

**MUNICÍPIO DE RESENDE****Aviso n.º 13624/2019**

Sumário: Alteração do Plano Diretor Municipal de Resende.

Alteração do Plano Diretor Municipal de Resende

Manuel Joaquim Garcez Trindade, Presidente da Câmara Municipal de Resende, torna público que a alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende foi aprovada em sessão da Assembleia Municipal realizada no dia 27 de junho, sob proposta da Câmara Municipal em reunião realizada em 19 de junho, na sequência dos resultados da discussão pública.

A alteração aprovada surge na sequência dos resultados da discussão pública e incide sobre algumas disposições do Regulamento do Plano. Neste sentido, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicam-se a deliberação da Assembleia Municipal, a alteração ao Regulamento com os artigos alterados, aditados e revogados, as seguintes plantas de condicionantes: Planta de perigosidade de incêndio florestal e, em anexo, a republicação do regulamento do Plano Diretor Municipal de Resende.

15 de julho de 2019. — O Presidente da Câmara, *Dr. M. Garcez Trindade*.

Deliberação

António Manuel de Almeida Pinto, Chefe da DAEG, na qualidade de responsável pelo secretariado da Assembleia Municipal de Resende.

Certifica que a Assembleia Municipal de Resende, reunida em sessão ordinária, no dia 27 de junho de 2019, aprovou por maioria (abstenção da bancada do PPD/PSD) o Ponto C.12 da Ordem de Trabalhos: Alteração Plano Diretor Municipal de Resende — Versão final.

Por ser verdade, fiz passar a presente certidão, que assino.

Resende, 11 de julho de 2019. — O Chefe de Divisão da DAEG, *Dr. António Manuel de Almeida Pinto*.

Plano Diretor Municipal de Resende**Revisão 2009****Alteração 2019****Alteração de disposições regulamentares e Alteração por adaptação ao Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual**

O regulamento do Plano Diretor Municipal de Resende (1.ª revisão), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 13 de novembro de 2009, ao abrigo do Regulamento n.º 446/2009, é objeto das seguintes alterações, nos termos do disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

1 — Os artigos 4.º a 6.º, 8.º, 11.º, 12.º, 14.º a 16.º, 20.º, 32.º, 33.º, 35.º, 39.º, 41.º, 43.º, e 45.º a 47.º passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1 —

a)

b)



c)

i)

ii) Planta de perigosidade de incêndio florestal (1:10 000).

2 —

Artigo 5.º

[...]

1 —

a)

b)

c) Cave — o piso cuja cota inferior da laje de teto esteja, no máximo, 0,90 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no ponto médio da fachada respetiva ou, nos casos em que a relação com a via pública não seja a referência determinante, 0,90 m acima da cota do terreno livre e envolvente da construção, com exceção do espaço necessário para garantir o acesso de viaturas ao referido piso;

d) Colmatação — i) em solo urbano: Preenchimento, com edificação nova ou ampliação de edifício existente, de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, não distanciadas entre si mais de 75 metros ou no fecho de uma frente urbana, não distanciando a construção nova mais de 25 m do último dos edifícios da frente urbana; ii) em solo rural: Preenchimento, com edificação nova, de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, não distanciadas entre si mais de 100 metros;

e)

f) Fachada secundária — qualquer das restantes fachadas (laterais ou de tardo) de um edifício que não seja a sua fachada principal;

g) Altura de fachada secundária — dimensão vertical de uma fachada secundária, medida a partir da cota altimétrica do contacto da fachada com o solo, no ponto médio da mesma, até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço.

2 —

Artigo 6.º

[...]

I —

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 —

9 —

10 —

11 — Recursos florestais:

a) Áreas submetidas a regime florestal;

b) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho).



- 12 —
- 13 —
- 14 —
- 15 —
- 16 —
- 17 —
- 18 — Áreas de perigosidade de incêndio florestal.

- II —

Artigo 8.º

[...]

.....

a) As áreas florestais percorridas por incêndios e o índice de perigosidade de incêndio rural são os constantes das plantas anexas à planta de condicionantes, tal como definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e atualizadas nos termos da legislação em vigor;

b) Os condicionamentos à edificabilidade exigidos pela defesa da floresta e proteção contra incêndios são os estabelecidos no artigo 33.º do presente regulamento;

c)

d) (Revogada.)

Artigo 11.º

[...]

1 — Para que um terreno seja considerado apto para a construção de edifício, seja qual for o tipo ou utilização deste, é condição necessária que, para além de nele ser admissível a edificação à luz das restantes disposições do presente plano e dos diplomas legais e regulamentares aplicáveis, satisfaça cumulativamente as seguintes exigências mínimas:

a)

b) Seja servido por via pública com condições de circulação de veículos automóveis, exceto nas situações urbanas consolidadas a manter;

c) Seja servido por infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, quer de iniciativa pública quer privada, ou seja assegurada por parte do requerente da construção do edifício, prévia ou concomitantemente com esta, a execução das que se revelarem em falta, cumprindo através de soluções individuais ou coletivas os requisitos estabelecidos nos n.ºs 4 e 5.

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — O cumprimento do disposto nos números anteriores pode ser total ou parcialmente dispensado para edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária ou florestal que possuam uma área de implantação inferior a 500 m² e um só piso, desde que seja tecnicamente comprovada a desnecessidade das infraestruturas em causa.

Artigo 12.º

[...]

1 — Os afastamentos às extremas do prédio, na situação mais desfavorável, quando não se verifiquem situações de encosto já existentes ou outras situações previstas em instrumentos de gestão territorial, são:

a) Nos edifícios até dois pisos:

- i) 5 m ao limite do prédio, caso existam aberturas de compartimentos habitáveis;
- ii) 3 m ao limite do prédio, se não existirem tais aberturas;

b) Quando o edifício tiver mais de dois pisos: afastamento igual a metade da altura da fachada do edifício a construir, voltada à extrema em causa.

2 — Excetuam-se do cumprimento do disposto no número anterior os edifícios considerados como anexos nos termos do presente regulamento ou como obras de escassa relevância urbanística nos termos legais e regulamentares em vigor.

Artigo 14.º

[...]

1 — Admite-se a coexistência com habitação, no mesmo edifício, de unidades industriais, de armazenagem ou de apoio à atividade agrícola ou florestal, desde que:

- a)
- b) Se instalem ao nível do rés-do-chão ou cave, e a sua profundidade não exceda 30 m.

2 — Admite-se ainda, no logradouro de prédios onde exista edifício com componente habitacional, a construção, de edifícios destinados às atividades referidas no número anterior, quando:

- a) Se trate de parcelas de habitação já constituídas e não resultantes de operação de loteamento;
- b) As atividades a instalar sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no artigo 10.º deste Regulamento;
- c) A construção a levar a efeito tenha um só piso e a altura de qualquer das fachadas, principal ou secundárias, do edifício não seja superior a 5 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada;
- d) O seu afastamento em relação aos limites do prédio não seja inferior a 5 m, nem inferior a 8 m da fachada mais próxima da construção destinada a habitação;
- e) A sua área não seja superior a 20 % da área total do prédio, com um máximo de 400 m²;
- f) Disponham, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no artigo 20.º deste Regulamento.

Artigo 15.º

[...]

1 —

- a)
- b) A altura de qualquer das fachadas, principal ou secundárias, do edifício não ultrapasse os 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada;
- c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60 % da área total do prédio;
- d) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 10 m ao limite da frente e de 5 m aos demais limites do terreno;



e)
f) Disponham, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no artigo 20.º deste Regulamento.

2 —
3 —

a)
b) A altura de qualquer das fachadas, principal ou secundárias, do edifício não ultrapasse os 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada;
c)
d) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 10 m ao limite da frente e de 5 m aos demais limites do terreno;
e)
f) Disponham, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no artigo 20.º deste Regulamento.

Artigo 16.º

[...]

1 — A área máxima de implantação de edifícios anexos, incluindo garagens, em prédios com edifícios de habitação unifamiliar ou multifamiliar é de, respetivamente, 45 m² e 25 m² por fogo, não podendo exceder 40 % da área de implantação do edifício principal.

2 — A área máxima de implantação de edifícios anexos, incluindo garagens, em prédios com edifícios não habitacionais, destinados a comércio, serviços, indústria ou armazenagem, não poderá exceder 15 % da área de implantação do edifício principal.

3 — A área máxima de implantação referida nos números anteriores não poderá em qualquer caso exceder 10 % da área total do prédio.

4 — Sem prejuízo de cumprirem a legislação aplicável a cada situação, os edifícios anexos só podem ter um piso coberto, com um pé-direito que não pode exceder 2,3 m e, quando implantados no limite do prédio, não podem ter cobertura visitável.

Artigo 20.º

[...]

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original, deve ser garantido, no interior do prédio, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas seguintes condições:

a)
b)
c)
d)
e)
f)

2 —
3 —
4 —
5 —
6 —

7 — Excetuam-se do número anterior os casos em que os prédios confinam com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio inicial impossibilitem ou condicionem a criação de esta-



cionamento público em área não adjacente à via pública existente, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

Artigo 32.º

[...]

1 —

a)

b) Construção de novos edifícios, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, e alteração total ou parcial do uso destes, desde que se destinem a atividades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, em que se incluem nomeadamente as enumeradas nas Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável;

c) Construção de novos edifícios habitacionais e reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios habitacionais existentes;

d) [Anterior alínea c).]

e) [Anterior alínea d).]

f) [Anterior alínea e).]

2 — As construções, usos ou atividades compatíveis só serão autorizadas quando:

a)

b)

c) Cumpram as condições definidas nas secções seguintes, relevantes para cada caso, sem prejuízo do número seguinte.

3 — Excetuam-se do disposto na alínea c) do número anterior as alterações totais ou parciais do uso de edifícios existentes, desde que se destinem a atividades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, nomeadamente as atividades industriais enumeradas nas Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, mantendo-se porém aplicável a referida alínea c) às situações de eventual ampliação dos edifícios em questão.

Artigo 33.º

[...]

Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes no solo rural fora das áreas edificadas consolidadas, quando admissível nos termos do presente plano e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, tem de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras decorrentes do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios aprovado pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, na sua redação atual, e do estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

Artigo 35.º

[...]

1 —

2 —

a) No caso de construção nova de edificação para habitação própria e permanente a que se referem as alíneas b) e c), do n.º 1, do artigo 22.º, do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, desde que, cumulativamente:

i)

ii)

iii)
iv) (Revogada.)

b)

c) No caso de turismo em espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação permite-se a reabilitação de edificações existentes e a sua ampliação até 100 % da área da área de construção do edifício existente, devendo a construção acima do solo não ultrapassar os dois pisos, e a construção em cave não ser superior a um piso, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, e dos hotéis rurais que se podem instalar em edifícios novos.

d) No caso de turismo em espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação permite-se a reabilitação de construções existentes e a sua ampliação até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, devendo a construção acima do solo não ultrapassar os dois pisos, e a construção em cave não ser superior a um piso, com exceção dos hotéis rurais que se podem instalar em edifícios novos.

3 —

4 —

5 —

6 — Sem prejuízo das restrições decorrentes do regime da RAN, quando aplicável, admite-se a ampliação de edificações habitacionais existentes até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, não podendo a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares exceder 10 % da área total da parcela e se verifique, que a construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso.

7 — Sem prejuízo das restrições decorrentes do regime da RAN, quando aplicável, admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações existentes, com funções não habitacionais, e ainda a sua ampliação, desde que a área de construção do edifício resultante não seja superior a 1,5 vezes a área de construção do edifício preexistente e a altura da edificação não ultrapasse os dois pisos acima do solo e um piso de cave.

8 — Sem prejuízo das restrições decorrentes do regime da RAN, quando aplicável, é permitida a construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais e de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizados pelas entidades de tutela.

Artigo 39.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 — É permitida a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e a altura de qualquer das suas fachadas, principal ou secundárias, não ultrapasse 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

5 —

Artigo 41.º

[...]

1 —

2 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais existentes até 100 % da área da área de construção do edifício existente, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a

área já existente, não podendo a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares exceder 10 % da área total da parcela e se verifique, que a construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso.

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 — É permitida a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e a altura de qualquer das suas fachadas, principal ou secundárias, não ultrapasse 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

9 —

Artigo 43.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais existentes até 100 % da área da área de construção do edifício existente, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, não podendo a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares exceder 10 % da área total da parcela, e se verifique que a construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso.

5 — São permitidas novas construções para fins habitacionais, desde que se trate de uma moradia isolada com um máximo de dois fogos e se verifique, cumulativamente, que:

a)

b) *(Revogada.)*

c)

d)

e)

6 —

7 —

8 — No caso de turismo em espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação permite-se a reabilitação de edificações existentes e a sua ampliação até 100 % da área da área de construção do edifício existente, devendo a construção acima do solo não ultrapassar os dois pisos, e a construção em cave não ser superior a um piso, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente.

9 —

10 — É permitida a instalação, tanto em edifícios existentes como a construir, de usos comerciais e de serviços, nomeadamente de estabelecimentos de restauração ou de bebidas, nos termos do n.º 2 do artigo 32.º

11 —

12 —

13 —

14 — É permitida a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e a altura

de qualquer das suas fachadas, principal ou secundárias, não ultrapasse 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

15 — É permitida a construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais e de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizados pelas entidades de tutela.

Artigo 45.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —

- a)
- b)
- c)
- d)
- e) Índice de utilização do solo de 1,3 m²/m², em relação à área total do prédio.

- 4 —

- a)
- b) Índice de utilização do solo de 1,3 m²/m², em relação à área total do prédio;
- c)
- d)

5 — Excetuam-se do disposto no n.º 3 as situações de colmatação, conforme definido na alínea d) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

Artigo 46.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

5 — Excetuam-se do disposto no n.º 3 as situações de colmatação, conforme definido na alínea d) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

Artigo 47.º

[...]

1 — Os espaços predominantemente habitacionais de nível III correspondem a áreas predominantemente destinadas a habitação unifamiliar ou bifamiliar em moradias isoladas, geminadas ou em banda, admitindo-se ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

- 2 —
- 3 —

4 —

5 — Excetuam-se do disposto no n.º 3 as situações de colmatação, conforme definido na alínea d) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.»

2 — São aditados ao regulamento do plano diretor municipal, integrados no seu capítulo VII, os artigos 63.º-A e 63.º-B com a seguinte redação:

«Artigo 63.º-A

Ajustamentos de ocupação física do solo

Quando um prédio esteja integrado em mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, poderá ser admitido o prolongamento físico do uso e da ocupação do solo, incluindo a implantação de edifícios, previstos para a categoria ou subcategoria adjacente à via pública, para a parte do prédio integrada noutras categorias ou subcategorias, desde que:

a) Tal não se traduza em qualquer acréscimo, nomeadamente em termos de capacidade construtiva, do aproveitamento urbanístico admissível para a parte do prédio integrada na categoria ou subcategoria adjacente à via pública;

b) Tal não colida com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nem afete áreas naturais;

c) A área de solo utilizada nesse prolongamento seja limitada ao estritamente necessário para a realização da operação urbanística e não supere em dimensão a área do prédio integrada na categoria ou subcategoria adjacente à via pública;

d) Se reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do uso do solo.

Artigo 63.º-B

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1 — Podem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as atividades, explorações, instalações e edificações que sejam consideradas fisicamente existentes nos termos do disposto no n.º 2, e que se encontrem em qualquer das seguintes situações:

a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho;

b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea a), e independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — São admissíveis ao presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações referidas no número anterior que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos nos diplomas legais aí referidos;

b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da edificação é anterior a 1 de janeiro de 2017, complementada pelos elementos documentais que se revelarem necessários para esclarecer quais as características físicas das instalações e qual o uso ou atividade em presença nas mesmas, à data referida.

3 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, o prazo estabelecido nos diplomas legais aí referidos;

b) Para as restantes situações, a data em que perfaça um ano sobre a entrada em vigor da presente alteração do plano diretor municipal.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos nos respetivos diplomas legais.

5 — Em resultado do procedimento de apreciação estabelecido no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação por parte da Câmara Municipal se esta considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) Tendo em conta a sua localização, as atividades, usos e ocupações a regularizar serem consideradas como compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e como não suscetíveis de provocar prejuízos inaceitáveis nos usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) Tratando-se de situações enquadráveis no âmbito definido nas alíneas b) ou c) do n.º 1, e caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível no âmbito da aplicação dos respetivos regimes legais.

6 — Na sequência dos procedimentos referidos nos números anteriores, são passíveis de regularização:

a) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 1 que cumpram os requisitos para tal estabelecidos na legislação aí referida e, como tal, tenham sido objeto de deliberação final favorável ou favorável condicionada da respetiva conferência decisória e cumpram, quando for o caso, as condições impostas pela mesma;

b) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 que tenham sido objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal em resultado do procedimento estabelecido nos dois números anteriores.

7 — As atividades, explorações, instalações e edificações que regularizarem a sua situação ao abrigo do disposto no presente artigo passam a ter um estatuto equivalente ao que é reconhecido às situações preexistentes à entrada em vigor da presente alteração do plano diretor municipal.

8 — Os processos individuais de regularização ao abrigo do regime referido na alínea a) do n.º 1 que estejam em curso à data de entrada em vigor da presente alteração do plano, e no âmbito dos quais a Câmara Municipal já tenha formalmente emitido posição favorável ou favorável condicionada à regularização, prosseguem a sua tramitação sem necessidade de qualquer reformu-



lação, sendo que, em caso de decisão final favorável à regularização, as atividades, explorações, instalações ou edificações a que tal decisão disser respeito são acolhidas pelo presente plano, uma vez concluídos todos os atos exigidos pelo procedimento de regularização, nos termos e com os efeitos estabelecidos no número anterior.

9 — Os critérios e procedimentos estabelecidos nos n.ºs 4 e 5 aplicam-se também, no que for pertinente e com as devidas adaptações, à intervenção do município noutros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que estejam em vigor ou venham a ser legalmente estabelecidos.»

3 — No âmbito de procedimento de alteração por adaptação, nos termos do disposto no artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a planta de risco de incêndio florestal anexa e parte integrante da planta de condicionantes, referida na subalínea ii) da alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do regulamento do plano diretor municipal, é substituída pela planta de perigosidade de incêndio florestal anexa à presente deliberação.

Plano Diretor Municipal de Resende

Revisão 2009

Alteração 2019

Regulamento de junho de 2019

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Natureza

O Plano Diretor Municipal de Resende, adiante designado por PDM, tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2.º

Âmbito Territorial

O presente Regulamento e a Planta de Ordenamento estabelecem as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Resende, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território do concelho de Resende.

Artigo 3.º

Objetivos e Estratégia

1 — O presente Plano resulta da revisão do Plano Diretor Municipal publicado no *Diário da República* de 16 de novembro de 1993, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/93, e decorre da necessidade da sua adequação às disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aos diversos Planos sectoriais e regionais publicados e em curso e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais entretanto ocorridas.

2 — Constituem objetivos gerais do PDM:

a) Dar expressão territorial à estratégia de desenvolvimento municipal, incentivando modelos de atuação baseados na concertação das esferas públicas e privada e na concretização dos instrumentos de gestão territorial;

b) Articular políticas sectoriais com incidência local;

c) Definir regras para a transformação e a gestão do território, no respeito pelos princípios de sustentabilidade e solidariedade intergeracional, utilização racional dos recursos naturais e culturais, adequada ponderação dos interesses públicos e privados e garantia de equidade.

3 — O Plano tem como objetivo principal a consolidação do papel do concelho de Resende no contexto regional, a que correspondem os seguintes objetivos sectoriais:

- a) Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes;
- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão do território;
- d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- e) Consolidar o papel e a importância económica do tecido económico do concelho;
- f) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;
- g) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços.

Artigo 4.º

Composição do plano

1 — PDM de Resende é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento (1:10 000), com a seguinte carta anexa que dela faz parte integrante:
 - i) Planta da área de intervenção do POARC;
- c) Planta de Condicionantes (1:10.000), com as seguintes cartas anexas, que dela fazem parte integrante:
 - i) Planta das áreas florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos (1:10.000);
 - ii) Planta de perigosidade de incêndio florestal (1:10.000).

2 — Acompanham o PDM de Resende os seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Relatório e Planta de compromissos urbanísticos;
- d) Estudos de caracterização do território municipal;
- e) Programa de execução;
- f) Discussão pública — Relatório de Ponderação;
- g) Planta de enquadramento regional (1: 100.000);
- h) Planta da Situação Existente (1: 25.000);
- i) Planta da Reserva Agrícola Nacional (1: 25.000 e 1:10.000);
- j) Planta da Reserva Ecológica Nacional (1: 25.000 e 1:10.000);
- k) Planta das Condicionantes Florestais (1:25.000);
- l) Rede Natura 2000 — Planta de Habitats e Planta da Fauna (1: 25.000);
- m) Planta da Estrutura Ecológica Municipal (1: 25.000);
- n) Planta da Rede Viária (1: 25.000);
- o) Planta da Rede de Infraestruturas (1: 25.000);
- p) Planta de Equipamentos (1: 25.000);
- q) Planta do Património Cultural (1: 25.000);



- r) Planta do Solo Urbano (1: 25.000);
- s) Planta da Qualificação do Solo Urbano (1:10.000);
- t) Carta de Ruído;
- u) Carta Educativa.

Artigo 5.º

Definições

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

- a) Área de Impermeabilização — A soma da área total de implantação da construção de qualquer tipo e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros;
- b) Assento de Lavoura — Área onde estão implantadas as instalações necessárias para atingir os objetivos da exploração agrícola;
- c) Cave — o piso cuja cota inferior da laje de teto esteja, no máximo, 0,90 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no ponto médio da fachada respetiva ou, nos casos em que a relação com a via pública não seja a referência determinante, 0,90 m acima da cota do terreno livre e envolvente da construção, com exceção do espaço necessário para garantir o acesso de viaturas ao referido piso;
- d) Colmatação — i) em solo urbano: Preenchimento, com edificação nova ou ampliação de edifício existente, de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, não distanciadas entre si mais de 75 metros ou no fecho de uma frente urbana, não distanciando a construção nova mais de 25 m do último dos edifícios da frente urbana; ii) em solo rural: Preenchimento com edificação de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, não distanciadas entre si mais de 100 metros;
- e) Fachada Principal — Fachada onde se localiza a entrada principal do edifício;
- f) Fachada secundária — qualquer das restantes fachadas (laterais ou de tardo) de um edifício que não seja a sua fachada principal;
- g) Altura de fachada secundária — dimensão vertical de uma fachada secundária, medida a partir da cota altimétrica do contacto da fachada com o solo, no ponto médio da mesma, até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço.

2 — O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído na legislação em vigor, nomeadamente no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas.

CAPÍTULO II

Condicionamentos de Ordem Superior

SECÇÃO I

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação e Regime

I — No território do município de Resende incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes:

1 — Recursos Hídricos:

- a) Leitos;
- b) Margens dos cursos de água;

- c) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;
- d) Albufeiras classificadas;

- d1) Leito;
- d2) Margens;
- d3) Zona reservada;
- d4) Zona terrestre de proteção;

- e) Outras albufeiras;

- e1) Leito;
- e2) Margens;

2 — Barragens.

3 — Recursos Geológicos:

- a) Captação de águas minerais;
- b) Captação de águas de nascente;
- c) Área de proteção das captações;

4 — Rede de Abastecimento de Água:

- a) Captações de água;
- b) Estação de tratamento de água;
- c) Reservatório;
- d) Rede de abastecimento de água;

5 — Rede de Drenagem e Tratamento de águas Residuais:

- a) Estação de tratamento de águas residuais;
- b) Estação elevatória;
- c) Emissários/Coletores de esgotos;

6 — Rede Rodoviária:

- a) Estradas nacionais;
- b) Estradas municipais;
- c) Caminhos municipais;

7 — Telecomunicações:

- a) Centro radioelétrico;

8 — Linhas Elétricas:

- a) Linhas de muito alta tensão;
- b) Linhas de alta tensão;
- c) Postos de transformação;

9 — Reserva ecológica nacional (REN).

10 — Reserva agrícola nacional (RAN).

11 — Recursos Florestais:

- a) Áreas submetidas a Regime Florestal;
- b) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho).

12 — Rede Natura 2000 — Sítio da Serra do Montemuro PTCON0025.

13 — Património Cultural:

- a) Monumentos Nacionais e Imóveis de interesse público;
- b) Imóveis de interesse municipal;
- c) Imóveis em vias de classificação.

14 — Equipamentos com zona de proteção:

- a) Equipamentos escolares;
- b) Estabelecimentos Tutelares de Menores;
- c) Marcos geodésicos.

15 — Posto de Vigia.

16 — Pontos de acesso ao rio.

17 — Áreas florestais percorridas por incêndios.

18 — Áreas de perigosidade de incêndio florestal.

II — A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no ponto anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

Artigo 7.º

Rede Natura 2000

Na área da Rede Natura 2000, aplica-se o disposto no ponto 2 do artigo 9.º, bem como as disposições do ponto 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, dependendo de parecer favorável do ICNB, as ações aqui previstas.

Artigo 8.º

Condicionamentos para a defesa da floresta e proteção contra incêndios

No âmbito da defesa da floresta contra incêndios, e sem prejuízo da legislação em vigor, ficam definidos os seguintes condicionamentos:

- a) As áreas florestais percorridas por incêndios e o índice de perigosidade de incêndio rural são os constantes das plantas anexas à planta de condicionantes, tal como definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e atualizadas nos termos da legislação em vigor;
- b) Os condicionamentos à edificabilidade exigidos pela defesa da floresta e proteção contra incêndios são os estabelecidos no artigo 33.º do presente regulamento;
- c) Nos terrenos envolventes aos aglomerados urbanos, e noutras situações que possam justificar-se, devem ser asseguradas as faixas de gestão de combustível, de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
- d) *(Revogada.)*

SECÇÃO II

Regime de salvaguarda da área envolvente da albufeira do Carrapatelo

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 8.º-A

Âmbito material e territorial

1 — O conteúdo da presente secção materializa o cumprimento do estabelecido no artigo 78.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, ver-

tendo para o presente regulamento as normas relativas ao regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares integrantes do conteúdo do Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2002, de 23 de março, na parte aplicável ao território do Município de Resende.

2 — A área de intervenção do POARC, delimitada na carta anexa à planta de ordenamento, que dela é parte integrante — planta da área de intervenção do POARC —, abrange o plano de água da albufeira do Carrapatelo e respetiva zona de proteção.

3 — As disposições que integram a presente secção aplicam-se sem prejuízo dos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública eventualmente incidentes sobre cada local, e cumulativamente com as restantes disposições do presente plano aplicáveis a cada caso, nunca se derogando mutuamente.

4 — Para efeitos do disposto na presente secção, são adotadas as seguintes definições:

a) «Nível de pleno armazenamento (NPA)» — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira, correspondente, no caso presente, à cota altimétrica de 46,5 m;

b) «Zona de proteção»: faixa terrestre com uma largura de 500 m contados e medidos na horizontal a partir do NPA da albufeira;

c) «Zona reservada»: faixa terrestre marginal à albufeira, compreendida na zona de proteção, com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal a partir do seu NPA.

Artigo 8.º-B

Estruturação espacial da zona de proteção

A zona de proteção reparte-se pelas seguintes áreas e subáreas, conforme delimitação constante da carta anexa à planta de ordenamento:

a) Áreas de salvaguarda de tipo I;

b) Áreas de salvaguarda de tipo II, repartidas por:

i) Subáreas de salvaguarda de tipo II.A;

ii) Subáreas de salvaguarda de tipo II.B;

c) Áreas de salvaguarda de tipo III;

d) Áreas de salvaguarda de tipo IV;

e) Áreas não submetidas a regime de salvaguarda, correspondentes às áreas antes designadas no POARC como espaços urbanos e como espaços de edificação dispersa, e englobando todas as áreas identificadas e delimitadas no presente plano como integrantes do solo urbano.

Artigo 8.º-C

Interdições comuns a toda a zona de proteção

Dentro de toda a zona de proteção são interditos:

a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou utilizem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo e de azoto;

b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

c) A extração ou o depósito e armazenamento de inertes de qualquer natureza;

d) A instalação de novas unidades industriais dispersas.

Artigo 8.º-D

Zona reservada

1 — A zona reservada corresponde à faixa de terreno marginal aos planos de água com largura de 50 m, medidos a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira, interrompendo-se no interior dos perímetros urbanos delimitados no presente plano diretor municipal.

2 — A zona reservada tem a natureza de área *non aedificandi*, sendo apenas admissível a instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio à utilização dos planos de água.

3 — Constitui exceção ao disposto no número anterior a recuperação de edifícios existentes para fins turísticos e habitacionais, desde que devidamente enquadrados na paisagem e no meio ambiente e justificada face ao programa do empreendimento pretendido, e salvaguardadas as situações de risco de inundação.

4 — Na zona reservada são interditas:

- a) Alterações da topografia e do relevo natural dos solos e destruição do coberto vegetal;
- b) Abertura de vias e de acessos e de equipamentos de apoio aos planos de água, fora das localizações fixadas na carta anexa à planta de ordenamento.

SUBSECÇÃO II

Regimes de salvaguarda da zona de proteção

Artigo 8.º-E

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo I

1 — As Áreas de tipo I correspondem na sua delimitação e configuração, às áreas antes designadas no POARC como espaços naturais e de valor paisagístico.

2 — Nas Áreas de tipo I são interditas:

- a) Abertura de novos acessos aos planos de água;
- b) Alteração da topografia do solo, incluindo a destruição do solo arável e do coberto vegetal, salvo se para fins exclusivamente agrícolas, pecuários ou florestais;
- c) Construção de novos edifícios, sem prejuízo do disposto no número seguinte no que respeita a edifícios preexistentes.

3 — É admitida a alteração dos edifícios preexistentes e do respetivo uso, bem como a eventual ampliação dos mesmos, desde que devidamente enquadradas na paisagem e no meio ambiente e justificadas face ao programa do empreendimento pretendido, com uma majoração de área até 30 %.

Artigo 8.º-F

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo II

1 — As Áreas de tipo II subdividem-se em Subáreas de tipo II.A e Subáreas de tipo II.B, as quais correspondem na sua delimitação e configuração:

- a) As Subáreas de tipo II.A, às áreas antes designadas no POARC como espaços florestais de proteção;
- b) As Subáreas de tipo II.B, às áreas antes designadas no POARC como espaços florestais de produção.

2 — Em ambas as Subáreas que integram as Áreas de tipo II são interditas:

- a) Abertura de novos acessos aos planos de água;
- b) Alteração da topografia do solo, incluindo a destruição do solo arável e do coberto vegetal, salvo se para fins exclusivamente agrícolas, pecuários ou florestais;
- c) Construção de novos edifícios, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3 — É admitida a alteração dos edifícios preexistentes e do respetivo uso, bem como a eventual ampliação dos mesmos, desde que devidamente enquadradas na paisagem e no meio ambiente e justificadas face ao programa do empreendimento pretendido, nas seguintes condições:



- a) Majoração da área de construção até 30 %, em qualquer caso;
- b) No caso de ampliação de edifícios habitacionais que mantenham essa função, a majoração estabelecida na alínea anterior pode ser excedida desde que a área de construção da ampliação não ultrapasse 300 m².

4 — Nas Subáreas de tipo II.B, constituem exceções à interdição estabelecida na alínea c) do n.º 2:

a) Construção de edifícios de apoio à exploração florestal, tecnicamente justificados, em prédios com área não inferior a 1 hectare e respeitando os seguintes parâmetros máximos:

- i) Índice de construção bruto de 0,05;
- ii) Dois pisos ou cércea de 7 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
- iii) Área de implantação de 600 m²;

b) Construção de edifícios de habitação respeitando os seguintes parâmetros máximos:

- i) Índice de construção bruto de 0,05;
- ii) Dois pisos ou cércea de 7 m;
- iii) Área de implantação de 300 m².

c) Construção de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros ou hotéis rurais, desde que em prédios com área não inferior a 5 hectares.

Artigo 8.º-G

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo III

1 — As Áreas de tipo III correspondem na sua delimitação e configuração, às áreas antes designadas no POARC como espaços agrícolas.

2 — Nas Áreas de tipo III são interditas, sem prejuízo dos condicionamentos e dos procedimentos estabelecidos no regime da RAN, quando aplicáveis:

- a) Abertura de novos acessos aos planos de água;
- b) Construção de novos edifícios, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3 — É admitida a alteração dos edifícios preexistentes e do respetivo uso, bem como a eventual ampliação dos mesmos, desde que devidamente enquadradas na paisagem e no meio ambiente e justificadas face ao programa do empreendimento pretendido, nas seguintes condições:

- a) Majoração da área de construção até 30 %, em qualquer caso;
- b) No caso de ampliação de edifícios habitacionais que mantenham essa função ou de edifícios que se destinem a turismo de habitação ou turismo no espaço rural, a majoração estabelecida na alínea anterior pode ser excedida desde que a área de construção da ampliação não ultrapasse 300 m²;
- c) Alteração do edificado e/ou do seu uso para funções de apoio à exploração agrícola, incluindo unidades de vinificação e de armazenagem, e sua eventual ampliação com uma majoração da área de implantação que não exceda 600 m².

4 — Constituem exceções à interdição estabelecida na alínea c) do n.º 2:

a) Construção de edifícios de apoio à exploração agrícola, tecnicamente justificados, em prédios com área não inferior a 1 hectare e respeitando os seguintes parâmetros máximos:

- i) Índice de construção bruto de 0,05;
- ii) Dois pisos ou cércea de 7 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
- iii) Área de implantação de 600 m²;



b) Construção de edifícios de habitação respeitando os seguintes parâmetros máximos:

- i) Índice de construção bruto de 0,05;
- ii) Dois pisos ou cércea de 7 m;
- iii) Área de implantação de 300 m²;
- iv) Um fogo por parcela.

c) Construção de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros ou hotéis rurais, desde que em prédios com área não inferior a 5 hectares.

Artigo 8.º-H

Regime de salvaguarda das Áreas de tipo IV

1 — As Áreas de tipo IV correspondem na sua delimitação e configuração, às áreas antes designadas no POARC como espaços de vocação turística.

2 — Nas Áreas de tipo IV a construção de novos edifícios é admissível desde que se destinem à instalação de estabelecimentos hoteleiros, de parques de campismo e de equipamentos de lazer, devendo ser assegurada a integração das edificações de forma a preservar o coberto vegetal natural e a garantir a adequada integração paisagística.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

SECÇÃO I

Classificação do Solo Rural e Urbano

Artigo 9.º

Identificação

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

I — Rural:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais:
 - i) Espaços Florestais de Conservação;
 - ii) Espaços Florestais de Proteção;
 - iii) Espaços Silvopastoris;
- c) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.

2 — Urbano:

- a) Solos urbanizados:
 - i) Espaços predominantemente habitacionais de nível I;
 - ii) Espaços predominantemente habitacionais de nível II;
 - iii) Espaços predominantemente habitacionais de nível III;
- b) Solos de urbanização programada:
 - i) Espaços de expansão predominantemente habitacionais de nível I;
 - ii) Espaços de expansão predominantemente habitacionais de nível II;

- iii) Espaços de expansão predominantemente habitacionais de nível III;
- iv) Espaços industriais e empresariais;

c) Estrutura ecológica urbana:

- i) Espaços verdes e de utilização coletiva;
- ii) Espaços verdes de proteção e salvaguarda;
- iii) Espaços verdes de enquadramento.

SECÇÃO II

Disposições Comuns

SUBSECÇÃO I

Relativas aos Usos e Atividades

Artigo 10.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

2 — São razões suficientes de incompatibilidade, fundamentando a recusa de licenciamento, autorização ou comunicação prévia as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) Deem lugar a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização de via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade previstas na legislação em vigor.

SUBSECÇÃO II

Relativas à edificabilidade

Artigo 11.º

Condições de edificabilidade

1 — Para que um terreno seja considerado apto para a construção de edifício, seja qual for o tipo ou utilização deste, é condição necessária que, para além de nele ser admissível a edificação à luz das restantes disposições do presente plano e dos diplomas legais e regulamentares aplicáveis, satisfaça cumulativamente as seguintes exigências mínimas:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e integração paisagística;
- b) Seja servido por via pública com condições de circulação de veículos automóveis, exceto nas situações urbanas consolidadas a manter;
- c) Seja servido por infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, quer de iniciativa pública quer privada, ou seja assegurada por parte do requerente da

construção do edifício, prévia ou concomitantemente com esta, a execução das que se revelarem em falta, cumprindo através de soluções individuais ou coletivas os requisitos estabelecidos nos n.ºs 4 e 5.

2 — No licenciamento de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, serão asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e a criação de passeios, baias de estacionamento e sinalização, nos termos da legislação em vigor e no presente Plano.

3 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de vias, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer edificação será sempre exigida a realização de infraestruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas.

5 — Todas as infraestruturas a executar pelos requerentes deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas existentes ou que venham a ser instaladas na zona.

6 — O cumprimento do disposto nos números anteriores pode ser total ou parcialmente dispensado para edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária ou florestal que possuam uma área de implantação inferior a 500 m² e um só piso, desde que seja tecnicamente comprovada a desnecessidade das infraestruturas em causa.

Artigo 12.º

Afastamentos das construções

1 — Os afastamentos às extremas do prédio, na situação mais desfavorável, quando não se verifiquem situações de encosto já existentes ou outras situações previstas em instrumentos de gestão territorial, são:

a) Nos edifícios até dois pisos:

- i) 5 m ao limite do prédio, caso existam aberturas de compartimentos habitáveis;
- ii) 3 m ao limite do prédio, se não existirem tais aberturas;

b) Quando o edifício tiver mais de dois pisos: afastamento igual a metade da altura da fachada do edifício a construir, voltada à extrema em causa.

2 — Excetuam-se do cumprimento do disposto no número anterior os edifícios considerados como anexos nos termos do presente regulamento ou como obras de escassa relevância urbanística nos termos legais e regulamentares em vigor.

Artigo 13.º

Condicionamentos urbanísticos, arquitetónicos ou patrimoniais

1 — No licenciamento de construções não serão aceitáveis alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno ou da aplicação da lei ou dos regulamentos em vigor.

2 — O município pode impor condicionamentos de ordem urbanística e arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria, ao seu aspeto exterior e até à percentagem de impermeabilização do solo.

3 — A Câmara Municipal pode impedir, por razões de interesse arquitetónico, cultural e ambiental, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

Artigo 14.º

Indústria e armazéns em prédios com habitação

1 — Admite-se a coexistência com habitação, no mesmo edifício, de unidades industriais, de armazenagem ou de apoio à atividade agrícola ou florestal, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no artigo 10.º deste Regulamento;
- b) Se instalem ao nível do rés-do-chão ou cave, e a sua profundidade não exceda 30 m.

2 — Admite-se ainda, no logradouro de prédios onde exista edifício com componente habitacional, a construção, de edifícios destinados às atividades referidas no número anterior, quando:

- a) Se trate de parcelas de habitação já constituídas e não resultantes de operação de loteamento;
- b) As atividades a instalar sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no artigo 10.º deste Regulamento;
- c) A construção a levar a efeito tenha um só piso e a altura das fachadas, principal ou secundárias, do edifício não seja superior a 5 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada;
- d) O seu afastamento em relação aos limites do prédio não seja inferior a 5 m, nem inferior a 8 m da fachada mais próxima da construção destinada a habitação;
- e) A sua área não seja superior a 20 % da área total do prédio, com um máximo de 400 m²;
- f) Disponham, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no artigo 20.º deste Regulamento.

Artigo 15.º

Indústria e armazéns em prédios autónomos

1 — Admite-se a construção de edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos, em solos urbanizados, desde que:

- a) Pertencam aos tipos previstos na lei, no caso de indústrias, e sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 10.º;
- b) A altura de qualquer das fachadas, principal ou secundárias, do edifício não ultrapasse os 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada;
- c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60 % da área total do prédio;
- d) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 10 m ao limite da frente e de 5 m aos demais limites do terreno;
- e) Seja garantida a correta inserção urbana, nomeadamente nos aspetos morfológicos;
- f) Disponham, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no artigo 20.º deste Regulamento.

2 — Admite-se a construção de edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos, em solo rural, desde que seja para complementar e servir de suporte à expansão de indústrias já existentes, em parcelas adjacentes ou envolventes, e sejam cumpridas as disposições contidas em todas as alíneas do número anterior.

3 — Admite-se a recuperação e ampliação de edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos, em solo rural, desde que:

- a) Pertencam aos tipos previstos na lei, no caso de indústrias, e sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 10.º;
- b) A altura de qualquer das fachadas, principal ou secundárias, do edifício não ultrapasse os 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada;
- c) O aumento da área não seja superior a 100 % da área da construção existente;

- d) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 10 m ao limite da frente e de 5 m aos demais limites do terreno;
- e) Seja garantida a correta inserção, nomeadamente nos aspetos morfológicos;
- f) Disponham, no interior do prédio, da área de estacionamento de acordo com o disposto no artigo 20.º deste Regulamento.

Artigo 16.º

Edifícios anexos

1 — A área máxima de implantação de edifícios anexos, incluindo garagens, em prédios com edifícios de habitação unifamiliar ou multifamiliar é de, respetivamente, 45 m² e 25 m² por fogo, não podendo exceder 40 % da área de implantação do edifício principal.

2 — A área máxima de implantação de edifícios anexos, incluindo garagens, em prédios com edifícios não habitacionais, destinados a comércio, serviços, indústria ou armazenagem, não poderá exceder 15 % da área de implantação do edifício principal.

3 — A área máxima de implantação referida nos números anteriores não poderá em qualquer caso exceder 10 % da área total do prédio.

4 — Sem prejuízo de cumprirem legislação aplicável a cada situação, os edifícios anexos só podem ter um piso coberto, com um pé-direito que não pode exceder 2,3 m e, quando implantados no limite do prédio, não podem ter cobertura visitável.

SECÇÃO III

Espaços para Infraestruturas

SUBSECÇÃO I

Rede Rodoviária

Artigo 17.º

Hierarquia Viária

1 — A rede rodoviária é constituída pela rede nacional, estradas regionais e pela rede municipal, identificadas na Planta de Ordenamento.

2 — A rede rodoviária nacional e estradas regionais integram as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, sendo constituídas pelos troços existentes da EN222, EN321-2 e a prevista EN222-2.

3 — A rede municipal integra as estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes, estando subdivididas em:

- a) Rede municipal principal que integra todas as vias que se encontram classificadas como estradas e caminhos municipais;
- b) Rede municipal secundária que integra todas as restantes vias.

Artigo 18.º

Regime

1 — Às vias da rede rodoviária nacional e estradas regionais, existentes e previstas, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de proteção *non aedificandi* e acessos marginais.

2 — Sem prejuízo do estabelecido no artigo anterior, em operações de loteamento ou PMOT em vigor, os afastamentos mínimos de qualquer edificação ao eixo das respetivas vias municipais são:

- a) 8 m, quando se trate de estradas municipais;
- b) 6 m, quando se trate de caminhos municipais;
- c) 4,5 m, quando se trate das restantes vias.

3 — Dentro dos aglomerados urbanos podem ser aprovados afastamentos inferiores aos referidos nos números anteriores do presente artigo desde que, depois de devidamente fundamentados e justificados, obtenham parecer favorável dos serviços técnicos da Câmara Municipal, sem prejuízo da consulta às entidades que possuam jurisdição sobre as vias que integram a rede rodoviária nacional.

4 — Os acessos laterais à rede municipal principal e secundária deverão:

- a) Ser sujeitos a autorização da Câmara Municipal;
- b) Não provocar prejuízo para o trânsito no caso de entrada e saída de veículos;
- c) Ser pavimentados a partir da faixa de rodagem com calçada, pavimento betuminoso ou outro equivalente;
- d) Deverão garantir que, em caso de enxurradas, não serão arrastadas terras ou outros detritos para a faixa de rodagem;
- e) Ser mantidos em bom estado de conservação por parte dos proprietários do terreno servido por esse mesmo acesso.

SUBSECÇÃO II

Infraestruturas Básicas e de Transportes

Artigo 19.º

Identificação e Regime

Os espaços para infraestruturas básicas e de transportes integram as áreas afetas ou a afetar a infraestruturas de transportes, de comunicações, de energia elétrica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como os espaços destinados a subestações elétricas, estações de tratamento de água, estações de tratamento de águas residuais e de resíduos sólidos, aplicando-se a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas *non aedificandi* e de proteção, quando for o caso.

SUBSECÇÃO III

Estacionamento

Artigo 20.º

Regime

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original, deve ser garantido, no interior do prédio, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas seguintes condições:

- a) 1 lugar de estacionamento por fogo, para fogos com área de construção inferior a 120 m² e 2 lugares de estacionamento por fogo, para fogos com área de construção igual ou superior a 120 m², no caso de conhecida a dimensão dos fogos;
- b) 1,5 lugares de estacionamento por cada 120 m² de área de construção do edifício afeta a habitação, no caso de desconhecida a dimensão dos fogos;

c) 1 lugar de estacionamento por cada 50 m² ou 35 m² de área de construção comercial, e nunca menos de 1 lugar por unidade para estabelecimentos com área comercial, respetivamente, inferior ou superior a 1000 m², podendo a Câmara Municipal admitir outras captações em situações especiais de unidades comerciais com área superior a 2500 m², quando justificado por estudo de tráfego competente;

d) 1 lugar de estacionamento por cada 50 m² de área de construção de serviços e nunca menos de 1 lugar por unidade;

e) 1 lugar de estacionamento por cada quatro quartos em estabelecimentos hoteleiros;

f) 1 lugar de estacionamento por cada 50 m² de área de construção destinada a estabelecimentos de restauração e bebidas;

g) 1 lugar de estacionamento por cada 20 lugares de salas de espetáculos ou outros lugares de reunião;

h) 1 lugar de estacionamento para ligeiros por cada 100 m² de área de construção industrial ou de armazenagem;

i) 1 lugar de estacionamento para pesados por cada 500 m² de área de construção industrial ou de armazenagem, com o mínimo de um lugar.

2 — A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.

3 — Nos casos abrangidos pelo número anterior, os lugares de estacionamento em falta podem ser criados no espaço público envolvente não sujeito a medidas cautelares próprias ou em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.

4 — Nas situações de alteração de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das captações estabelecidas no n.º 1 anterior.

5 — Quando o estacionamento privativo em edifícios de habitação coletiva seja efetuado em estrutura edificada que obrigue a áreas de circulação e manobras, deve considerar-se uma captação não inferior a 35 m² por lugar.

6 — Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacto relevante, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens, a seguir indicadas, dos valores obtidos pela aplicação do n.º 1 deste artigo:

a) 20 % dos lugares privados para habitação;

b) 30 % dos lugares privados para serviços;

c) 20 % dos lugares privados para instalações industriais e armazéns;

d) 20 % dos lugares privados para estabelecimentos hoteleiros;

e) 20 % dos lugares privados para estabelecimentos de restauração e bebidas.

7 — Excetuam-se do número anterior os casos em que os prédios confinam com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde

que a dimensão e configuração do prédio inicial impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

SECÇÃO IV

Sistema Urbano

Artigo 21.º

Hierarquia da rede urbana

No concelho de Resende distinguem-se dois níveis de solo urbano:

- a) Nível 1 — Resende, S. Martinho de Mouros, Caldas de Aregos, identificados como os principais aglomerados urbanos;
- b) Nível II — Solo urbanizado correspondente ao conjunto variado de *habitat* disperso e aglomerados serranos.

SECÇÃO V

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 22.º

Identificação

A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento e na Planta da Estrutura Ecológica Municipal, engloba as áreas que desempenham um papel determinante na proteção e valorização ambiental e na garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos, compreendendo:

- a) Estrutura ecológica em solo rural;
- b) Estrutura ecológica urbana.

SUBSECÇÃO I

Estrutura Ecológica em Solo Rural

Artigo 23.º

Identificação

1 — Integram a estrutura ecológica em solo rural todas as áreas da RAN e da REN, da Rede Natura 2000, bem assim como todas as áreas integrantes dos Recursos Hídricos.

Artigo 24.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural aplicam-se os regimes da RAN e da REN, isolada ou cumulativamente, consoante as áreas em causa estejam abrangidas por uma ou por ambas as reservas.

2 — Nas áreas da estrutura ecológica em solo rural integrantes da Rede Natura 2000, aplicam-se as disposições e restrições definidas para o Sítio identificado, isolada ou cumulativamente com os regimes da RAN e da REN.

3 — Nas áreas da estrutura ecológica em solo rural, que sejam abrangidas pelos Recursos Hídricos, aplica-se a regulamentação específica, isolada ou cumulativamente a qualquer outra condicionante.

4 — Nas áreas da estrutura ecológica em solo rural aplica-se o disposto nos artigos 31.º a 43.º deste regulamento.

SUBSECÇÃO II

Estrutura Ecológica Urbana

Artigo 25.º

Regime

Nas áreas incluídas na estrutura ecológica urbana aplica-se o disposto nos artigos 53.º a 56.º, do presente Regulamento.

SECÇÃO VI

Bens Patrimoniais Imóveis

Artigo 26.º

Identificação e Regime

1 — Os bens patrimoniais imóveis correspondem a áreas de interesse arqueológico ou a edificações que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou ambiental, deverão ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando identificados nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, e na Planta do Património que acompanha o PDM.

2 — A estes imóveis corresponde a área de proteção 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 específicas ou de 50 m.

3 — Nestes imóveis e nas áreas de proteção respetivas, sem prejuízo do licenciamento ou autorização que por lei compete à Câmara Municipal, 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 distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita a parecer do organismo da tutela do património, sempre que tal deva ter lugar.

4 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objeto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

5 — Os projetos de arquitetura inerentes a obras de edificação a levar a efeito nos bens patrimoniais imóveis e na área compreendida nos respetivos perímetros de salvaguarda será da autoria e responsabilidade de arquiteto.

6 — A instrução de processos de operações urbanísticas a sujeitar a licença ou autorização que respeitem a imóveis de interesse patrimonial devem, sem prejuízo do disposto na lei no que respeita aos imóveis classificados ou em vias de classificação, conter a descrição histórica e arqueológica do imóvel em causa e propor as respetivas medidas cautelares da intervenção.

7 — Nos sítios arqueológicos e nos imóveis do património arquitetónico em cujo subsolo, de baixo do próprio imóvel ou no seu entorno se conhece ou presume a existência de vestígios arqueológicos, qualquer ação que promova movimentos de terras e ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, nas áreas de proteção, terá que ser sujeita a parecer prévio dos serviços competentes da Câmara Municipal e da entidade de tutela para o património arqueológico.

8 — Quando estejam em causa valores arqueológicos ou sempre que a Câmara Municipal o considere como necessário, qualquer intervenção a levar a efeito nos perímetros de salvaguarda terá o parecer prévio da entidade da tutela.

SECÇÃO VII

Espaços para equipamentos

Artigo 27.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços de equipamentos estruturantes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva.

2 — Nas áreas de equipamentos estruturantes existentes permitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização em vigor, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente e a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de construção resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 0,8.

3 — As áreas de equipamentos estruturantes propostos deverão ser alvo de projeto específico e garantirão o enquadramento urbano e paisagístico do conjunto, áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido.

4 — Enquanto não forem elaborados os projetos referidos no número anterior, nestas áreas e sem prejuízo do uso atual, não são permitidas ações que comprometam a sua futura afetação, nomeadamente a execução de quaisquer construções, alterações à topografia do terreno, destruição do solo vivo e do coberto vegetal, derrube de árvores e descarga de lixo e entulho.

5 — As novas construções e as operações de reconstrução e ampliação ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) Índice de construção não superior a 1,0;
- b) Índice de impermeabilização máximo de 0,8.

6 — Quando a área da parcela destinada a equipamento for superior a 1 ha, são admitidos outros usos compatíveis, designadamente comércio e serviços, desde que estes não ocupem mais de 20 % da área do prédio afeta a este uso e seja garantida uma área permeável de pelo menos 30 % da superfície total do terreno.

SECÇÃO VIII

Zonas Inundáveis

Artigo 28.º

Identificação

As zonas inundáveis, conforme demarcação constante na Planta de Ordenamento, correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.

Artigo 29.º

Regime

Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor, a ocupação destas zonas rege-se pelas seguintes disposições:

- a) Nas zonas inundáveis integradas em solos urbanizados e de urbanização programada:

- i) É permitida a construção de novas edificações que correspondam à substituição de edifícios a demolir, não podendo a área de implantação ser superior à anteriormente ocupada;

- ii) É permitida a construção de novas edificações que, unicamente, correspondam a colmatação da malha urbana, de acordo com o disposto no artigo 5.º do presente regulamento;
- iii) Não é permitida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;
- iv) Não é permitida a construção de aterros.

b) Nas zonas inundáveis integradas em Estrutura ecológica urbana:

i) São permitidas construções inseridas em áreas verdes de fruição pública desde que destinadas a apoiar atividades de recreio ou lazer, devendo ser estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis;

ii) Não é permitida a construção de aterros.

c) Nas zonas inundáveis integradas em solo rural, que correspondem às áreas ameaçadas por cheias integradas na REN e sem prejuízo da legislação específica:

i) São interditas novas construções à exceção das que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial;

ii) São permitidas instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas e hidroelétricos;

iii) Não é permitida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;

iv) Não é permitida a construção de aterros.

SECÇÃO IX

Ruído

Artigo 30.º

Identificação e regime

1 — O zonamento acústico do solo urbano compreende apenas Zonas Mistas.

2 — Às zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação específica em vigor.

CAPÍTULO IV

Qualificação do Solo Rural

SECÇÃO I

Disposições Comuns

Artigo 31.º

Identificação

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

a) Espaços Agrícolas;

b) Espaços Florestais:

i) Espaços Florestais de Conservação;

ii) Espaços Florestais de Proteção;

iii) Espaços Silvopastoris;

c) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.

Artigo 32.º

Exceções ao Uso Dominante

1 — Sem prejuízo das restrições dos regimes jurídicos específicos aplicáveis, consideram-se compatíveis com o uso dominante de cada uma das categorias as instalações, obras, usos e atividades seguintes:

a) Instalações de apoio às atividades agrícola, pecuária e florestal, com ou sem componente habitacional;

b) Construção de novos edifícios, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, e alteração total ou parcial do uso destes, desde que se destinem a atividades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, em que se incluem nomeadamente as enumeradas nas Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável;

c) Construção de novos edifícios habitacionais, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios habitacionais existentes;

d) Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer;

e) Equipamentos que visem usos de interesse público e infraestruturas;

f) Instalações especiais, nomeadamente as afetas à exploração de recursos geológicos, parques eólicos, parques fotovoltaicos, aproveitamentos hidroelétricos ou hidroagrícolas, aterros de resíduos inertes e estações de serviço e de abastecimento de combustível localizadas em zona adjacente aos canais rodoviários.

2 — As construções, usos ou atividades compatíveis só serão autorizadas quando:

a) Não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional, nem ponham em causa valores arqueológicos ou sistemas ecológicos fundamentais;

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

c) Cumpram as condições definidas nas secções seguintes, relevantes para cada caso, sem prejuízo do número seguinte.

3 — Excetuam-se do disposto na alínea c) do número anterior as alterações totais ou parciais do uso de edifícios existentes, desde que se destinem a atividades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, nomeadamente as atividades industriais enumeradas nas Partes 2-A e 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, mantendo-se porém aplicável a referida alínea c) às situações de eventual ampliação dos edifícios em questão.

Artigo 33.º

Condicionamentos à edificabilidade

Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes no solo rural, fora das áreas edificadas consolidadas, quando admissível nos termos do presente plano e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, tem de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras decorrentes do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios aprovado pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, na sua redação atual, e do estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

SECÇÃO II

Espaços Agrícolas

Artigo 34.º

Definição e Usos Dominantes

1 — Os espaços agrícolas são os solos que, pela sua aptidão atual ou potencial, se destinam à prática da atividade agrícola.

2 — Estão incluídos os solos com vocação para as atividades agrícolas classificados como RAN e como espaços com elevada potencialidade agrícola no POARC e os solos ocupados por culturas permanentes mediterrânicas, predominantemente pomares de cerejeira e vinha.

Artigo 35.º

Regime

1 — Aos espaços agrícolas incluídos na RAN aplica-se o disposto na legislação específica, sem prejuízo da aplicação de outras restrições se estiverem incluídos em áreas de REN.

2 — Nas situações em que sejam autorizadas pela entidade competente utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, estabelecem-se os seguintes condicionalismos:

a) No caso de construção nova de edificação para habitação própria e permanente a que se referem as alíneas b) e c), do n.º 1, do artigo 22.º, do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, desde que, cumulativamente:

- i) A área mínima da parcela seja de 5000 m²;
- ii) A área de construção do edifício não ultrapasse os 300 m²;
- iii) A construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave a um piso;
- iv) (Revogada.)

b) Permitem-se construções para empreendimentos turísticos e empreendimentos de recreio e lazer desde que obtenham a declaração de interesse para o turismo, de acordo com o legalmente estabelecido e, cumulativamente, se verifique que:

- i) A área mínima da parcela seja de 10.000 m²;
- ii) A construção acima do solo não seja superior a dois pisos, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso;
- iii) A construção em cave não seja superior a um piso;

c) No caso de turismo em espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação permite-se a reabilitação de edificações existentes e a sua ampliação até 100 % da área da área de construção do edifício existente, devendo a construção acima do solo não ultrapassar os dois pisos, e a construção em cave não ser superior a um piso, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, e dos hotéis rurais que se podem instalar em edifícios novos.

d) Permitem-se empreendimentos turísticos, de recreio e lazer associados ao aproveitamento das condições naturais dos solos rurais e não enquadrados na alínea b) do presente artigo, desde que não sejam postos em causa os valores naturais e paisagísticos do local.

3 — É permitida a construção de instalações de apoio à atividade agrícola desde que a área de construção do edifício não exceda um índice de utilização do solo de 0,05, relativamente à área da exploração.

4 — É permitida a construção de instalações agroindustriais, desde que:

- a) Estejam inseridas em parcela com área mínima de 5000 m²;
- b) A área coberta não exceda 15 % da área da parcela;

c) Seja garantido um afastamento adequado aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, legalmente existentes.

5 — É permitida a construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais, não podendo a sua área de implantação ultrapassar 50 % da área total da parcela e uma área de construção superior a 2000 m² e desde que seja garantido, a contar dos limites do local de permanência dos animais, um afastamento adequado aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas.

6 — Sem prejuízo das restrições decorrentes do regime da RAN, quando aplicável, admite-se a ampliação de edificações habitacionais existentes até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, não podendo a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares exceder 10 % da área total da parcela e se verifique, que a construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso.

7 — Sem prejuízo das restrições decorrentes do regime da RAN, quando aplicável, admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações existentes, com funções não habitacionais, e ainda a sua ampliação, desde que a área de construção do edifício resultante não seja superior a 1,5 vezes a área de construção do edifício preexistente e a altura da edificação não ultrapasse os dois pisos acima do solo e um piso de cave.

8 — Sem prejuízo das restrições decorrentes do regime da RAN, quando aplicável, é permitida a construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais e de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizados pelas entidades de tutela.

SECÇÃO III

Espaços Florestais

SUBSECÇÃO I

Espaços Florestais de Conservação

Artigo 36.º

Definição e Usos Dominantes

1 — Os espaços florestais de conservação constituem o conjunto do património natural mais sensível dos pontos de vista ecológico, paisagístico e ambiental e que requer maiores restrições de uso, para defesa e conservação das suas características e potencialidades.

2 — Integram o conjunto destes espaços a Alagoa de D. João e os espaços classificados como naturais no POARC, que se integram na sub-região homogénea do Ribadouro Montemuro.

Artigo 37.º

Regime

1 — Aos espaços florestais de conservação aplica-se o disposto na legislação específica da REN, bem como o descrito nas normas do PROF do Tâmega, nomeadamente as normas de silvicultura relativas à conservação dos habitats, espécies da fauna e flora.

2 — São admitidas obras de reconstrução e alteração e conservação de construções existentes, de acordo com programa a submeter previamente à apreciação da entidade competente.

3 — São admitidas obras de construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais nas condições autorizadas pelas entidades competentes.

SUBSECÇÃO II

Espaços florestais de proteção

Artigo 38.º

Definição e Usos Dominantes

1 — Os espaços florestais de proteção integram áreas de aptidão florestal que incluem terrenos com elevado risco de erosão.

2 — Compõem o conjunto destes espaços os terrenos com elevado risco de erosão integrados na REN, as áreas de floresta de proteção delimitadas no POARC, áreas integradas na Rede Natura 2000, que se integram nas sub-regiões homogêneas do Douro e do Ribadouro Montemuro do PROF do Tâmega.

Artigo 39.º

Regime

1 — Aos espaços florestais de proteção aplica-se o disposto na legislação específica da REN, bem como as orientações de gestão para os habitats e espécies de fauna presentes nas áreas da Rede Natura 2000, e o descrito nas normas do PROF do Tâmega, nomeadamente as normas de silvicultura relativas à proteção.

2 — Admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações habitacionais e ainda a sua ampliação, desde que:

- a) A área de construção do edifício não ultrapasse os 300 m²;
- b) A altura da edificação não ultrapasse os dois pisos acima do solo e um piso de cave.

3 — Admitem-se as obras inerentes a construções integradas em empreendimentos turísticos, recreativos ou de valorização ambiental desde que se verifique, cumulativamente, o seguinte:

- a) A destruição do coberto vegetal se limite ao estritamente necessário à implantação das construções e demais equipamentos;
- b) A área mínima da parcela seja de 10.000 m²;
- c) A altura da edificação não seja superior a dois pisos e uma cave, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que são analisados caso a caso.

4 — É permitida a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e a altura de qualquer das suas fachadas, principal ou secundárias, não ultrapasse 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

5 — É permitida a construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais e de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizados pelas entidades de tutela.

SUBSECÇÃO III

Espaços silvopastoris

Artigo 40.º

Definição e Usos Dominantes

1 — Os espaços silvopastoris integram predominantemente áreas de planalto, tradicionalmente ocupadas por núcleos arbóreos, gramíneas e vegetação rasteira, vocacionadas para a silvopastorícia e outros usos múltiplos florestais.

2 — Integram o conjunto destes espaços as áreas de proteção e recarga de aquíferos (cabeceiras de linhas de água), as áreas dos perímetros florestais da Serra do Montemuro e da Serra de Leomil, espaços integrados na sub-região homogénea do Ribadouro Montemuro, bem como áreas integradas na Rede Natura 2000.

Artigo 41.º

Regime

1 — Aos espaços silvopastoris aplica-se o disposto na legislação específica da REN, as orientações de gestão para os habitats e espécies de fauna presentes nas áreas da Rede Natura 2000, bem como o descrito nas normas do PROF do Tâmega, nomeadamente as normas de silvicultura por função de silvopastorícia.

2 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais existentes até 100 % da área de construção do edifício existente, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, não podendo a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares exceder 10 % da área total da parcela e se verifique, que a construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso.

3 — Admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações existentes, com funções não habitacionais, e ainda a sua ampliação, desde que a área de construção do edifício resultante não seja superior a 1,5 vezes a área de construção do edifício preexistente e a altura da edificação não ultrapasse os dois pisos acima do solo e um piso de cave.

4 — Admite-se a construção de edificações destinadas a empreendimentos turísticos, recreativos ou de valorização ambiental, desde que:

a) A destruição do coberto vegetal se limite ao estritamente necessário à implantação das construções e demais equipamentos;

b) A área mínima da parcela seja de 10.000 m²;

c) A construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso.

5 — É permitida a construção de instalações de apoio à atividade agrícola, desde que a área de construção do edifício não exceda um índice de utilização do solo de 0,05, relativamente à área da exploração.

6 — É permitida a construção de instalações agroindustriais desde que:

a) Estejam inseridas em parcela com área mínima de 5000 m²;

b) A área coberta não exceda 15 % da área da parcela;

c) Seja garantido um afastamento adequado aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, legalmente existentes.

7 — É permitida a construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais não podendo a sua área de implantação ultrapassar 50 % da área total da parcela e uma área de construção superior a 2000 m² e desde que seja garantido, a contar dos limites do local de permanência dos animais, um afastamento adequado aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas.

8 — É permitida a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e a altura de qualquer das suas fachadas, principal ou secundárias, não ultrapasse 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

9 — É permitida a construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais e de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizados pelas entidades de tutela.

SECÇÃO IV

Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Artigo 42.º

Definição e Usos Dominantes

1 — Os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal abrangem espaços de transição entre áreas de aptidão florestal e agrícola, constituindo-se como um mosaico denso e rico, onde as manchas florestais alternam com áreas de policulturas sub-atlânticas.

2 — Integram o conjunto de terrenos agrícolas não abrangidos pela RAN, outros espaços agrícolas classificados como tal no POARC, enquadrando-se a maioria deles na sub-região homogênea do Douro, definida pelo PROF do Tâmega.

Artigo 43.º

Regime

1 — Aos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal aplicam-se as normas do PROF do Tâmega, nomeadamente as normas de silvicultura relativas à função de produção, sempre que esteja em causa o uso dominante florestal.

2 — Nestas áreas não são permitidas operações de loteamento de que resulte fracionamento de prédios, permitindo-se apenas construções em parcelas de terreno, legalmente constituídas, nas condições dos números seguintes.

3 — Admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações existentes, com funções não habitacionais, e ainda a sua ampliação, desde que a área de construção do edifício resultante não seja superior a 1,5 vezes a área de construção do edifício preexistente e a altura da edificação não ultrapasse os dois pisos acima do solo e um piso de cave.

4 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais existentes até 100 % da área de construção do edifício existente, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente, não podendo a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares exceder 10 % da área total da parcela e se verifique, que a construção acima do solo não seja superior a dois pisos e a construção em cave não seja superior a um piso.

5 — São permitidas novas construções para fins habitacionais, desde que se trate de uma moradia isolada, com um máximo de dois fogos, e se verifique, cumulativamente, que:

- a) A área mínima da parcela seja de 5000 m²;
- b) A área de construção do edifício não ultrapasse 300 m²;
- c) A construção acima do solo não seja superior a dois pisos;
- d) A construção em cave não seja superior a um piso.

6 — O disposto na alínea a) do número anterior é dispensado nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 100 metros ou acesso a partir de via pública existente e infraestruturada com redes de abastecimento de água e de saneamento.

7 — Permitem-se construções para empreendimentos turísticos e empreendimentos de recreio e lazer desde que obtenham a declaração de interesse para o turismo, de acordo com o legalmente estabelecido e, cumulativamente, se verifique que:

- a) A área mínima da parcela seja de 5000 m²;
- b) A construção acima do solo não seja superior a dois pisos, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso;
- c) A construção em cave não seja superior a um piso.

8 — No caso de turismo em espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação permite-se a reabilitação de edificações existentes e a sua ampliação até 100 % da área da área de construção do edifício existente, devendo a construção acima do solo não ultrapassar os dois pisos, e a construção em cave não ser superior a um piso, com exceção dos edifícios existentes com área de construção inferior a 150 m², os quais poderão ser ampliados até 300 m² de área de construção, incluindo a área já existente.

9 — Permite-se empreendimentos turísticos, de recreio e lazer associados ao aproveitamento das condições naturais dos solos rurais e não enquadrados no n.º 7 do presente artigo, desde que não sejam postos em causa os valores naturais e paisagísticos do local.

10 — É permitida a instalação, tanto em edifícios existentes como a construir, de usos comerciais e de serviços, nomeadamente de estabelecimentos de restauração ou de bebidas, nos termos do n.º 2 do artigo 32.º

11 — É permitida a construção de instalações de apoio à atividade agrícola, desde que a área de construção do edifício não exceda um índice de utilização do solo de 0,05, relativamente à área da exploração.

12 — É permitida a construção de instalações agroindustriais desde que:

- a) Estejam inseridas em parcela com área mínima de 5000 m²;
- b) A área coberta não exceda 15 % da área da parcela;
- c) Seja garantido um afastamento adequado aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, legalmente existentes.

13 — É permitida a construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais não podendo a sua área de implantação ultrapassar 50 % da área total da parcela e uma área de construção superior a 2000 m² e desde que seja garantido, a contar dos limites do local de permanência dos animais, um afastamento adequado aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas.

14 — É permitida a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5 % da área total da exploração e a altura de qualquer das suas fachadas, principal ou secundárias, não ultrapasse 7 m, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

15 — É permitida a construção de equipamentos, infraestruturas e instalações especiais e de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizados pelas entidades de tutela.

CAPÍTULO V

Qualificação do Solo Urbano

SECÇÃO I

Solos Urbanizados

Artigo 44.º

Subcategorias de espaços

1 — Os solos urbanizados correspondem a zonas de usos urbanos e integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços predominantemente habitacionais de nível I;
- b) Espaços predominantemente habitacionais de nível II;
- c) Espaços predominantemente habitacionais de nível III.

SUBSECÇÃO I

Espaços Predominantemente Habitacionais de Nível I

Artigo 45.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços predominantemente habitacionais de nível I correspondem a zonas com dominância de habitação coletiva, admitindo-se ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Na ampliação, demolição e reconstrução de edifícios existentes ou ainda na construção de novos edifícios, deve-se dar cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção, podendo a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de altura da edificação justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.

3 — As novas construções ou reconstruções, bem como as obras de ampliação de edifícios respeitarão, na ausência de alinhamentos e altura da edificação definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva e os seguintes parâmetros:

- a) Os alinhamentos dominantes;
- b) A altura da edificação dominante;
- c) Área de impermeabilização máxima de 80 % da área total do prédio;
- d) A construção a edificar não poderá ultrapassar os 4 pisos acima da cota de soleira e uma cave;
- e) Índice de utilização do solo de 1,3 m²/m², em relação à área total do prédio.

4 — Nas operações de loteamento, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) A construção a edificar não poderá ultrapassar os 4 pisos acima da cota de soleira e uma cave;
- b) Índice de utilização do solo de 1,3 m²/m², em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização máxima de 80 % da área total do prédio;
- d) A construção de edifícios anexos reger-se-á pelo que estiver previsto e disposto no processo de loteamento.

5 — Excetuam-se do disposto no n.º 3 as situações de colmatação, conforme definido na alínea d) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO II

Espaços Predominantemente Habitacionais de Nível II

Artigo 46.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços predominantemente habitacionais de nível II correspondem a zonas com dominância de habitação coletiva, admitindo-se ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde

que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Na ampliação, demolição e reconstrução de edifícios existentes ou ainda na construção de novos edifícios, deve-se dar cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção, podendo a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de altura de edificação justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.

3 — As novas construções ou reconstruções, bem como as obras de ampliação de edifícios respeitarão, na ausência de alinhamentos e altura da edificação definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva e os seguintes parâmetros:

- a) Os alinhamentos dominantes;
- b) A altura da edificação dominante;
- c) Área de impermeabilização máxima de 80 % da área total do prédio;
- d) A construção a edificar não poderá ultrapassar os 3 pisos acima da cota de soleira e uma cave;
- e) Índice de utilização do solo de 1 m²/m², em relação à área total do prédio.

4 — Nas operações de loteamento, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) A construção a edificar não poderá ultrapassar os 3 pisos acima da cota de soleira e uma cave;
- b) Índice de utilização do solo de 1 m²/m², em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização máxima de 80 % da área total do prédio;
- d) A construção de edifícios anexos reger-se-á pelo que estiver previsto e disposto no processo de loteamento.

5 — Excetuam-se do disposto no n.º 3 as situações de colmatação, conforme definido na alínea d) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO III

Espaços Predominantemente Habitacionais de Nível III

Artigo 47.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços predominantemente habitacionais de nível III correspondem a áreas predominantemente destinadas a habitação unifamiliar ou bifamiliar em moradias isoladas, geminadas ou em banda, admitindo-se ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Na ampliação, demolição e reconstrução de edifícios existentes ou ainda na construção de novos edifícios, deve-se dar cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção, podendo a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de altura de edificação justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.

3 — As novas construções ou reconstruções, bem como as obras de ampliação de edifícios respeitarão, na ausência de alinhamentos e altura da edificação definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva e os seguintes parâmetros:

- a) Os alinhamentos dominantes;
- b) A altura da edificação dominante;
- c) Área de impermeabilização máxima de 70 % da área total do prédio;
- d) A construção a edificar não poderá ultrapassar os 2 pisos acima da cota de soleira e uma cave;
- e) Índice de utilização do solo de 0,8 m²/m², em relação à área total do prédio.

4 — Nas operações de loteamento, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) A construção a edificar não poderá ultrapassar os 2 pisos acima da cota de soleira e uma cave;
- b) Índice de utilização do solo de 0,7 m²/m², em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização máxima de 65 % da área total do prédio;
- d) A construção de edifícios anexos reger-se-á pelo que estiver previsto e disposto no processo de loteamento.

5 — Excetuam-se do disposto no n.º 3 as situações de colmatação, conforme definido na alínea d) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

SECÇÃO II

Solos de Urbanização Programada

Artigo 48.º

Subcategorias de espaços

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

- a) Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I;
- b) Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível II;
- c) Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível III;
- d) Espaços industriais e empresariais.

SUBSECÇÃO I

Espaços de Expansão Predominantemente Habitacional de Nível I

Artigo 49.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I correspondem às novas zonas habitacionais nas quais se admitem ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Aplicam-se a estas áreas as mesmas disposições regulamentares definidas para os Espaços Predominantemente Habitacionais de Nível I.

3 — Nos casos em que não existam alinhamentos de referência já constituídos na envolvente os previstos em plano de pormenor, os mesmos devem ser estabelecidos pela Câmara Municipal em sede de licenciamento ou em estudo de enquadramento a promover pelo interessado.

4 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea i) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO II

Espaços de Expansão Predominantemente Habitacional de Nível II

Artigo 50.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços de expansão predominantemente habitacional de nível II correspondem às novas zonas habitacionais nas quais se admitem ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Aplicam-se a estas áreas as mesmas disposições regulamentares definidas para os Espaços Predominantemente Habitacionais de Nível II.

3 — Nos casos em que não existam alinhamentos de referência já constituídos na envolvente os previstos em plano de pormenor, os mesmos devem ser estabelecidos pela Câmara Municipal em sede de licenciamento ou em estudo de enquadramento a promover pelo interessado.

4 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea i) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO III

Espaços de Expansão Predominantemente Habitacional de Nível III

Artigo 51.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços de expansão predominantemente habitacional de nível III correspondem às novas zonas habitacionais de menor densidade nas quais se admitem ainda equipamentos, armazenagem e indústrias, tal como definido na legislação específica sobre o regime de exercício da atividade industrial, desde que compatíveis com o uso habitacional, e ainda atividades de turismo, comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Aplicam-se a estas áreas as mesmas disposições regulamentares definidas para os Espaços Predominantemente Habitacionais de Nível III.

3 — Nos casos em que não existam alinhamentos de referência já constituídos na envolvente os previstos em plano de pormenor, os mesmos devem ser estabelecidos pela Câmara Municipal em sede de licenciamento ou em estudo de enquadramento a promover pelo interessado.

4 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea i) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO IV

Espaços Industriais e Empresariais

Artigo 52.º

Identificação e Regime

1 — As áreas industriais e empresariais destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio, de centros de valorização de resíduos, desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade e tranquilidade, tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria.

SECÇÃO III

Estrutura Ecológica Urbana

Artigo 53.º

Subcategorias de espaços

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

- a) Espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Espaços verdes de proteção e salvaguarda;
- c) Espaços verdes de enquadramento.

SUBSECÇÃO I

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

Artigo 54.º

Identificação e Regime

As áreas de estrutura ecológica classificadas como espaços verdes e de utilização coletiva aplicam-se as seguintes disposições:

a) Terão carácter de uso público e compreendem áreas integradas no contínuo edificado, incluindo áreas de ajardinamento formal e espaços dotados de equipamento de apoio ao recreio e lazer dos diferentes níveis etários e áreas exteriores à malha urbana edificada, tendo como função, para além de apoio às atividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas naturais;

b) Nas zonas referidas na alínea anterior admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias como apoio ao seu uso e vivificação, como instalações sanitárias, pequenos equipamentos, bar, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio — desportivas, de recreio e lazer — e onde é condicionada a circulação automóvel.

SUBSECÇÃO II

Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda

Artigo 55.º

Identificação e Regime

1 — As áreas da estrutura ecológica classificadas como espaços verdes de proteção e salvaguarda correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista ecológico, integradas nos Recursos Hídricos, onde se incluem os leitos dos cursos de água e as suas margens e zonas ameaçadas pelas cheias.

2 — Às áreas verdes de proteção aplica-se o regime estabelecido para os Recursos Hídricos.

3 — Admitem-se ainda nestas áreas as obras necessárias à sua adaptação a áreas verdes e de utilização coletiva, nos termos artigo anterior do presente Regulamento e desde que não sejam postos em causa os sistemas ecológicos em presença.

SUBSECÇÃO III

Espaços Verdes de Enquadramento

Artigo 56.º

Identificação e Regime

1 — Os espaços verdes de enquadramento correspondem a áreas de enquadramento de alguns bens patrimoniais imóveis, criando espaços de transição entre estes e os territórios envolventes.

2 — Sem prejuízo da legislação geral aplicável nem do uso atual as áreas verdes de enquadramento ficam sujeitas as seguintes disposições:

- a) É interdito o loteamento urbano;
- b) Admite-se a ampliação das edificações preexistentes até 0,5 vezes a área de construção do edifício existente e até ao máximo global de 250 m²;
- c) É proibida a descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- d) É interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores.

3 — Excetuam-se da alínea d) do número anterior deste artigo as obras inerentes a:

- a) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
- b) Projetos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal;
- c) Construções com fins de usos de interesse público, nas condições estabelecidas no n.º 2 do artigo 32.º do presente Regulamento;
- d) Adaptação a espaços verdes e de utilização coletiva nos termos da alínea b) do artigo 54.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO VI

Programação e Execução do Plano

SECÇÃO I

Planeamento e Gestão

Artigo 57.º

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 de utilização coletiva e

equipamentos de utilização coletiva, serão dimensionadas de acordo com os parâmetros definidos na legislação em vigor.

2 — As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva resultantes dos números anteriores, 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 consequente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e ou equipamentos públicos, havendo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação definida em regulamento municipal.

4 — As parcelas de espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao domínio público municipal são tais que, pelo menos, 50 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 250 m² ou 500 m², que não permitam, respetivamente, a inscrição de um quadrado com 12 m ou 16 m de lado, consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar ou destinada a outras tipologias de habitação e ou outros usos.

5 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio público municipal possuem acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização é tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

6 — Nas áreas a sujeitar à elaboração de planos de pormenor ou incluídas em unidades de execução não integradas em planos de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreende:

a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias;

b) As cedências locais que servem diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultado do desenho urbano.

Artigo 58.º

Programação

1 — A programação de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal nos seus programas de gestão urbanística anuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;

b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;

c) As de qualificação de espaços para o desenvolvimento turístico do concelho;

d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;

e) As que incorporem ações necessárias à qualificação e funcionamento da vila de Resende e dos aglomerados de Caldas de Aregos e S. Martinho de Mouros.

Artigo 59.º

Execução

1 — A execução do Plano processar-se-á através da concretização de ações e operações urbanísticas, de acordo com o presente Regulamento, enquadradas preferencialmente por Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor.

2 — A Câmara Municipal pode condicionar ainda a concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior a prévia realização de operações de loteamento, podendo estas envolver a associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere

como desejável ao aproveitamento do solo, a melhoria formal e funcional do espaço urbano ou a concretização do Plano, proceder a reestruturação cadastral da propriedade.

Artigo 60.º

Critérios de perequação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2 — O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, deverá ser aplicado nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas de acordo com o artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99.

Artigo 61.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos no n.º 2 do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente 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 média serão os fixados nos planos municipais de ordenamento do território (PMOT).

SECÇÃO II

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 62.º

Identificação e Regime

1 — Entende-se por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) a área correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objetivo a organização espacial do território ou a conceção da forma de ocupação do espaço urbano ou rural e a definição das regras para a urbanização e a edificação.

2 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

3 — *(Revogado.)*

Artigo 63.º

Conteúdos Programáticos

Para as unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na planta de ordenamento, estabelecem-se as seguintes regras e conteúdos programáticos:

1 — UOPG de Resende:

Abrange uma área da ordem de 329 ha, destina-se a assegurar a consolidação do núcleo já urbanizado, a redefinição da frente urbana Norte, voltada ao Douro, e a expansão da sede, integrando novos usos de habitação e serviços, e corresponde à área da sede do concelho a sujeitar a plano de urbanização.

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento.

2 — UOPG de Caldas de Aregos:

a) Abrangendo uma área da ordem de 36 ha, corresponde a área a sujeitar a plano de urbanização tendo em vista assegurar a recuperação do seu núcleo urbano mais antigo e integrar

novos usos de habitação e serviços, turismo termal e residencial e renovação de equipamentos, assegurando o equilíbrio urbano, ambiental e paisagístico do conjunto;

b) As propostas do plano de urbanização devem respeitar, na parte aplicável, os regimes de salvaguarda constantes da secção II do capítulo II, e cumprir os objetivos programáticos a seguir identificados:

i) Definição de parâmetros urbanísticos decorrentes de critérios de desenho urbano articulados com o aglomerado tradicional para a regulamentação da futura reabilitação e construção de edificações;

ii) Articulação da acessibilidade viária e pedonal entre o aglomerado, a zona balnear e o cais secundário;

iii) Enquadramento paisagístico da zona balnear proposta;

iv) Recuperação/remodelação das unidades hoteleiras existentes;

v) Localização de parque de estacionamento na imediação do acesso à zona balnear;

vi) Instalação de equipamentos de restauração e esplanadas;

vii) Instalação de um posto de turismo;

viii) Harmonização do mobiliário urbano;

ix) Definição de regras urbanísticas que impeçam a criação de situações de intrusão e dissonância que afetem a tomada de vistas a partir do plano de água.

c) Até à entrada em vigor do plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente regulamento.

3 — UOPG de Anreade:

a) Abrangendo uma área da ordem de 23 ha, corresponde a área a sujeitar a plano de urbanização tendo em vista assegurar a estruturação do tecido urbano, a instalação de equipamentos coletivos e a requalificação do espaço público, integrando o Plano de Pormenor da Área Empresarial de Anreade;

b) As propostas do plano de urbanização obedecem aos seguintes termos de referência:

i) Estruturação do tecido urbano;

ii) Instalação de equipamentos coletivos;

iii) Requalificação de espaço público;

iv) Redefinição de regras urbanísticas.

c) Até à entrada em vigor do plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente regulamento e pelo regulamento do plano de pormenor em vigor.

4 — UOPG de Porto de Rei:

a) Abrangendo uma área da ordem de 7 ha, corresponde a área a sujeitar a plano de urbanização ou plano de pormenor tendo em vista assegurar a qualificação, infraestruturação e construção de equipamentos de recreio de uso público;

b) As propostas do plano a elaborar obedecem aos seguintes termos de referência:

i) Integração do cais terciário;

ii) Criação de um espaço lúdico-recreativo;

iii) Instalação de equipamento de apoio balnear, de uma piscina e de um solário;

iv) Instalação de equipamentos de restauração e esplanadas;

v) Localização do parque de estacionamento;

vi) Localização de percursos de pesca;

vii) Enquadramento de imóveis existentes para fins turísticos;

viii) Definição de regras urbanísticas que impeçam a criação de situações de intrusão que afetem a tomada de vistas a partir do plano de água.

c) Até à entrada em vigor do plano referido na alínea a), a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente regulamento.

5 — UOPG de São Martinho de Mouros:

Abrange uma área da ordem de 70 ha e destina-se a assegurar a recuperação do seu núcleo urbano mais antigo e a integrar novos usos de habitação, serviços e renovação de equipamentos, assegurando o equilíbrio urbano, ambiental e paisagístico do conjunto, e corresponde à área a sujeitar a plano de urbanização.

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais e Complementares

Artigo 63.º-A

Ajustamentos de ocupação física do solo

Quando um prédio esteja integrado em mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, poderá ser admitido o prolongamento físico do uso e da ocupação do solo, incluindo a implantação de edifícios, previstos para a categoria ou subcategoria adjacente à via pública, para a parte do prédio integrada noutras categorias ou subcategorias, desde que:

a) Tal não se traduza em qualquer acréscimo, nomeadamente em termos de capacidade construtiva, do aproveitamento urbanístico admissível para a parte do prédio integrada na categoria ou subcategoria adjacente à via pública;

b) Tal não colida com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nem afete áreas naturais;

c) A área de solo utilizada nesse prolongamento seja limitada ao estritamente necessário para a realização da operação urbanística e não supere em dimensão a área do prédio integrada na categoria ou subcategoria adjacente à via pública;

d) Se reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do uso do solo.

Artigo 63.º-B

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1 — Podem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as atividades, explorações, instalações e edificações que sejam consideradas fisicamente existentes nos termos do disposto no n.º 2, e que se encontrem em qualquer das seguintes situações:

a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho;

b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea a), e independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, estejam desconformes com as condições constantes

dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — São admissíveis ao presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações referidas no número anterior que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos nos diplomas legais aí referidos;

b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da edificação é anterior a 1 de janeiro de 2017, complementada pelos elementos documentais que se revelarem necessários para esclarecer quais as características físicas das instalações e qual o uso ou atividade em presença nas mesmas, à data referida.

3 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, o prazo estabelecido nos diplomas legais aí referidos;

b) Para as restantes situações, a data em que perfaça um ano sobre a entrada em vigor da presente alteração do plano diretor municipal.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano e/ou demais regulamentação municipal relativa à urbanização e à edificação, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos nos respetivos diplomas legais.

5 — Em resultado do procedimento de apreciação estabelecido no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação por parte da Câmara Municipal se esta considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) Tendo em conta a sua localização, as atividades, usos e ocupações a regularizar serem consideradas como compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e como não suscetíveis de provocar prejuízos inaceitáveis nos usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) Tratando-se de situações enquadráveis no âmbito definido nas alíneas b) ou c) do n.º 1, e caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível no âmbito da aplicação dos respetivos regimes legais.

6 — Na sequência dos procedimentos referidos nos números anteriores, são passíveis de regularização:

a) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 1 que cumpram os requisitos para tal estabelecidos na legislação aí referida e, como tal, tenham sido objeto de deliberação final favorável ou favorável condicionada da respetiva conferência decisória e cumpram, quando for o caso, as condições impostas pela mesma;

b) As atividades, explorações, instalações e edificações enquadráveis no disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 que tenham sido objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal em resultado do procedimento estabelecido nos dois números anteriores.

7 — As atividades, explorações, instalações e edificações que regularizarem a sua situação ao abrigo do disposto no presente artigo passam a ter um estatuto equivalente ao que é reconhecido às situações preexistentes à entrada em vigor da presente alteração do plano diretor municipal.

8 — Os processos individuais de regularização ao abrigo do regime referido na alínea a) do n.º 1 que estejam em curso à data de entrada em vigor da presente alteração do plano, e no âmbito dos quais a Câmara Municipal já tenha formalmente emitido posição favorável ou favorável condicionada à regularização, prosseguem a sua tramitação sem necessidade de qualquer reformulação, sendo que, em caso de decisão final favorável à regularização, as atividades, explorações, instalações ou edificações a que tal decisão disser respeito são acolhidas pelo presente plano, uma vez concluídos todos os atos exigidos pelo procedimento de regularização, nos termos e com os efeitos estabelecidos no número anterior.

9 — Os critérios e procedimentos estabelecidos nos n.ºs 4 e 5 aplicam-se também, no que for pertinente e com as devidas adaptações, à intervenção do município noutros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que estejam em vigor ou venham a ser legalmente estabelecidos.

Artigo 64.º

Disposições Revogatórias

O PDM de Resende entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, revogando automaticamente o Plano de Pormenor da Portela e Fazenda, ratificado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 71, de 26 de março de 1991, o Plano de Pormenor da área urbana degradada de Caldas de Aregos, ratificado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 205 de 5 de setembro de 1997, e o PDM ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/93, de 14 de outubro de 1995.

Artigo 65.º

Vigência e Condições de Revisão

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

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

50808 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_50808_1813_CON_PERIG_A.jpg

50808 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_50808_1813_CON_PERIG_B.jpg

50808 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_50808_1813_CON_PERIG_C.jpg

50808 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_50808_1813_CON_PERIG_D.jpg

612495006