exigidas, desde que devidamente fundamentadas, outras soluções para os alinhamentos das edificações.

Artigo 12º

Classificação Acústica

- 1 – A Planta de Ordenamento, através do seu anexo I, denominado como Planta de Proteções, identifica as Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas que ocorrem no território municipal.
- 2 - Nas operações urbanísticas que incidam sobre as zonas identificadas como Zonas Sensíveis ou Zona Mistas, devem ser respeitados os usos e actividades previstas no Regulamento Geral do Ruído (RGR).
- 3 – A Planta de Condicionantes, através do anexo I, denominado como Planta de Zonas Acústicas de Conflito, identifica as zonas mistas e sensíveis, de acordo com os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído, em que o nível de exposição ao ruído ultrapassa o previsto no RGR, devendo para o efeito a Câmara Municipal proceder à elaboração de um Plano Municipal de Redução do Ruído.

CAPÍTULO IV

QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

Secção I

Disposições gerais

Artigo 13º

Caracterização

O solo rural destina-se à produção agrícola, pecuária e florestal, à exploração dos



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

recursos geológicos, bem como à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, enquadrando os demais usos que se consideram compatíveis com o estatuto e funções do solo assim classificado.

Artigo 14º

Compatibilidade de Usos e Actividades

- 1 – O solo rural não pode ser objecto de acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias e subcategorias de usos dominantes, salvo as excepções consignadas na lei geral, sem prejuízo do disposto no Plano de Ordenamento da Albufeira da Régua e Carrapatelo.
- 2 – Quando houver lugar ao licenciamento ou autorização para construir novas edificações ou para alterar os usos de edificações pré-existentes que se localizem em solo rural, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respectivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes, a executar de acordo com o projecto da especialidade realizado para o efeito.

Artigo 15º

Medidas de defesa da floresta contra Incêndios

- 1 - As edificações, infra-estruturas e estruturas de apoio enquadráveis no regime previsto para as categorias e sub-categorias de espaços inseridas em Solo Rural, terão de cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e definidas no Anexo III da Planta de Condicionantes, bem como as que a seguir se definem:
 - a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria, fora das áreas edificadas consolidadas, é proibida nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta de Tabuaço e na Planta de Condicionantes com perigosidade das classes elevada ou muito elevada, sem prejuízo das infra-estruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios.
 - b) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PDM de Tabuaço e no Plano Municipal de Defesa da Floresta de Tabuaço e se este último não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de protecção nunca inferior a 50 m e a adopção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respectivos acessos.

- 2 - A rede primária de faixas de gestão de combustível, definida na Planta de Ordenamento, é interrompida quando intersectar o solo urbano, aglomerados rurais e edificação dispersa definida nos Planos Municipais de Ordenamento do Território do Município de Tabuaço.
- 3 – Deverão ser implementadas faixas de segurança na envolvente dos Espaços Urbanos, dos Aglomerados Rurais, dos Espaços de Actividades Económicas e parques de campismo, com uma largura mínima de 100 m.

Secção II

Aglomerados Rurais

Artigo 16º

Caracterização e utilização dominante

- 1 - Os Aglomerados rurais correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural promovendo o desenvolvimento rural.
- 2 - As utilizações e actividades a desenvolver nos aglomerados rurais destinam-se a promover a sua concentração e a complementar a função residencial existente, e são as seguintes:
 - a) Edificações habitacionais com carácter unifamiliar e bifamiliar;
 - b) Actividades comerciais e de serviços complementares;
 - c) Edificações de apoio à actividade agrícola;
 - d) Equipamentos de utilização colectiva, infra-estruturas com reconhecimento de Interesse Municipal;
 - e) Empreendimentos turísticos, tais como turismo no espaço rural, turismo de habitação e Hotéis rurais a construir de raiz, bem como instalações de animação turística.

Artigo 17º

Regime de edificabilidade

- 1 – As edificações devem garantir os seguintes requisitos:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- a) Têm que se integrar na morfologia do aglomerado, tendo em consideração as características do alinhamento dominante, na altura da fachada, na volumetria e na ocupação da parcela em que se inserem;
 - b) A altura da fachada é definida pelas médias das alturas das fachadas respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação ou conjunto de edifícios.
- 2 - Considera-se como índices e parâmetros de edificabilidade máximos, os seguintes:
- a) Nas edificação destinadas a habitação, comércio ou serviços complementares às ocupações e utilizações previstas no número anterior, a edificabilidade maxima corresponde ao índice de utilização do solo de $0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, aplicado à área da parcela;
 - b) Nos Equipamentos de utilização colectiva, a edificabilidade maxima corresponde ao índice de utilização do solo de $0,20 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, aplicado à área da parcela;
 - c) No que se refere à altura da fachada, aplicam-se às edificações destinadas a:
 - i) Habitação, comércio ou serviços complementares – Um piso abaixo da cota de soleira e dois pisos acima ou 7 metros de altura;
 - ii) Equipamentos de utilização colectiva – Um piso abaixo da cota de soleira e dois pisos acima;
- 3 - As edificações existentes, destinadas ao uso habitacional, poderão ser objecto de obras de reconstrução e a sua ampliação em 30 % da área de construção existente com um máximo de área de construção do edifício de 300 m^2 , com dois pisos.
- 4 – Nos empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural permite-se a reconstrução e ampliação em 50 % da área de construção do edifício existente, não devendo o valor da impermeabilização do solo de novas edificações de equipamentos de lazer associados aos empreendimentos ser superior a 50 % da edificação existente, desde que não inseridos na área do POARQ.
- 5 - Nos hotéis rurais, aplicam-se:
- a) A área de construção máxima, aplicada à totalidade do empreendimento, corresponde ao índice de utilização do solo de $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
 - b) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.
- 6 – Às edificações de apoio à actividade agrícola referidas no número 2 do artigo anterior aplicam-se os índices e parâmetros de edificabilidade definidos no artigo 25º.
- 7 - A alteração pontual da altura da fachada poderá ser autorizada pela Câmara em



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

casos devidamente justificados pela necessidade de utilização de instalações técnicas especiais.

Secção III

Sub-secção I - Espaços Agrícolas

Artigo 18º

Caracterização e utilização dominante

1 - Integram-se, nesta categoria, os solos que possuem aptidão actual ou potencial para a prática da actividade agrícola, compreendendo:

- a) As áreas que integram a Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- b) As áreas marginais ou complementares à RAN e que possuem características adequadas à actividade agrícola.

2 - Os Espaços Agrícolas destina-se predominantemente a ocupações agrícolas, pecuárias, de silvo-pastorícia, sem prejuízo do aproveitamento de recursos geológicos e energéticos.

Artigo 19º

Compatibilização com o PIOT

1 — Nas áreas geográficas classificadas como solo rural no interior do perímetro do ADV, devem ser considerados interditos os seguintes actos:

- a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
- b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
- c) Prática da caça nas áreas submetidas ao regime cinegético geral;
- d) Alteração da morfologia das margens ao longo de todos os cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
- e) Actividade industrial extractiva e instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de inertes;
- f) Qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas legais em vigor.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

2 – A utilização do solo rural da área abrangida pelo PIOT para plantação ou replantação de vinha deve ser considerada tendo em conta as dimensões da parcela e da exploração vitícola, o declive, os sistemas de armação do terreno existentes, os solos e a existência, ou proximidade, de valores patrimoniais, devendo respeitar os seguintes parâmetros e condicionamentos:

- a) A plantação de vinha em parcelas com áreas superior a 5 ha ou com declive superior a 20 % obriga à apresentação de um estudo de sistema de drenagem de acordo com a armação do terreno;
- b) A plantação de uma parcela que resulte numa mancha contínua de vinha superior a 10 ha, no mesmo sistema de armação do terreno, obriga à instalação de bordaduras nas estradas de acesso e/ou de trabalho;
- c) Para a plantação de uma parcela numa exploração com área contínua de vinha, no sistema de armação do terreno, superior a 15 ha, quando estiverem em causa sistemas de drenagem tradicionais ou outros valores patrimoniais, deve ser requerida a elaboração de um plano de gestão para o conjunto da exploração;
- d) A plantação de vinha em encostas com declive superior a 50 % é interdita, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efectuada em micropatamares, mantendo os muros de suporte, ou ainda quando a utilização anterior da parcela seja olival, amendoal ou outras culturas, caso em que poderá ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares;
- e) A plantação de vinha em encostas com declive compreendido entre 40 % e 50 % poderá ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;
- f) A plantação de vinha em encostas com declive inferior a 40 % não tem restrições, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser plantada em patamares estreitos ou micro patamares, mantendo os muros de suporte;
- g) A plantação de vinha “ao alto” só poderá ser efectuada em encostas ou parcelas com declive inferior a 40 %.



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

3 – Por forma a minorar os impactes paisagísticos negativos, em surribas e patamares para plantio de novas vinhas:

- a) Não é autorizada a destruição de muros de pedra, de edifícios vernáculos, calçadas de pedra, mortórios;
- b) Não é autorizada a destruição de núcleos de vegetação arbórea e subarbórea (cultivada ou espontânea) sem prévia apresentação de um plano de intervenção que descreva e justifique as acções que se pretendem levar a cabo, claramente acompanhado de projecto de integração paisagística.
- c) Deverão ser executados projectos de compartimentação da paisagem para zonas de patamares e de vinhas “ao alto” já existentes, baseados na definição de alinhamentos e núcleos de vegetação arbórea e subarbórea característica da paisagem do ADV, numa perspectiva de criação de corredores verdes contínuos;
- d) Deverá ser estimulado, nas situações de declive limite, o revestimento vegetal com espécies arbóreo-arbustivas da paisagem natural ou cultural da região.

4 - No que se refere à mitigação dos impactes paisagísticos negativos, devido à instalação de lagares e armazéns industriais e centros de vinificação, devem ser realizados:

- a) Projectos de integração paisagística que assentem em programas que privilegiem a implantação de bandas de vegetação arbóreo-arbustiva autóctone, que envolvam as unidades edificadas e lhes diminuam a exposição que demonstram na paisagem, as bandas devem ser heterogéneas e mistas de espécies caducas e de folha persistente, estes projectos devem ser instruídos com um estudo de cor e de materiais o qual discuta a possibilidade de mimetização dos agentes de impacte mais expressivos;
- b) Sujeitar os núcleos a edificar e os espaços exteriores envolventes a projectos de arquitectura e a projectos de arquitectura paisagista de modo a constituírem elementos que se enquadrem nos princípios de celebração da paisagem cultural do ADV; estes novos edifícios devem ter um desenho que se enquadre e tenha um carácter despojado e de reinterpretação da temática vernácula, sobretudo ao nível volumétrico e cromático das paredes de coberturas.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Sub-seção II - Espaços Florestais de Produção

Artigo 20º

Caracterização

- 1 - Os espaços florestais de produção são espaços de uso e aptidão florestal, onde prevalece a função de produção de produtos lenhosos e não lenhosos, sem prejuízo do aproveitamento de recursos geológicos e energéticos. Esta categoria de espaço também tem a função de protecção do solo e da rede hidrográfica nas áreas em que coincide com a Reserva Ecológica Nacional.
- 2 – Os espaços Florestais definidos no PDM, integram-se nas sub-regiões homogéneas da Beira Douro e Douro definidas no PROF do Douro.
- 3 – Nas áreas coincidentes com as áreas de maior declive, que apresentam risco de erosão, e com as faixas de protecção às linhas de água, e corredores ribeirinhos, correspondentes a sistemas da REN prevalece a função de protecção do solo, da rede hidrográfica e de prevenção da erosão hídrica e do regime de cheias.
- 4 - As acções de florestação, reflorestação, prevenção de fogos, pragas e doenças, e recuperação de áreas degradadas, devem obedecer às Normas e Modelos de Silvicultura preconizados no PROF do Douro e no PMDFCI de Tabuaço.

Artigo 21º

Utilização dominante

- 1 – Nestes espaços são permitidas todas as acções que visem a arborização e rearborização dos espaços florestais, beneficiação das superfícies florestais, construção e beneficiação de infra-estruturas adequadas aos espaços florestais que inclui rede viária e divisional, pontos de água e reservatórios, sem prejuízo do do aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, do disposto na legislação em vigor e no Plano de Ordenamento da Albufeira da Régua e Carrapatelo.
- 2 – As espécies florestais a privilegiar são as previstas no PROF Douro para as Sub-Regiões Homogéneas Beira Douro e Douro, em particular as consideradas prioritárias e relevantes à estratégia de contenção dos povoamentos de espécies florestais exóticas e de rápido crescimento exploradas em regime intensivo:
 - a) *Alnus glutinosa*;
 - b) *Arbutus unedo*;
 - c) *Castanea sativa*;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- d) *Celtis australis*;
- e) *Fraxinus angustifolia*;
- f) *Pistacia terebinthus*;
- g) *Quercus faginea*;
- h) *Quercus ilex*;
- i) *Quercus pyrenaica*;
- j) *Quercus suber*;
- l) *Pinus pinaster*;
- m) *Pinus pinea*;
- n) *Corylus avellana*;
- o) *Betula alba*;
- p) *Pirus cordata*;
- q) *Salix atrocinerea*;
- r) *Salix purpúrea*;
- s) *Salix salviifolia*;
- t) *Sorbus aucuparia*;
- u) *Prunus avium*;
- v) *Fraxinus excelsior*;
- x) *Ulmus minor*;
- z) *Juniperus oxycedrus*.

3 – Ficam sujeitos a Plano de Gestão Florestal (PGF) todos os prédios das explorações florestais e agro-florestais privados que, isolados ou contínuos, tenham uma área igual ou superior a 50 ha, devendo cumprir as seguintes orientações:

- a) Nas acções de arborização, rearborização e de reconversão florestal, os povoamentos florestais monoespecíficos e equíenios não poderão ter uma superfície contínua superior a 50 ha;
- b) A dimensão das parcelas florestais não pode ser superior a 50 ha, nos casos gerais, e a 20 ha nas situações de maior risco de incêndio, definidas nos PMDFCI, devendo ser compartimentadas por faixas de folhosas, mosaicos de parcelas agrícolas ou outros usos agro-florestais com baixo risco de incêndio, ou pela rede de Faixas de Gestão de Combustível, linhas de água e respectivas faixas de protecção ou faixas de arvoredo de alta densidade, conforme estabelecido no Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios e no PROF Douro.

4 – Nas explorações integradas no espaço florestal de área inferior a 50 ha, não integradas em ZIF, aplicam-se:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- a) As normas gerais de silvicultura;
 - b) As normas de silvicultura preventiva e de agentes bióticos;
 - c) As Normas de intervenção e modelos de silvicultura por função desempenhada previstas no Capítulo IV do PROF Douro;
 - d) As restrições à aplicação de cortes de realização em manchas contínuas maiores de 10 ha na ausência de PGF ou plano de cortes autorizados pela AFN.
- 5 – Nestes espaços não são permitidas práticas de destruição vegetal, nem movimentos de terra que não tenham fins de exploração vegetal, de fomento da silvo-pastorícia ou de exploração dos recursos cinegéticos, excepto no que respeita às acções correspondentes ao descrito no artigo seguinte.
- 6 – Nos corredores ribeirinhos é:
- a) Permitida a plantação de espécies autóctones e/ou endémicas;
 - b) Proibido realizar cortes de uma forma massiva (corte raso), devendo ser realizados pé a pé, caso necessário, de acordo com a legislação em vigor.

Sub-secção III - Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Artigo 22º

Caracterização

- 1 - Os espaços de uso múltiplo florestal, correspondem a sistemas agro-silvo-pastoris quer agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares sem prejuízo do aproveitamento de recursos geológicos e energéticos.
- 2 – Os espaços Florestais, integrados na sub-região homogénea da Beira Douro e Douro definidos no PROF do Douro, correspondem aos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal que reúnem áreas fundamentalmente com a função de recreio, enquadramento e estética da paisagem e silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores.

Artigo 23º

Utilização dominante

- 1 – Nestes espaços desenvolvem-se, fundamentalmente actividades cinegéticas, apícolas, silvopastoris, agrícolas e recreio numa óptica integrada e sustentável de aproveitamento destas áreas, sem prejuízo do aproveitamento de recursos geológicos



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

e energéticos e do disposto no Plano de Ordenamento da Albufeira da Régua e Carrapatelo.

2 – As espécies florestais a privilegiar são as previstas no PROF Douro para as Sub-Regiões Homogéneas Beira Douro e Douro, em particular as consideradas prioritárias:

- a) *Alnus glutinosa*;
- b) *Arbutus unedo*;
- c) *Castanea sativa*;
- d) *Celtis australis*;
- e) *Fraxinus angustifolia*;
- f) *Pistacia terebinthus*;
- g) *Quercus faginea*;
- h) *Quercus ilex*;
- i) *Quercus pyrenaica*;
- j) *Quercus suber*.

3 – Ficam sujeitos a Plano de Gestão Florestal (PGF) todos os prédios das explorações florestais e agro-florestais privados que, isolados ou contínuos, tenham uma área igual ou superior a 50 ha, devendo cumprir as seguintes orientações:

- a) Nas acções de arborização, rearborização e de reconversão florestal, os povoamentos florestais monoespecíficos e equiénios não poderão ter uma superfície contínua superior a 50 ha;
- b) A dimensão das parcelas florestais não pode ser superior a 50 ha, nos casos gerais, e a 20 ha nas situações de maior risco de incêndio, definidas nos PMDFCI, devendo ser compartimentadas por faixas de folhosas, mosaicos de parcelas agrícolas ou outros usos agro-florestais com baixo risco de incêndio, ou pela rede de Faixas de Gestão de Combustível, linhas de água e respectivas faixas de protecção ou faixas de arvoredo de baixa densidade, conforme estabelecido no Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios e no PROF Douro.

4 – Nas explorações integradas no espaço florestal de área inferior a 50 ha, não integradas em ZIF, aplicam-se:

- a) As normas gerais de silvicultura;
- b) As normas de silvicultura preventiva e de agentes bióticos;
- c) As Normas de intervenção e modelos de silvicultura por função desempenhada previstas no Capítulo IV do PROF Douro;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- d) As restrições à aplicação de cortes de realização em manchas contínuas maiores de 10 ha na ausência de PGF ou plano de cortes autorizados pela AFN.
- 5 – Nestes espaços não são permitidas práticas de destruição vegetal, nem movimentos de terra que não tenham fins de exploração vegetal, de fomento da silvo-pastorícia ou de exploração dos recursos cinegéticos, excepto no que respeita às acções correspondentes ao descrito no artigo seguinte.
- 6 – Nos corredores ribeirinhos é:
- a) Permitida a plantação de espécies autóctones e/ou endémicas;
 - b) Proibido realizar cortes de uma forma massiva (corte raso), devendo ser realizados pé a pé, caso necessário, de acordo com a legislação em vigor.

Sub-secção IV – Regime de Utilização

Artigo 24º

Definição

- 1 – Nos espaços agrícolas e florestais, no qual se prevê um uso dominante que preserve as suas características e aptidões agro-florestais, sem prejuízo do aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e do disposto no POARC e no PIOT, é permitida a edificação, ainda que com um carácter restricto.
- 2 - A utilização das áreas que integram as categorias de espaços agrícolas e florestais subordinar-se-á ao permitido pelos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades agrícolas e florestais admitindo-se, as seguintes utilizações compatíveis, desde que aprovado pela entidade competente:
- a) Reconstrução e ampliação de edificações existentes;
 - b) Edifícios habitacionais e Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer, com excepção para os Espaços Florestais de Produção;
 - c) Instalações de transformação e edificações de apoio directo ao uso dominante agrícola ou florestal;
 - d) Exploração de depósitos minerais, recursos hidrominerais e recursos geotérmicos, assim como as águas de nascente;
 - e) Instalações de uso especial, nomeadamente as afectas à exploração de parques eólicos, aproveitamentos hidroeléctricos, hidroagrícolas e respectivos circuitos e obras de retenção, com excepção para o Espaço Florestal de Produção;



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- f) Aterros de resíduos inertes e estações de serviço e de abastecimento de combustível localizadas em zona adjacente aos espaços canais rodoviários, com excepção para os Espaços Florestais de Produção;
- g) Equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas públicas, com reconhecimento de interesse municipal.

Artigo 25º

Regime de edificabilidade

- 1 - Admite-se a edificação de novos edifícios habitacionais desde que sejam asseguradas todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessárias ao funcionamento autónomo da operação urbanística, bem como todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede viária habilitante.
- 2 – Para os usos referidos, aplicam-se os seguintes índices e parâmetros de edificabilidade máximos:
 - a) Uso Habitacional – índice de utilização do solo de 0,02 m²/m² aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza e altura da fachada de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo, ou 7 metros de altura, com um limite de área de construção de 300 m²;
 - b) As edificações existentes, destinadas ao uso habitacional, poderão ser objecto de obras de reconstrução e ampliação, permitindo-se a sua ampliação em 30 % da área de construção existente com um máximo de área de construção do edifício de 300 m², com dois pisos.
 - c) Instalações de transformação dos respectivos produtos e edificações de apoio directo aos respectivos usos dominantes definidos na categoria ou sub-categoria, a edificabilidade máxima corresponde ao índice de utilização do solo de 0,05 m²/m², aplicado à área da parcela;
 - d) Equipamentos de utilização colectiva – Um piso abaixo da cota de soleira e dois pisos acima.
- 3 – Nas tipologias que integram os empreendimentos turísticos, aplicam-se os seguintes índices e parâmetros,:

 - a) Nos empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural permite-se a reconstrução e ampliação em 50 % da área de construção do edifício existente, desde que não inseridos em área do POARC, não devendo o valor da impermeabilização do solo de novas edificações de equipamentos de lazer associados aos empreendimentos ser superior a 50 % da edificação



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

existente e altura da fachada de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo, ou 7 metros de altura ou a manutenção da cêrcea existente se superior, desde que não inseridos em área do POARC.

- b) Nos estabelecimentos hoteleiros, incluindo hotéis rurais aplica-se o disposto no nº 4 do artigo 17º;
 - c) Nos aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos aplica-se um índice de utilização de solo de 0,1 m²/m², aplicada à área de terreno afecta à utilização e altura da fachada de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo, ou 9 metros de altura;
 - d) Parques de campismo – índice de utilização do solo é de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela, as edificações não deverão ultrapassar dois pisos acima da cota de soleira.
- 4 – As instalações pecuárias de regime intensivo deverão localizar-se a uma distância superior a 200 metros do Solo Urbano ou dos Aglomerados Rurais ou de qualquer edificação isolada, e ainda de reservatórios e captações de águas.

Secção IV - Espaços Naturais

Artigo 26º

Caracterização

- 1 - Os espaços naturais é constituído por habitats naturais com uma composição quer florística quer faunística de elevado valor ecológico, sendo composto principalmente por matos mediterrânicos e corredores ribeirinhos de reconhecido interesse natural e paisagístico, incluindo as áreas de afloramentos rochosos.
- 2 – Os espaços naturais encontram-se integrados na sub-região homogénea Douro e Beira Douro definida no PROF Douro e correspondem aos espaços florestais destinados sobretudo ao recreio, enquadramento e estética da paisagem, assim como à protecção.

Artigo 27º

Utilização dominante

- 1 - Nestas áreas desenvolvem-se fundamentalmente actividades destinadas à conservação das espécies florestais autóctones, espécies de fauna e de interesse



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

geológico, sem prejuízo do disposto no Plano de Ordenamento da Albufeira da Régua e Carrapatelo.

2 – As espécies florestais a privilegiar são as previstas no PROF Douro para a Sub-Região Homogénea Douro, em particular as consideradas prioritárias:

- a) *Alnus glutinosa*;
- b) *Arbutus unedo*;
- c) *Castanea sativa*;
- d) *Celtis australis*;
- e) *Fraxinus angustifolia*;
- f) *Pistacia terebinthus*;
- g) *Quercus faginea*;
- h) *Quercus ilex*;
- i) *Quercus pyrenaica*;
- j) *Quercus suber*.

3 - Visando a mitigação da destruição de valores paisagístico com significado histórico-referencial, tais como áreas com armação tradicional em terraços, em novas intervenções deverá ser:

- a) Incentivada a recuperação e manutenção de todos os muros de pedra e incentivar a construção de novos muros em zona de expansão de vinha ou em zonas de recuperação de patamares;
- b) Estimulada a reconversão dos terraços com muros de pedra seca e a manutenção da armação do terreno.

Artigo 28º

Regime de utilização

1 – Visando a minimização da destruição de valores paisagístico com significado histórico-referencial e ecológico, tais como as formações vegetais pré-climáticas e climáticas autóctones, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, são interditas as seguintes acções:

- a) alterar o coberto vegetal dos espaços naturais, quer os matos mediterrânicos quer os corredores ribeirinhos, e obrigatoriedade de reposição de áreas degradadas;
- b) derrube ou corte drástico de oliveiras, amendoeiras, carvalhos, castanheiros, medronheiros, cornalheiras (terebinto) ou zimbros, assim como proibição de corte



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

ou abate de árvores ou subárvores ornamentais e não invasoras presentes nas quintas e casais.

- 2 – Devem ser minimizados os impactes paisagísticos negativos, causados pela existência de muros de betão dos terraços, das seguintes formas:
- a) Substituição por muros de pedra seca;
 - c) Revestimento do paramento exterior com pedra de xisto ligada com argamassas bastardas.

Artigo 29º

Regime de Edificabilidade

- 1 - A utilização das áreas que integram a presente categoria subordinar-se-á às seguintes obras, usos e actividades:
- a) Reconstrução e ampliação de edificações existentes;
 - b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, Turismo de Habitação e Parques de Campismo;
 - c) Equipamentos de utilização colectiva ligados à natureza e ao património cultural e infra-estruturas, com reconhecimento de Interesse Municipal.
- 2 - Consideram-se como índices e parâmetros de edificabilidade máximos, os seguintes:
- a) Limite admissível de área de ampliação de edifícios habitacionais – 300 m²;
 - b) Altura da fachada de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo, ou 7 metros de altura;
 - c) Ampliação de instalações de transformação e produção agrícola e/ou florestal e edificações de apoio directo aos usos existentes - índice de utilização do solo de 0,05 m²/m² e altura da fachada máxima de 9 metros;
- 3 – Às edificações relativas aos restantes usos previstos referidos no presente artigo aplicam-se os índices e parâmetros de edificabilidade previstos no artigo 25º.
- 4 - A alteração pontual da altura da fachada só poderá ser autorizada pela Câmara Municipal em casos devidamente justificados por instalações técnicas especiais.



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção IV - Espaços Culturais

Artigo 30º

Caracterização

- 1 – As áreas que integram os espaços culturais, constituídas por áreas de Valor Arqueológico nas quais ocorrem valores arqueológicos e paisagísticos a proteger, conservar e valorizar, deverão ser alvo de medidas de protecção e promoção, estão identificadas no presente Regulamento, em anexo, e nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e na Planta de Património Cultural.
- 2 - As áreas identificadas, na Planta de Ordenamento, como *Áreas de Valor Arqueológico*, constantes no Anexo I, do presente Regulamento, constituem unidades de salvaguarda de vestígios arqueológicos identificados e delimitados com base em intervenções arqueológicas, prospecções, achados ou outros métodos de pesquisa.
- 3 – Os imóveis considerados como *Edificação de Interesse Cultural*, constantes no Anexo II, do presente regulamento e identificadas na Planta de Património Cultural, correspondem a imóveis que pelo seu interesse histórico, arquitectónico ou urbanístico devem ser alvo de medidas de protecção e valorização.
- 4 – As áreas identificadas, na Planta de Condicionantes, como Património Classificado, constantes no Anexo III, do presente Regulamento, correspondem a áreas classificadas como património mundial e nacional.

Artigo 31º

Regime

- 1 – Aos imóveis identificados corresponde a área de protecção legalmente estabelecida para os imóveis classificados ou em vias de classificação, de acordo com o indicado na Planta de Condicionantes, definindo-se para o restante património áreas de salvaguarda de 50 m.
- 2 – Nestes imóveis e nas áreas de protecção respectivas, sem prejuízo do licenciamento ou autorização, a aprovação de obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as alturas das edificações e, em geral, a volumetria e as coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita a parecer do organismo da tutela do património, sempre que tal deva ter lugar.
- 3 – Nas áreas assinaladas na Planta de Ordenamento como de valor arqueológico quaisquer trabalhos ou obras que envolvam revolvimento ou remoção de terras



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

deverão ser precedidos de parecer prévio da entidade que tutela o bem cultural, que indicará as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso, nos termos da lei em vigor.

- 4 - Quaisquer obras realizadas nas proximidades de áreas de culto, como sejam Igrejas, Ermidas e Capelas, devem recolher o parecer prévio da entidade que tutela o bem cultural, perante o possível aparecimento de enterramentos e ossadas humanas.
- 5 – O aparecimento de vestígios arqueológicos em quaisquer trabalhos ou obras, deverá obrigar a imediata suspensão dos trabalhos e comunicação à entidade que tutela o bem cultural e à Câmara Municipal.
- 6 – Os trabalhos só poderão prosseguir após parecer da entidade que tutela o bem cultural.
- 7 – O tempo de duração da suspensão referida no nº 5 dará direito à prorrogação automática por igual prazo da licença para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

Secção VI

Espaços de Recursos Geológicos

Artigo 32º

Caracterização e utilização dominante

- 1 - Os espaços de recursos geológicos destinam-se ao aproveitamento económico dos recursos geológicos e energéticos e compreendem os seguintes tipos de áreas:
 - a) Exploração de Depósitos e Massas Minerais – São espaços onde ocorre actividade produtiva significativa e que correspondem às áreas licenciadas ou em vias de licenciamento ou de concessão, tendo em vista o aproveitamento de recurso geológico:
 - b) Área de recuperação – Corresponde à recuperação das antigas minas de Stª Leocádia, sem prejuízo da possibilidade de aí ocorrer a exploração de depósitos minerais;
 - c) Área potencial – Área onde ocorre a probabilidade de existência de recursos geológicos;
 - d) Área de Ocorrência de urânio – Área de jazigos e ocorrência de urânio e outros minerais radioactivos.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- 2 – A actividade de exploração de recursos geológicos é compatível com o uso agrícola e florestal, sem prejuízo de legislação específica em vigor.
- 3 – É permitida a instalação de edificações de apoio directo à exploração e a instalações destinadas à actividade de transformação primária dos produtos da exploração.

Artigo 33º

Medidas de protecção ambiental

- 1 - Os Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística (PARP), previstos na legislação em vigor, são implementados por fases, de acordo com os respectivos planos de pedreira/mina, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.
- 2 - Os planos referidos no número anterior incluem obrigatoriamente uma definição espacial das medidas imediatas de integração.
- 3 - Com o objectivo de garantir um controlo eficaz das condições ambientais, deve ficar sempre garantida a implantação de cortinas arbóreas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguas a outras explorações.

CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

Secção I

Solo Urbanizado

Artigo 34º

Disposições gerais

As novas edificações, reconstruções de edificações existentes ou obras de ampliação e alteração de edifícios existentes, deverão ser executadas de forma harmoniosa com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando na ausência de alinhamentos e altura de fachada definidos pela Câmara Municipal, as características morfotipológicas do conjunto, designadamente:

- a) o alinhamento dominante da frente urbana onde se integra a parcela ou lote objecto de intervenção;
- b) a altura da fachada dominante da frente urbana onde se integra a parcela ou lote objecto da intervenção;
- c) a tipologia da edificação dominante da frente urbana onde se integra a parcela ou lote objecto de intervenção.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 35º

Aglomerados urbanos do Alto Douro Vinhateiro

- 1 – Por forma a mitigar os impactes paisagísticos negativos, nos aglomerados urbanos localizados no interior do perímetro do Alto Douro Vinhateiro deve ser:
 - a) Privilegiado o carácter agregado das aldeias, favorecendo a consolidação dos centros e contrariando a dispersão;
 - b) Condicionado e definida a implantação, a altura das fachadas, a forma, a cor, a cobertura e os materiais de construção a adoptar em novas edificações e na recuperação de edificações existentes;
 - c) Estimulado o uso de cores e materiais característicos, das edificações vernáculas de embasamento em “terra negra”;
 - d) Condicionada a construção de monovolumes de escala dissonante com a existente na aldeias, estimular a “partiçãõ” dos volumes, dar preferência a coberturas de telhado de quatro águas com terra de barro vermelha.

- 2 – Relativamente à baixa qualidade dos espaços públicos dos aglomerados, devem tomadas as seguintes medidas de mitigação:
 - a) Ordenamento e qualificação dos espaços exteriores públicos de acordo com princípios de conservação e celebração do seu carácter vernáculo;
 - b) Manutenção de calçadas e pavimentos de pedra existentes e recuperação de pavimentos de pedra que actualmente jazem debaixo de tapetes de alcatrão;
 - c) Condicionar as novas intervenções nos espaços exteriores ao uso de materiais tradicionais ou com eles compatíveis, estimulando a simplicidade e a depuração das intervenções;
 - d) Manutenção de árvores referenciais pontuais, mas não “ajardinar” todos os cantos das aldeias.

Sub-Secção I

Espaços Centrais

Artigo 36º

Caracterização e utilização dominante

- 1 - Os espaços centrais correspondem a áreas que desempenham funções de centralidade para a Vila de Tabuaço, onde coexiste a concentração de actividades terciárias e funções residenciais, onde se admitem ainda os usos industriais, de



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

armazenagem ou outros, desde que compatíveis com as funções principais do local, subdivido-se em categorias operativas, em função da morfotipologias dos edifícios e das densidades admissíveis:

- a) Espaço Central de Nível 1 - corresponde à área central consolidada da Vila de Tabuaço, onde se concentram as actividades terciárias e funções residenciais e as tipologias habitacionais unifamiliares e colectivas.
- b) Espaço Central de Nível 2 – corresponde à área consolidada e a consolidar da Vila de Tabuaço, onde o uso dominante é residencial e se desenvolvem as tipologias habitacionais unifamiliares em banda, geminadas ou isoladas, podendo coexistir outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 37º

Regime de edificabilidade

1 – Os índices e parâmetros de edificabilidade máximos, aplicáveis aos espaços centrais são os seguintes:

- a) Espaço Central de Nível 1 – altura da fachada de 4 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou 13 metros; índice de utilização do solo de 2,4 e índice de ocupação do solo de 0,7.
- b) Espaço Central de Nível 2 - altura da fachada de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou de 7 metros; índice de utilização do solo de 1,2 e índice de ocupação do solo de 0,6.

2 – Nos espaços centrais, às operações de loteamento, aplicam-se os seguintes índices e parâmetros de edificabilidade máximos:

- a) Espaços Centrais de Nível 1 - o índice de utilização do solo é 1,2 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,7.
- b) Espaços Centrais de Nível 2 - o índice de utilização do solo é 0,6 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,6.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Sub-Secção II

Espaços Residenciais

Artigo 38º

Caracterização e utilização dominante

Os espaços residenciais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, onde se admitem ainda outros usos desde que compatíveis com a função residencial, subdividem-se nas seguintes categorias operativas, em função da morfotipologia dos edifícios e das densidades admissíveis:

- a) Espaço Residencial de Nível 1 - corresponde ao núcleo central e consolidado dos aglomerados urbanos de Arcos, Barcos, Granjinha, Granja do Tedo, Longa, Stª Leocádia, caracterizando-se por apresentarem uma compactação alta;
- b) Espaço Residencial de Nível 2 – correspondem a áreas consolidadas ou a consolidar que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo coexistir outros usos, desde que compatíveis com a função residencial, caracterizando-se por apresentarem baixa densidade e tipologias predominantemente de moradia unifamiliar.

Artigo 39º

Regime de edificabilidade

- 1 – Os índices e parâmetros de edificabilidade máximos, aplicáveis aos espaços residenciais são os seguintes:
 - a) Espaços Residenciais de Nível 1 – altura da fachada de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou 7 metros; índice de utilização do solo de 2,0 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,7.
 - b) Espaços Residenciais de Nível 2 - altura da fachada de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou de 7 metros; índice de utilização do solo de 0,8 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,5.
- 2 – Nos espaços referidos, às operações de loteamento aplicam-se os seguintes índices e parâmetros de edificabilidade máximos:
 - a) Espaços Residenciais de Nível 1 - o índice de utilização do solo é 1,0; altura da fachada 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou 7 metros e índice de ocupação do solo 0,6;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- b) Espaços Residenciais de Nível 2 - o índice de utilização do solo é 0,6; altura da fachada de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou de 7 metros e índice de ocupação do solo de 0,5.

Sub-Secção III

Espaços de Uso Especial

Artigo 40º

Caracterização e utilização dominante

Os espaços de uso especial correspondem a áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, a infra-estruturas estruturantes e a áreas destinadas ao turismo e a equipamentos destinados às funções de recreio e lazer e que se integram nas seguintes sub-categorias:

- a) Equipamentos de Utilização Colectiva;
- b) Infra-estruturas estruturantes.
- c) Turismo e Equipamentos de Recreio e Lazer.

Artigo 41º

Regime de edificabilidade

- 1 - As actividades assinaladas na Planta de Ordenamento podem ser alteradas, desde que seja mantida a finalidade genérica da ocupação principal e que de tal facto não resulte agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes, nem prejuízo do valor cultural ou paisagístico do conjunto.
- 2 – Nas áreas de equipamentos de utilização colectiva, permitem-se obras de ampliação e reconstrução, desde que:
 - a) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada;
 - b) O índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 1,0 m²/m²;
 - c) O índice máximo de impermeabilização do prédio seja de 0,60.
- 3 – Nas áreas destinadas ao Turismo e a equipamentos de Recreio e Lazer, aplicam-se os índices e parâmetros de edificabilidade por tipologias.
 - a) Nos estabelecimentos hoteleiros :



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- i) A área de construção máxima, aplicada à totalidade do empreendimento, corresponde ao índice de utilização do solo de 0,25 m²/m²;
 - ii) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.
- b) Nos empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural:
- i) É permitida a reconstrução e ampliação em 50 % da área de construção do edifício existente, não devendo o valor da impermeabilização do solo de novas edificações de equipamentos de lazer associados aos empreendimentos ser superior a 50 % da edificação existente;
 - ii) A altura da fachada de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo, ou 7 metros de altura ou a manutenção da cêrcea existente se superior.
- 4 – A intervenção nas infraestruturas existentes e a execução/ampliação de redes deve ser articulada entre o Município de Tabuaço e as respectivas entidades de tutela ou gestão.
- 5 – A instalação de cablagens de energia e comunicações só devem ser autorizadas no subsolo, devendo ser gradualmente corrigidas as situações em que tal não aconteça.
- 6 – A Câmara Municipal de Tabuaço pode impor, ainda, nos termos legais, condicionalismos ao traçado e localização das redes de infraestruturas, incluindo equipamentos que geram campos electromagnéticos, por razões de compatibilização entre os diferentes tipos de rede e da sua gestão, de controlo e salvaguarda ambiental ou de valorização do espaço público e da imagem do território.
- 7 - A alteração do uso do equipamento de utilização colectiva instalado para outro fim/uso que não seja equipamento só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e, desde que, seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e recuo dos edifícios, e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

Sub-Secção IV

Espaços de Actividades Económicas

Artigo 42º

Caracterização e utilização dominante

- 1 - Correspondem às áreas que se destinam preferencialmente à ocupação e desenvolvimento de actividades económicas, podem estabelecer-se ainda actividades de



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

apoio às actividades económicas, tais como infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva.

2 - Às novas edificações ou à ampliação de edifícios existentes, sem prejuízo do disposto na operação de loteamento aprovada, são aplicáveis as disposições definidas no artigo 9º do presente regulamento.

3 – Não é permitido o uso habitacional, salvo o adstrito ao pessoal de segurança.

Artigo 43º

Regime de edificabilidade

1 - As obras de construção ou de ampliação devem cumprir os seguintes parâmetros:

- a) Índice de utilização máximo do solo, aplicável à parcela ou lote de 0,9 m²/m²;
- b) Área de implantação máxima de 70 %;
- c) Observância do recuo dominante dos edifícios, da cêrcea e do tipo de relação com o espaço público existente nas parcelas ou lotes contíguos já ocupados nessa frente urbana.

2 - Excetua-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os recuos dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com os mesmos.

3 - Quando as unidades industriais ou de armazenagem confinarem com áreas habitacionais, é obrigatório garantir naquelas uma faixa verde contínua de protecção, com largura não inferior a 20 metros, constituída por espécies arbóreas com o objectivo de minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção II

Solo Urbanizável

Sub-Secção I

Espaços Residenciais

Artigo 44º

Caracterização e utilização dominante

1 - Os espaços residenciais identificados como Solo Urbanizável, destinam-se à expansão urbana e nos quais a urbanização é precedida de programação.

2 - Os espaços residenciais previstos subdividem-se em sub-categorias, em função da tipologia dos edifícios e das densidades admissíveis:

- a) Espaço Residencial de Tipo 1 - corresponde a áreas onde o uso dominante deverá ser residencial, desenvolvendo-se quer em tipologias colectivas quer em tipologias unifamiliares em banda, geminadas ou isoladas, podendo coexistir outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante, sendo o seu nível de compactação elevado;
- b) Espaço Residencial de Tipo 2 – corresponde a áreas onde o uso dominante deverá ser residencial, desenvolvendo-se em tipologias unifamiliares em banda, geminadas ou isoladas, podendo coexistir outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante, sendo o seu nível de compactação médio;
- c) Espaço Residencial de Tipo 3 – corresponde a áreas onde o uso dominante deverá ser residencial, desenvolvendo-se em tipologias unifamiliares em banda, geminadas ou isoladas, podendo coexistir outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante, sendo o seu nível de compactação baixo.

Artigo 45º

Regime de edificabilidade

1 – Os índices e parâmetros de edificabilidade máximos, aplicáveis aos espaços residenciais são os seguintes:

- a) Espaços Residenciais de Tipo 1 – altura da fachada de 3 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou 10 metros; índice de utilização do solo de 1,2 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,6 m²/m².



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- b) Espaços Residenciais de Tipo 2 - altura da fachada de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou de 7 metros; índice de utilização do solo de 0,8 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,6 m²/m².
 - c) Espaços Residenciais de Tipo 3 - altura da fachada de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira ou de 7 metros; índice de utilização do solo de 0,6 m²/m² e índice de ocupação do solo de 0,5 m²/m².
- 2 - Os equipamentos de utilização colectiva assinalados na Planta de Ordenamento correspondem a equipamentos existentes e a equipamentos a criar que podem concretizar-se em espaços verdes e urbanos ou edifícios.

Artigo 46º

Programação da urbanização

- 1 – A programação da urbanização do solo processa-se nas áreas assinaladas na Planta de Ordenamento como solo urbanizável, devendo constituir-se, para o efeito unidades de execução.
- 2 – As unidades de execução, referidas no número anterior, devem ser concretizadas através de Operações de Loteamento.

Sub-Secção II

Espaços de Actividades Económicas

Artigo 47º

Caracterização e utilização dominante

Correspondem às áreas de expansão para o desenvolvimento de actividades económicas, podendo estabelecer-se ainda actividades complementares e de apoio às actividades económicas, tais como infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 48º

Regime de edificabilidade

- 1 – Nestas áreas são permitidas todas as tipologias de edifícios, designadamente, edifícios isolados, geminados e em banda.
- 2 – As regras, os índices e os parâmetros máximos de edificabilidade, a aplicar em cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão destinada ao desenvolvimento de actividades económicas são os seguintes:
 - a) Área de implantação máxima de 80 % da área da intervenção;
 - b) Índice de utilização máximo de 1,2 m²/m², aplicado à área da intervenção;
 - c) No interior de cada lote deverá prever-se a área necessária ao movimento de cargas e descargas, bem como se deverá acautelar-se a área de estacionamento necessário ao desenvolvimento das actividades previstas;
 - d) A altura da fachada não pode exceder os 12 metros, salvo em casos devidamente justificados pela necessidade de utilização de instalações especiais.
 - e) Nos limites interiores da área delimitada como espaço de actividades económicas deverá ser assegurada uma cortina arbórea de protecção e enquadramento numa faixa de profundidade igual ou superior a 20 metros, garantindo sempre o disposto no nº 5 do artigo 61º.

Sub-Secção III

Espaços de Uso Especial

Artigo 49º

Caracterização e utilização dominante

- 1 - Os espaços de uso especial integrados no solo urbanizável correspondem a áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e a áreas destinadas ao turismo e equipamentos destinados às funções de recreio e lazer e integram-se nas seguintes sub-categorias:
 - a) Equipamentos de Utilização Colectiva;
 - b) Turismo e Equipamentos de Recreio e Lazer.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 50º

Regime de edificabilidade

- 1 – Nas áreas de equipamentos de utilização colectiva, às edificações aplicam-se os seguintes índices e parâmetros de edificabilidade máximos:
 - a) Deve ser garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada;
 - b) O índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não deve ser superior a 1,0 m²/m²;
 - c) O índice máximo de impermeabilização do prédio é de 0,60 m²/m².
- 2 – Nas áreas destinadas ao Turismo e a equipamentos de Recreio e Lazer, aplicam-se os índices e parâmetros de edificabilidade por tipologias.
 - a) Nos estabelecimentos hoteleiros :
 - i) A área de construção máxima, aplicada à totalidade do empreendimento, corresponde ao índice de utilização do solo de 0,25 m²/m²;
 - ii) Altura da fachada de 12 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
 - iii) As diferentes componentes dos empreendimentos turísticos devem garantir o cumprimento de regras de integração que salvaguardem a sua qualidade e imagem urbana.
- 3 – Nas áreas destinadas às infra-estruturas, considerando que as mesmas correspondem a infra-estruturas estruturantes que necessitam sobretudo de edifícios de apoio, a sua edificabilidade deve ser estritamente a adequada para o uso principal.
- 4 - A alteração do uso do equipamento de utilização colectiva instalado para outro fim/uso que não seja equipamento só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e, desde que, seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e recuo dos edifícios, e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção III

Espaços Verdes de utilização colectiva

Artigo 51º

Caracterização e utilização dominante

1 - Os espaços verdes de utilização colectiva são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de desenvolvimento de actividades ao ar livre de recreio e lazer, desporto e cultura que integram a estrutura ecológica municipal.

2 - Os usos e as actividades adequam-se às suas características específicas, sendo os espaços verdes assinalados na Planta de Ordenamento do seguinte tipo:

- a) Jardins Públicos.

Artigo 52º

Regime

1 – Nos espaços verdes, assinalados na Planta de Ordenamento, admitem-se apenas obras de construção nas seguintes condições:

- a) De reconstrução e ampliação de edifícios existentes até 30 % da área de construção pré-existente;
- b) De colmatação de núcleos residenciais existentes;
- c) De apoio e complemento às actividades de fruição dos espaços verdes;
- d) Destinadas a equipamentos de utilização colectiva.

Capítulo VI

ESPAÇOS COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO

Secção I

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 53º

Caracterização

1 - A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais que têm por função criar um contínuo natural dos



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

ecossistemas fundamentais visando contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.

- 2 – A estrutura ecológica é constituída pelos sistemas da Reserva Ecológica Nacional, pelas áreas que constituem a Reserva Agrícola Nacional, pelo Espaço Natural, pelos Espaços Verdes e pela área agrícola e florestal que integra o corredor ecológico do Rio Tedo definido pelo PROF Douro.

Artigo 54º

Regime

Nas áreas que integram a estrutura ecológica municipal em solo rural e solo urbano, os usos e o regime de edificabilidade admitidos, são os definidos para a categoria de espaço em que se inserem, condicionados pelas demais disposições que o presente regulamento e a lei aplicável em vigor dispõe.

Secção III

Espaços Canais

Artigo 55º

Caracterização e regime

- 1 - Os espaços canais correspondem às áreas de solo afectas às infra-estruturas territoriais e urbanas de desenvolvimento linear previstas, integrando quer o solo rural quer o solo urbano.
- 2 – No território municipal os espaços canais correspondem à infra-estrutura territorial designada Rede Viária prevista.
- 3 – Os espaços canais constituem área *non aedificandi* até à aprovação do respectivo projecto.
- 4 – Nos espaços canais rodoviários pode ser admitida a realização de obras de conservação em edifícios e estruturas.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO VII

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Secção I

Planeamento e Gestão

Artigo 56º

Programação

1 - A programação da execução do PDM será estabelecida pela Câmara Municipal no plano de actividades municipal, e quando aplicável, no orçamento municipal, devendo privilegiar as seguintes intervenções:

- a) Aquelas que contribuem para a concretização dos objectivos do PDM, e que têm carácter estruturante no programa de execução ou sejam relevantes para o desenvolvimento do concelho;
- b) As que contribuem para a consolidação e requalificação dos aglomerados do território municipal;
- c) As que consolidam e promovem o desenvolvimento turístico do território municipal;
- d) As que concretizam a valorização e a protecção da estrutura ecológica municipal.

2 – Sempre que o município venha a considerar ser necessário desenvolver uma solução de conjunto, devem ser elaborados Planos de Urbanização e Planos de Pormenor para além das UOPG's programadas.

Artigo 57º

Critérios de perequação

- 1 - Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos, entre os proprietários abrangidos, decorrentes da execução do Plano.
- 2 - O princípio de perequação compensatória deverá ser aplicado nos Planos de Pormenor e nas Unidades de Execução, definidos no capítulo referente à programação e execução do PDM.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 58º

Mecanismos de perequação

- 1 – Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos no nº 2 do artigo anterior são os definidos no regime jurídico em vigor, designadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
- 2 – O índice médio de utilização e a área de cedência a utilizar nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, a que se refere o nº 2 artigo anterior, serão os fixados nos respectivos planos municipais de ordenamento do território.
- 3 – Nas áreas a sujeitar a Unidades de Execução, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média serão os resultantes da ocupação estabelecida no presente Plano.

Artigo 59º

Cedências

- 1 – Em operações de loteamento ou operação urbanística que o regulamento municipal considere como de impacte relevante, as áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e estacionamento, serão dimensionados de acordo com os parâmetros definidos no Anexo IV.
- 2 – As parcelas destinadas a cedência resultantes do número anterior, passam a integrar o domínio público municipal através da sua cedência gratuita ao município.
- 3 – O município pode prescindir da integração no domínio público, e consequentemente a cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, designadamente quanto à integração harmoniosa ou envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e ou equipamentos de utilização colectiva, havendo lugar, nesse caso, ao pagamento de uma compensação estabelecida em regulamento municipal.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 60º

Caracterização

- 1 - Constituem Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, podendo ser reajustadas nos seus limites por razão de operacionalidade de limite de cadastro de propriedade ou à adequação aos objectivos programáticos definidos no presente plano para cada uma daquelas, no âmbito da elaboração do respectivo Plano Municipal de Ordenamento do Território.
- 2 – As UOPG são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a execução territorial do presente plano e têm como objectivos:
 - a) Promover um desenvolvimento integrado e articulado das actividades e funções necessárias ao concelho;
 - b) Fomentar uma programação territorial adequada à população concelhia;
 - c) Propiciar a qualidade do solo urbano através do desenho urbano.

Artigo 61º

Regime

- 1 – Nas UOPG delimitadas, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Plano até à publicação dos respectivos PMOT, desde que não ponham em causa a respectiva programação das UOPG.
- 2 – A execução das UOPG realiza-se através de operações urbanísticas obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente:
 - a) Planos de Urbanização;
 - b) Planos de Pormenor;
 - c) Unidades de Execução.
- 3 – Os instrumentos a que se refere o número anterior referem-se à totalidade ou a parte das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- 4 – Exceptua-se do disposto no número 2, a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:
- a) As obras de conservação;
 - b) As obras de alteração;
 - c) As obras de reconstrução que não produzam aumento de área de construção.
- 5 – Visando a proteção e a defesa da floresta contra incêndios, nas UOPG que confinam com espaço florestal e/ou que estão inseridas nas classes de perigosidade elevada ou muito elevada de incêndio florestal, aplicam-se as seguintes medidas:
- a) A edificação daquela área só será possível depois de estarem devidamente salvaguardadas e referenciadas as medidas de defesa da floresta contra incêndios;
 - b) Estabelecimento de uma faixa de proteção, no mínimo nunca inferior a 100 m, de acordo com o disposto na legislação em vigor;
 - c) Devem figurar as regras para o estabelecimento de medidas de redução do risco de incêndio, como condicionante prévia à respectiva urbanização;
 - d) A implementação da faixa de gestão de combustível deverá ser da responsabilidade da entidade promotora da respetiva UOPG.

Artigo 62º

Conteúdos programáticos

Para as unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na Planta de Ordenamento, estabelecem-se os seguintes termos de referência assim como os índices e parâmetros de edificabilidade máximos aplicáveis a cada UOPG:

a) UOPG 1 - Plano de Urbanização de Tabuaço:

- i) Consideram-se como objectivos do Plano de Urbanização da Vila, a estruturação, consolidação e expansão da malha urbana da sede do Concelho, integrando as morfotipologias habitacionais, as áreas comerciais e de serviços, a definição da rede viária local e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva necessários à qualidade de vida da população.
- ii) Aplicam-se os índices e os parâmetros de edificabilidade dispostos no artigo 38º e no artigo 39º.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

b) UOPG2 - Plano de Urbanização de Valença do Douro:

- i) Constituem objectivos do Plano de Urbanização de Valença do Douro, a consolidação e reforço da centralidade do aglomerado, através da criação de regras e incentivos à reabilitação e à recuperação do núcleo urbano, procurando diminuir a degradação e a descaracterização do tecido urbano e respectivos espaços urbanos;
- ii) Considera-se igualmente determinante a promoção de acções que contribuam para a dinamização social, cultural e fruição para fins turísticos.
- iii) Aplicam-se os índices e os parâmetros de edificabilidade dispostos na alínea b) do nº 1 do artigo 39º, excepto quando estejam em causa empreendimentos turísticos que prevejam a reabilitação de edificações existentes.

c) UOPG3 - Plano de Pormenor da Área de Actividades Económicas de Barcos:

- i) A intervenção deve definir a ocupação das novas actividades económicas, funções complementares e respectivas infra-estruturas, preservando os recursos hídricos e paisagísticos;
- ii) Serão acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal inserido nas classes de perigosidade muito alta ou alta;
- iii) A implantação das edificações isoladas deve respeitar afastamentos laterais mínimos de 5 metros;
- iv) A implantação das edificações deve respeitar um afastamento frontal mínimo de 8 metros ao lote;
- v) No que se refere aos índices e parâmetros de edificabilidade, aplica-se o disposto no artº 48.

d) UOPG4 - Plano de Pormenor de Salvaguarda de Granja do Tedo:

- i) A consolidação e estruturação da malha urbana do aglomerado, salvaguardando a estrutura do edificado e respectivos espaços urbanos;
- ii) Identificação das situações eventuais de correcção de dissonâncias formais e propor acções de requalificação do edificado visando a sua utilização residencial.;
- iii) A promoção do aglomerado como potencial de utilização para fins turísticos, através da dotação de alojamento em turismo no espaço rural e turismo de



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

habitação potenciando os equipamento de utilização colectiva, assim como as rotas de percursos pedonais e os valores arqueológicos existentes;

- iv) A valorização de áreas que integram a estrutura ecológica municipal;
- v) No que se refere aos índices e parâmetros de edificabilidade, aplica-se o disposto para a respectiva categoria funcional, nomeadamente nos artºs 39 e 41.

e) UOPG5 - Plano de Pormenor da Balsa:

- i) Consolidação a malha urbana e conservação do conjunto edificado, através da definição de regras para a reconstrução, ampliação e construção de novas edificações destinadas a habitação, comércio e serviços ou equipamentos de utilização colectiva;
- ii) Programação de acções que visam intervenções de melhoria do espaço urbano, que crime percursos de ligação entre o meio urbano e o rural, tirando partido da paisagem do ADV;
- iii) Aplicam-se os índices e os parâmetros de edificabilidade dispostos na alínea b) do nº 1 e alínea b) do nº 2 do artigo 39º.

f) UOPG6 - Plano de Pormenor de Salvaguarda de Cabriz:

- i) Reconstrução do aglomerado, através das estruturas edificadas e urbanas existentes;
- ii) Definição de programas de acção que visem a utilização do edificado e do espaço urbano, para dinamização recreativa e turística;
- iii) A promoção do potencial de utilização para fins turísticos, através da dotação de alojamento em turismo no espaço rural, turismo de habitação, equipamentos de utilização colectiva de cariz ambiental e cultural, potenciando o interesse geológico, arquitectónico e arqueológico da envolvente próxima;
- iv) Criação de percurso pedonais que estabeleçam a ligação entre o meio urbano e os recursos envolventes;
- v) No que se refere aos índices e parâmetros de edificabilidade, aplica-se o disposto no artº 50.

g) UOPG7 - Plano de Pormenor da área de Actividades Económicas de Sendim:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- i) A intervenção deve definir a ocupação das novas actividades económicas, funções complementares e respectivas infra-estruturas, preservando os recursos hídricos e paisagísticos;
- ii) Serão acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal inserido nas classes de perigosidade muito alta ou alta;
- iii) A sua programação poderá prever a intervenção em fases de execução distintas;
- iv) Deverá ser estabelecida uma faixa de protecção/gestão, de acordo com a legislação em vigor;
- v) A implantação das edificações isoladas deve respeitar afastamentos laterais mínimos de 5 metros;
- vi) A implantação das edificações deve respeitar um afastamento frontal mínimo de 8 metros ao lote;
- vii) No que se refere aos restantes índices e parâmetros de edificabilidade, aplica-se o disposto no artigo 48º.

h) UOPG8 - Plano de Pormenor da área de Actividades Económicas do Planalto:

- i) A intervenção deve definir a ocupação das novas actividades económicas, funções complementares e respectivas infra-estruturas, preservando os recursos hídricos e paisagísticos;
- ii) Serão acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal inserido nas classes de perigosidade muito alta ou alta;
- iii) Deverá ser estabelecida uma faixa de protecção/gestão, de acordo com a legislação em vigor;
- iv) A sua programação poderá prever a intervenção em fases de execução distintas;
- v) A implantação das edificações isoladas deve respeitar afastamentos laterais mínimos de 5 metros;
- vi) A implantação das edificações deve respeitar um afastamento frontal mínimo de 8 metros ao lote;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

vii) No que se refere aos índices e parâmetros de edificabilidade, aplica-se o disposto no artigo 48º.

i) UOPG9- Plano de Pormenor da Quinta do Hospital:

- i) A intervenção destina-se a reestruturar a globalidade da area de intervenção, predominantemente habitacional, visando a sua adequação aos parâmetros urbanísticos que forem aí definidos;
- ii) Definição de parâmetros de ocupação, uso e transformação dos lotes definidos;
- iii) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação urbana da área, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respectivos espaços envolventes;
- iv) Definir para cada lote e edifício, cêrceas, usos e terapêutica, identificando quais as situações em que deve efectuar-se correcção de dissonâncias, promovendo o enquadramento harmonioso do património edificado e cultural existente com as restantes componentes urbanas;
- v) Qualificar a rede viária e estacionamento;
- vi) Aplicam-se os índices e os parâmetros de edificabilidade dispostos na alínea a) do nº 1 do artigo 37º.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63º

Regime

O PDM de Tabuaço vigora por um período de 10 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo.