

**MUNICÍPIO DE VILA REAL****Aviso n.º 18469/2020**

*Sumário:* Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real.

**Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real**

Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos, Presidente da Câmara Municipal de Vila Real, torna público, em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 21 de setembro de 2020 e, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, conjugado com a alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Vila Real, na sua sessão ordinária realizada dia 30 de setembro de 2020, aprovou a proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real.

Nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, publica-se a certidão da deliberação da Assembleia Municipal no ponto de aprovação da proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, bem como o respetivo regulamento e as plantas de zonamento e condicionantes.

7 de outubro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Eng.º Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos*.

**Deliberação**

João Manuel Ferreira Gaspar — Presidente da Assembleia Municipal de Vila Real, no uso da competência referida no artigo 30.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Certifico, que da Minuta de Ata da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal, de 30 de setembro de 2020, consta, entre outras, a seguinte deliberação:

Aprovada, por maioria, a proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real e do respetivo Relatório Ambiental, nos termos do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio conjugado com a alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (deliberação da Câmara Municipal de 21 de setembro de 2020).

Por ser verdade, mandei passar a presente que vou assinar e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.

1 de outubro de 2020. — O Presidente da Mesa da Assembleia Municipal, *João Manuel Ferreira Gaspar*.

**Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real****Regulamento****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito**

1 — O presente plano estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, visando a coerente organização do território abrangido pelo Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real (PUVR).

2 — O PUVR abrange a área correspondente à UOPG 22, delimitada no Plano Diretor Municipal, e integrando a Cidade de Vila Real e os solos rústicos intersticiais e complementares da cidade indispensáveis ao seu funcionamento e enquadramento.

#### Artigo 2.º

##### Objetivos

Constituem-se como principais objetivos do PUVR:

- a) A coesão territorial, promovendo o reforço das centralidades locais e a relação entre as diversas unidades territoriais;
- b) A contenção dos perímetros urbanos e a consolidação das áreas urbanizadas;
- c) A requalificação e regeneração urbana, com aposta nas intervenções no edificado e em particular no espaço público, promovendo os modos suaves de deslocação;
- d) Salvaguarda dos valores únicos de carácter patrimonial, ambiental e paisagístico;
- e) Localização diferenciada das atividades económicas, de acordo com as suas tipologias de retalho, de armazenagem e transformação e de logística.

#### Artigo 3.º

##### Composição do PUVR

1 — O PUVR é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, desdobrada em:
  - i) Qualificação funcional;
  - ii) Programação e execução;
  - iii) Áreas de salvaguarda e de riscos;
  - iv) Zonamento acústico;
- c) Planta de Condicionantes:
  - i) Condicionantes gerais;
  - ii) Áreas ardidadas e perigosidade de incêndio rural.

2 — O PUVR é acompanhado por:

- a) Relatório do PUVR, desdobrado em:
  - i) Relatório das opções do plano;
  - ii) Relatório das servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
  - iii) Relatório do património cultural;
- b) Relatório ambiental;
- c) Relatório de execução do plano, integrando:
  - i) Programa de execução;
  - ii) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
  - iii) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- d) Planta de enquadramento;
- e) Planta da situação existente;
- f) Planta e relatório dos compromissos urbanísticos;
- g) Planta da mobilidade;

- h) Planta de infraestruturas básicas;
- i) Planta da estrutura ecológica municipal;
- j) Mapa de ruído;
- k) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação;
- l) Ficha dos dados estatísticos.

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

No território abrangido pelo PUVR são observadas as disposições e orientações estratégicas dos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Planos setoriais:
  - i) Plano Rodoviário Nacional (PRN), Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho;
  - ii) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro (PGRH do Douro — RH3), RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro;
  - iii) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF-TMAD), Portaria n.º 57/2019, de 11 de fevereiro;
  - iv) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), RCM n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
  - v) Plano Intermunicipal do Alto Douro Vinhateiro (PIOT-ADV), RCM n.º 150/2003, de 22 de setembro;
- c) Plano Diretor Municipal de Vila Real (PDMVR), Aviso n.º 7317/2011, de 22 de março, sendo alterados pelo presente plano as seguintes disposições: alínea g), j), k), l), r), s), w) do n.º 1 do artigo 5.º, artigos 6.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 16.º, 19.º, 21.º e os Capítulos IV, V, VI, VII e VIII.

#### Artigo 5.º

##### Conceitos e definições

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

- a) Cedência média — mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas à implantação de espaços verdes e equipamentos públicos e vias distribuidoras principais e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos públicos;
- b) Colmatação — preenchimento, através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana devidamente infraestruturada, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente urbana e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 m;
- c) Exploração agrícola — unidade técnico-económica que utiliza mão-de-obra e fatores de produção próprios, submetida a uma gestão única e que pode envolver diferentes prédios, não necessariamente contíguos, destinados à produção agrícola;
- d) Frente urbana — extensão definida pelos alinhamentos dos lotes ou parcelas, edificados ou por edificar, confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- e) Frente urbana consolidada — frente urbana que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana, altura de fachadas, recuos e alinhamentos;
- f) Média da altura das fachadas — média das alturas das fachadas, medida no ponto médio da fachada e representada em metros, relativa a uma dada frente urbana, não se contabilizando o edifício mais alto nem o mais baixo dessa frente;
- g) Moda da altura da fachada — altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;

- h) Número de pisos acima da cota da soleira — número de pavimentos sobrepostos, cobertos e com pé direito regulamentar, acima da cota da soleira;
- i) Stand de veículos motorizados — espaço, ao ar livre ou em área coberta de um edifício, onde se expõem veículos motorizados para venda ou aluguer;
- j) Usos dominantes — os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;
- k) Usos complementares — os usos integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes;
- l) Usos compatíveis — os usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização;
- m) Via habilitante — via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários, e pedonal, passível de suportar com segurança a acessibilidade e mobilidade do peão.

2 — Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

## TÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

Na área do PUVR são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e, quando representáveis graficamente, delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Leito e margens dos cursos de água;
- b) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;
- c) Albufeiras e zonas de proteção;
- d) RAN;
- e) REN;
- f) Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação do Alvão/Marão;
- g) Arvoredo de interesse público;
- h) Espécies protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo);
- i) Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro;
- j) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- k) Edifícios de interesse público;
- l) Estabelecimentos prisionais;
- m) Instalações militares;
- n) Rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas;
- o) Rede rodoviária municipal;
- p) Rede ferroviária;
- q) Rede elétrica;
- r) Telecomunicações;
- s) Infraestruturas básicas;
- t) Substâncias perigosas;
- u) Marcos/Vértices geodésicos;
- v) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- w) Perigosidade de incêndio florestal (classes Alta e Muito Alta).

## Artigo 7.º

**Regime**

As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no PUVR para a categoria de espaço sobre que recaem cumulativamente com o regime de salvaguarda identificado ou instituído pelo presente plano, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública e aplicando-se sempre o regime mais restritivo.

## TÍTULO III

**Uso do solo**

## CAPÍTULO I

**Elementos de estruturação territorial**

## Artigo 8.º

**Unidades territoriais**

Em função das suas características e tendo em vista o reforço da identidade e a promoção de relações funcionais, na Planta de Zonamento — Programação e Execução são identificadas as seguintes unidades territoriais (UT) em que se divide a área de intervenção do PUVR:

UT1: Flores — Território a norte do IP4, onde coexistem áreas com debilidades ao nível da dotação de espaços públicos, como o Bairro da Carvalha e o Bairro das Flores, com outras áreas estruturadas de expansão recente;

UT2: Senhora da Conceição — Zona envolvente do quartel do regimento de infantaria e igreja da Sr.ª da Conceição, caracterizada por grande diversidade de tipologias de edifícios habitacionais e alguns problemas localizados de insuficiência de espaço público, em particular o destinado ao peão, como é o caso do Bairro de S. Vicente de Paula e áreas envolventes;

UT3: Centro da Cidade — Núcleo central de formação da cidade e áreas envolventes maioritariamente estruturadas com características de zona central, função da diversidade de usos e atividades;

UT4: Lordelo — Lugar central de Lordelo e áreas envolventes não estruturadas, maioritariamente habitacionais e com carências ao nível da estruturação viária e de espaço público;

UT5: Laverqueira — Zona envolvente do hospital de S. Pedro, com dominância da função residencial em espaços maioritariamente estruturadas, mas com debilidades ao nível do tratamento do espaço público de circulação pedonal e falta de áreas verdes de utilização coletiva;

UT6: Parada de Cunhos — Lugar central de Parada de Cunhos e áreas envolventes maioritariamente não estruturadas, salientando-se as insuficiências ao nível do espaço público;

UT7: Folhadela — Lugar central de Folhadela, Vila Nova e áreas envolventes maioritariamente não estruturadas e sem espaços públicos adequados, e campus da UTAD;

UT8: Centralidade nascente — Centralidade em consolidação na margem esquerda do Corgo, estruturada pela via do circuito automóvel, com alguma diversidade de equipamentos e serviços;

UT9: Abambres — Áreas de expansão recente da cidade, caracterizada pela diversidade de tipologias de edifícios e com deficiente articulação entre as várias subunidades territoriais que a integram;

UT10: Hinterland Rural — Solos predominantemente rústicos em Arroios e Torneiros, com utilização agrícola e núcleos urbanos de pequena dimensão ou de edificação dispersa, muito desqualificados e evidenciando muitas carências ao nível do espaço público;

UT11: Constantim — Núcleo antigo de Constantim e áreas envolventes, maioritariamente não estruturadas, com deficiências de espaço público, abrangendo ainda o loteamento Industrial de Constantim, maior zona industrial do concelho.

### Artigo 9.º

#### Rede estruturante

A rede estruturante do território abrangido pelo PUVR é constituída por áreas nucleares que geram em torno de si dinâmicas de atração e fixação de atividades, nomeadamente as zonas centrais da cidade, o centro histórico, a UTAD, o Hospital, a Zona Industrial, o parque urbano do Corgo ou o Palácio de Mateus, e por corredores de conectividade que articulam as diversas unidades territoriais, com realce para:

a) Corredores ecológicos: salientando-se o vale e escarpas dos rios Corgo e Cabril e o vale da ribeira da Marinheira;

b) Rede viária fundamental: apoiada, essencialmente, nas atuais e antigas vias do Plano Rodoviário Nacional, designadamente: A4, A24, Ex IP4, EN 2, EN15, EN322 e EN 322-1;

c) Percursos pedonais e cicláveis: em particular os associados à antiga linha de caminho de ferro do Corgo e os percursos ribeirinhos integrados nas margens do Corgo.

## CAPÍTULO II

### Zonamento

#### Artigo 10.º

##### Classificação e qualificação do solo

O território abrangido pelo PUVR integra:

a) Solo rústico, distinguindo-se as seguintes categorias e subcategorias:

i) Espaços naturais e paisagísticos;

ii) Espaços agrícolas;

iii) Espaços florestais de uso múltiplo;

iv) Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes:

iv1) Equipamentos;

iv2) Infraestruturas lineares;

iv3) Infraestruturas não lineares;

v) Espaços culturais;

vi) Espaços de ocupação turística;

b) Solo urbano, distinguindo-se as seguintes categorias e subcategorias:

i) Espaços centrais:

i.1) Centro da Cidade;

i.2) Centralidade nascente;

i.3) Mateus;

ii) Espaços habitacionais:

ii1) Tipo I;

ii2) Tipo II;



iii) Espaços urbanos de baixa densidade;

iii1) Núcleos antigos periféricos;

iv) Espaços de atividades económicas:

iv1) Áreas empresariais;

iv2) Áreas comerciais pontuais;

v) Espaços verdes:

v.1) Áreas verdes de utilização coletiva;

v.2) Áreas verdes de enquadramento;

vi) Espaços de uso especial:

vi1) Espaços de equipamentos;

vi2) Espaços turísticos.

### Artigo 11.º

#### Reclassificação de solo rústico em urbano

Sem prejuízo do estabelecido no RJIGT e no programa estabelecido para as Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão que o PUVR estabelece, na reclassificação do solo rústico para solo urbano devem ser verificadas as seguintes condições:

a) Quando se pretender a produção de fogos para habitação, a área a reclassificar deve ser contígua com o perímetro urbano delimitado, em respeito pelas tipologias construtivas existentes;

b) A área de construção a afetar a habitação não pode ser superior a 25 % da área de construção total;

c) Quando a reclassificação de solo for para a instalação de atividades económicas que gerem fluxos de tráfego rodoviário pesado, deve-se garantir que esses fluxos não atravessam espaços habitacionais, espaços centrais ou espaços urbanos de baixa densidade;

d) Deve ser garantida a infraestruturação nos termos da legislação em vigor, privilegiando-se espaços já total ou parcialmente infraestruturaçados;

e) O índice de utilização máximo do espaço reclassificado é o da categoria de espaço urbano equivalente em função do uso dominante, devendo ser ajustado aos valores ambientais e paisagísticos em presença e envolventes;

f) Os volumes e alturas das construções são condicionados pela devida integração paisagística.

## CAPÍTULO III

### Disposições comuns

#### SECÇÃO I

##### Da integração territorial

### Artigo 12.º

#### Condições gerais de edificabilidade

1 — A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições, sem prejuízo do disposto na lei:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;

b) Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por via pública e possua ou seja garantido que venha a possuir infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características;

c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais.

2 — Nas situações de solo rústico e na categoria de espaço urbano de baixa densidade para as quais se preveja a execução de infraestruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, total ou parcialmente, as soluções adotadas deverão ser executadas de modo a permitir a futura ligação aquelas redes.

3 — A realização das obras de urbanização a que se refere a alínea c) do n.º 1 necessárias à satisfação das condições para a edificação podem ser licenciadas em simultâneo com o controlo prévio das obras de construção, concluindo-se em tempo anterior à autorização de utilização da edificação.

### Artigo 13.º

#### Determinação da edificabilidade de um prédio e andares recuados

1 — A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelas condições de integração urbanística e paisagística, aferidas pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, quando seja o caso, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.

2 — Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, a área máxima de construção considerada para o efeito não integra:

- a) Varandas abertas e terraços descobertos;
- b) Sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
- c) Galerias exteriores públicas;
- d) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo, nomeadamente compartimentos de resíduos sólidos urbanos, depósitos de água e central de bombagem, posto de transformação, central térmica, casa das máquinas dos elevadores e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício;
- e) Áreas destinadas a estacionamento e arrecadações de apoio às diversas unidades de utilização do edifício, quando instalados em cave, assim como não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo Plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.

3 — Não se admitem andares recuados para além da dimensão definida no presente regulamento para a altura máxima de fachada.

### Artigo 14.º

#### Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 — Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores culturais, arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:

- a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
- b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
- c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
- d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.



2 — Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode impedir:

- a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
- b) O corte ou derrube de espécimes de espécies vegetais de inegável valor natural ou paisagístico.

3 — O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

### Artigo 15.º

#### Compatibilidade de usos e atividades

1 — Em cada categoria de espaço em que se qualifica o solo rústico e urbano, é identificado o uso dominante, admitindo-se outros usos e formas de ocupação ou utilização compatíveis, nas condições reguladas nas presentes normas.

2 — Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de incompatibilidade e conseqüente recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Deem lugar à produção de 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 da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

3 — Não há lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas.

4 — Na área de intervenção do PUVR são interditos depósitos de lixo ou entulhos, parques de sucata, lixeiras e depósitos de explosivos.

### Artigo 16.º

#### Estacionamento

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 lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte:

Habitação em moradia uni ou bifamiliar . . . . .	2 lugar/fogo.
Habitação coletiva . . . . .	1 lugar/fogo, a.c. do fogo < 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo, a.c. do fogo ≥ 120 m <sup>2</sup> , se conhecida a dimensão dos fogos; 1,5 lugares por cada 120 m <sup>2</sup> de área de construção afeta a habitação, no caso de ser desconhecida a dimensão dos fogos.
Comércio ou serviços . . . . .	1 lugar/50 m <sup>2</sup> de a.c. com. ou serv.



Empreendimentos turísticos:	
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais:	
Até 3 estrelas, inclusive. . . . .	1 lugar/5 unidades de alojamento;
Com 4 ou mais estrelas. . . . .	1 lugar/4 unidades de alojamento.
Turismo de habitação e turismo no espaço rural nas tipologias de casas de campo e agroturismo.	1 lugar/5 unidades de alojamento;
Parques de campismo e de caravanismo. . . . .	1 lugar/10 lugares destinados aos campistas.
Estabelecimentos de alojamento local ou apartamentos	1 lugar para o caso da modalidade de moradia ou apartamento; 1 lugar/5 camas para estabelecimentos de hospedagem.
Indústria e ou armazéns. . . . .	1 lugar/150 m <sup>2</sup> de a.c. ind./armaz. para veículos ligeiros; 1 lugar/1000 m <sup>2</sup> de a.c., com um mínimo de 1 lugar por unidade, ajustado em função do tráfego estimado, para veículos pesados.

a.c. — área de construção;  
*hab* — habitação;  
*com* — comércio;  
*serv* — serviços;  
*ind/armaz* — indústria e ou armazenagem.

2 — Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capacitações estabelecidas no número anterior.

3 — A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, sem prejuízo de legislação específica, 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;
- d) O cumprimento dos parâmetros de impermeabilização do solo impedir a satisfação total ou parcial do estacionamento;
- e) A Câmara Municipal considerar que a criação de estacionamento próprio, pela dimensão ou acessibilidade, pode agravar as condições de circulação locais.

4 — Nos casos abrangidos pelo número anterior os lugares de estacionamento em falta podem ser criados 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.

5 — Nas operações de loteamento, operações urbanísticas de impacte relevante ou operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento, como tal considerados em regulamento municipal, em que sejam criadas infraestruturas viárias, deve ainda ser garantido estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do n.º 1 deste artigo:

- a) 30 % dos lugares privados para habitação;
- b) 20 % dos lugares privados para comércio ou serviços, exceto no caso de unidades com área bruta locável superior a 1 000 m<sup>2</sup> e cujo parque de estacionamento instalado no interior do prédio



satisfaça simultaneamente o dimensionamento do estacionamento próprio e do estacionamento público;

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

6 — A Câmara Municipal pode exigir a apresentação de estudo de tráfego sempre que o estacionamento de uma dada operação urbanística exceda 150 lugares, podendo haver lugar ao indeferimento da operação se os impactes sobre o funcionamento da via pública forem indesejáveis e não minimizáveis.

7 — No caso de não ser satisfeita a dotação de estacionamento a que se refere o n.º 5 anterior, haverá lugar a uma compensação pelo número de lugares não criados, a definir em regulamento municipal, que constituirá receita do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística para a satisfação pela Câmara Municipal dos lugares em falta.

### Artigo 17.º

#### Postos de abastecimento de combustível e *stands* de veículos motorizados

1 — Só são admitidos postos de abastecimento de combustíveis fósseis, sem prejuízo dos existentes, quando associados a vias distribuidoras principais em solo rústico ou em espaço de atividades económicas.

2 — Em solo urbano, só se admitem *stands* de veículos motorizados para venda ou aluguer se instalados no piso térreo de um edifício e desde que não ocupem uma área superior a 750 m<sup>2</sup>.

3 — Não são abrangidos pelo número anterior os parques de estacionamento para veículos partilhados que se destinem ao aluguer para circuito predominantemente urbano.

### Artigo 18.º

#### Pontos de carregamento de veículos elétricos

No interior do prédio de edifícios de habitação multifamiliar com mais de 1 500 m<sup>2</sup> de área de construção e em parques de estacionamento com capacidade superior a 30 veículos automóveis, é obrigatório a instalação de pontos de carregamento de veículos elétricos.

## SECÇÃO II

### Da salvaguarda e proteção

### Artigo 19.º

#### Áreas de proteção funcional

1 — As áreas de proteção funcional correspondem a faixas de salvaguarda à viabilização de todas as vias propostas no Plano, cujo traçado definitivo ainda carece de projeto de execução.

2 — As áreas referidas no número anterior são constituídas por uma faixa de proteção *non-aedificandi* de 25 metros para cada lado do eixo indicado na Planta de Zonamento enquanto não estiver aprovado o projeto de execução respetivo, sem prejuízo do disposto no artigo 21.º do presente Regulamento referente a preexistências.

### Artigo 20.º

#### Atividades pecuárias

1 — A localização de novas explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou extensivo, exceto as áreas de pastoreio, devem garantir um afastamento mínimo de 500 metros a edifícios habitacionais, perímetros urbanos e empreendimentos turísticos, sendo esse afastamento mínimo de 200 metros a edificações destinadas a comércio, serviços, equipamentos

de utilização coletiva e equipamentos de animação turística, de recreio e lazer, exceto quando os usos referidos estiverem integrados na própria exploração.

2 — Os mesmos afastamentos, a explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou extensivo, exceto as áreas de pastoreio, devem ser salvaguardados aquando do licenciamento de novas construções em solo rústico destinadas aos usos referidos no número anterior.

### SECÇÃO III

#### Das situações conformes e desconformes com o plano

#### Artigo 21.º

##### Preexistências

1 — Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram qualquer uma das seguintes condições:

- a) Não carecem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estão licenciados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga e desde que as respetivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública, de aprovações de projetos de arquitetura e de informação prévia favorável.

3 — Os atos ou atividades concedidos a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.

4 — No caso das preexistências ou nas condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações que estavam em conformidade com a disciplina do plano diretor municipal e não se conformem agora com a disciplina instituída pelo PUVR, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

- a) Quando, pretendendo -se introduzir qualquer novo uso:
  - i) Das alterações resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;
  - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;
- b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o disposto no artigo 15.º e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e:
  - i) Quando afeta a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja

superior a 300 m<sup>2</sup> e a área de impermeabilização não seja superior a 60 % da área do prédio, sem prejuízo do estabelecido para a categoria de espaço em causa;

ii) Quando afeta a outros usos, a ampliação não seja superior a 30 % da área de construção preexistente.

5 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

#### Artigo 22.º

##### Atividades económicas do regime excecional de regularização

São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades a que se refere o regime excecional de regularização de atividades económicas e que tenham recebido deliberação favorável ou deliberação final condicionada na conferência decisória prevista neste diploma, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória.

#### Artigo 23.º

##### Legalização de situações de desconformidade com o Plano

1 — Devem ser objeto do procedimento de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 21.º, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento de legalização as situações a que se refere o número anterior, mesmo que seja impossível ou não seja razoável exigir o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção, e desde que comprovem a sua existência física na data de início da discussão pública do presente PUVR e tenham cumprido as disposições técnicas relativas à edificação vigentes à data da realização da operação urbanística.

3 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da saúde pública, da segurança de pessoas e bens, da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 — Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos

dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 15.º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido no seu n.º 2;

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

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

d) Seja garantido que a acessibilidade ao prédio se efetua por via habilitante.

## CAPÍTULO IV

### Solo rústico

#### SECÇÃO I

##### Espaços naturais e paisagísticos

#### Artigo 24.º

##### Identificação e regime

1 — Nos espaços naturais e paisagísticos pretende-se acautelar as intervenções suscetíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, promovendo o estado de conservação favorável dos valores naturais existentes, integrando os habitats naturais e seminaturais identificados na Zona Especial de Conservação do Alvão/Marão e associados às escarpas do Corgo.

2 — Sem prejuízo do disposto no regime jurídico aplicável e no Plano Setorial da Rede Natura 2000, o regime destes espaços é o seguinte:

##### a) Ações e atividades interditas:

i) Destruição do coberto vegetal e obstrução das linhas de drenagem natural;

ii) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido;

iii) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação ribeirinha;

iv) Construção e ampliação de vias de comunicação;

v) Atividades industriais extrativas;

vi) Obras de construção, com exceção das admitidas na alínea seguinte;

##### b) Ações e atividades admitidas:

i) Instalações aligeiradas de apoio à visitação, a atividades recreativas e a ações pedagógicas, nomeadamente percursos em passadiço e locais de miradouro;

ii) Reconstrução e ampliação de edificações existentes que visem utilizações recreativas, pedagógicas e culturais, não podendo a área de construção afeta à ampliação ser superior a 50 % da área de construção preexistente.

#### SECÇÃO II

##### Espaços agrícolas

#### Artigo 25.º

##### Identificação e usos

1 — Nestes espaços, o uso dominante é o agrícola, correspondendo a áreas de vocação para as atividades agrícolas, integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares.

2 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as consideradas compatíveis com o uso dominante e que nalguns casos assumem o caráter de uso complementar, nomeadamente:

- a) Instalações de apoio à atividade agrícola;
- b) Instalações agroindustriais;
- c) Ampliação de edifícios habitacionais;
- d) Equipamentos de utilização coletiva;
- e) Empreendimentos turísticos nos tipos empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural;
- f) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;
- g) Infraestruturas de abastecimento e drenagem necessárias ao funcionamento das atividades admitidas.

3 — As construções, usos ou atividades compatíveis identificadas no número anterior só são autorizadas nas condições definidas no artigo seguinte desta secção e desde que sem prejuízo do estabelecido para a estrutura ecológica municipal, e ainda:

- a) Não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional;
- b) Seja assegurada pelos interessados a execução e manutenção de todas as infraestruturas necessárias, podendo constituir motivo de inviabilização da intervenção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infraestruturas.

## Artigo 26.º

### Regime de edificabilidade

1 — Nas instalações de apoio à atividade agrícola a área de construção não pode exceder um índice de utilização de 0,05 relativamente à área da exploração.

2 — Nas instalações agroindustriais, a área de construção não pode exceder um índice de utilização de 0,15 relativamente à área da exploração do mesmo titular.

3 — A ampliação de edifícios habitacionais preexistentes cumpre as seguintes condições:

- a) A área de construção total não pode exceder 1,5 vezes a área de construção existente nem 300 m<sup>2</sup>;
- b) A altura da fachada não pode ser superior a 7 metros ou dois pisos acima da cota de soleira;
- c) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 10 % da área total da parcela.

4 — Os equipamentos de utilização coletiva cumprem as seguintes condições:

- a) 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;
- b) A área de construção das instalações não pode exceder um índice de utilização de 0,20 relativamente à área da parcela a afetar para esse fim;
- c) A altura da fachada não pode ser superior a 7 metros;
- d) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 15 % da área total da parcela a afetar para esse fim.



5 — As intervenções inerentes a atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental cumprem as seguintes condições:

- a) A área de construção de eventuais instalações não pode exceder um índice de utilização de 0,10 relativamente à área da parcela;
- b) A altura da fachada não pode ser superior a 5 metros;
- c) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 15 % da área total da parcela.

### SECÇÃO III

#### Espaços florestais de uso múltiplo

#### Artigo 27.º

##### Identificação e usos

1 — Nestes espaços o uso dominante é o florestal, correspondendo a áreas de bosques ou a áreas densamente arborizadas em encostas de enquadramento de cursos de água, sendo considerados essenciais para a qualificação e compartimentação da paisagem.

2 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as consideradas complementares ou compatíveis com o uso dominante, nomeadamente:

- a) Ações de arborização ou re-arborização, desde que efetuadas com recurso a espécies autóctones ou de crescimento lento;
- b) Empreendimentos turísticos nos tipos empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;
- d) Atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais;
- e) Infraestruturas de abastecimento e drenagem necessárias ao funcionamento das atividades admitidas.

#### Artigo 28.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Os empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo em espaço rural cumprem as seguintes condições:

- a) São afetos a edifícios existentes, devidamente reabilitados, para os quais se admite a ampliação em mais 50 % da área da construção existente;
- b) A altura máxima da fachada é de 7 metros, sem prejuízo do cumprimento da existente, se superior;
- c) A área de solo impermeabilizada pela ampliação dos edifícios existentes e equipamentos de lazer complementares não pode exceder 10 % da área total da parcela.

2 — As intervenções inerentes a atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental cumprem as seguintes condições:

- a) A área de construção de eventuais instalações não pode exceder um índice de utilização de 0,05 relativamente à área da parcela;
- b) A altura da fachada não pode ser superior a 5 metros;
- c) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 10 % da área total da parcela.





#### SECÇÃO IV

##### Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes

#### Artigo 29.º

##### Identificação e regime

1 — Estes espaços integram:

a) Os equipamentos inseridos em contexto rústico, nomeadamente:

- i) Zona desportiva do Monte da Forca;
- ii) Adega vinícola da Sogrape;
- iii) Campo de futebol de Mateus;
- iv) Igreja e cemitério de Arroios;

b) As infraestruturas lineares, compreendendo a zona da estrada das vias coletoras e distribuidoras principais integradas da Rede Rodoviária Nacional;

c) As infraestruturas não lineares, compreendendo as instalações afetas a subestações elétricas, estações de tratamento de água e estações de tratamento de águas residuais.

2 — Nas áreas afetas a equipamentos admitem-se intervenções que tenham como objetivo a melhoria dos serviços prestados, nomeadamente intervenções de regeneração e reabilitação com ou sem acréscimo da área de construção existente, desde que seja assegurada a correta integração na paisagem e a adequada relação com a morfotipologia local, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e, no caso de ampliação das edificações existentes ou a criação de novas edificações, o índice de utilização resultante não seja superior a 1,0.

3 — As áreas afetas à zona da estrada e a infraestruturas não lineares são vedadas e geridas pelas entidades competentes, não se admitindo nelas edificações que não sejam adstritas aos usos e utilizações atuais, 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.

#### SECÇÃO V

##### Espaços culturais

#### Artigo 30.º

##### Identificação e regime

1 — Os espaços culturais respeitam ao conjunto de excecional valor patrimonial correspondente ao Palácio de Mateus e jardins anexos, onde se privilegiam os objetivos de salvaguarda, valorização e promoção.

2 — Neste espaço admitem-se as obras inerentes à sua utilização cultural e turística, desde que não impliquem a descaracterização do imóvel e dos jardins.

#### SECÇÃO VI

##### Espaços de ocupação turística

#### Artigo 31.º

##### Identificação e regime

1 — O espaço de ocupação turística delimitado na Planta de Zonamento — Qualificação funcional corresponde à Quinta do Paço Hotel, em Arroios, constituído por um solar do séc. XVIII com a

respetiva capela e edifícios anexos, complementados por equipamentos de recreio e área de lazer que, no seu conjunto, estão dedicados à atividade turística.

2 — Admite-se a construção de novos edifícios ou a ampliação dos existentes no cumprimento do disposto na legislação específica relativa aos empreendimentos turísticos, cumulativamente com as seguintes disposições:

a) A ampliação das construções existentes não pode ser superior a 50 % da área preexistente ou a um índice de utilização de 0,20, admitindo-se a aplicação do parâmetro urbanístico mais favorável;

b) Percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 30 %;

c) A altura da fachada dos edifícios não pode ser superior a 10 metros, exceto em instalações especiais que requeiram uma altura superior, desde que devidamente justificada;

d) A edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos, assim como ao nível da inserção paisagística do edificado.

## CAPÍTULO V

### Solo urbano

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 32.º

##### Identificação e Usos

1 — O solo urbano destina-se predominantemente à urbanização e à edificação urbana, compreendendo o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado ou para o qual há a provisão da sua infraestruturização, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano e albergando as necessárias dotações em infraestruturas urbanas e serviços indispensáveis às necessidades coletivas da população.

2 — O desenho urbano deve ser o instrumento ordenador da ocupação, devendo incentivar-se a sua utilização nas diferentes escalas de planeamento e como prévio ao licenciamento.

#### Artigo 33.º

##### Utilizações e intervenções interditas

1 — Independentemente de em cada categoria de espaço os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano da cidade os depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos urbanos e as operações de gestão de resíduos, sempre que não se localizem em espaços de atividades económicas.

2 — Consideram-se ainda como incompatíveis com o solo urbano as atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções afetas ao uso dominante.

#### Artigo 34.º

##### Arborização de arruamentos

1 — Nos novos arruamentos e, sempre que possível, nos existentes, é executada a respetiva arborização em alinhamento, preferencialmente com espécies autóctones ou bem-adaptadas às condições edafoclimáticas.

2 — Em relação aos arruamentos existentes, são prioritários na arborização a que se refere o número anterior os arruamentos incluídos na estrutura ecológica complementar e que estabelecem a conectividade entre os diferentes sistemas, tal como identificados na Planta de Estrutura Ecológica.

#### Artigo 35.º

##### Anexos

1 — Em prédios de moradias, é admitida a construção de anexos como complemento da habitação, não podendo a sua área de implantação ser superior a 50 m<sup>2</sup>, possuir um só piso acima da cota de soleira e o pé-direito não ser superior a 2,20 m.

2 — Nos restantes prédios, só se admite a construção de anexos quando complemento do edifício principal e destinados a áreas técnicas, não podendo a área de implantação ser superior a 20 m<sup>2</sup>.

3 — Não é admitida a instalação de anexos dotados de chaminés para a extração de fumos, de forma a garantir que não há suscetibilidade de criar incomodidade sobre vizinhos.

#### Artigo 36.º

##### Regime geral de edificabilidade

1 — Para toda e qualquer edificação destinada a habitação e não constituindo anexo, são admitidos dois pisos acima da cota de soleira, sem prejuízo do disposto em legislação específica, nomeadamente legislação urbanística e a inerente a servidões e restrições de utilidade pública.

2 — Enquanto não houver lugar ao uso urbano que o plano admite, deve ser mantida a utilização agrícola ou silvestre preexistente, desde que compatível com o uso urbano envolvente.

3 — As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização coletiva, promovendo a integração destas áreas na Cidade, podendo a Câmara Municipal, para cumprimento deste objetivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações.

### SECÇÃO II

#### Áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva

#### Artigo 37.º

##### Parâmetros de dimensionamento

1 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos do Código Regulamentar de Vila Real, sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva.

2 — A área global do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a que se refere o número anterior não poderá ser inferior a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da área de construção destinada a indústria e armazéns ou 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da área de construção destinada a outros usos.

3 — A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:

a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;

b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;

c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

### Artigo 38.º

#### Cedências

1 — As parcelas a integrar no domínio municipal correspondem às consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, correspondendo:

- a) Às propostas e identificadas na Planta de Zonamento destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e arruamentos viários de carácter geral;
- b) Às que servem diretamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano e da aplicação das captações definidas no n.º 2 do artigo anterior.

2 — Os terrenos cedidos devem obedecer, designadamente, aos seguintes princípios:

- a) Serem isentos de ónus, servidões ou restrições que prejudiquem o fim a que se destinam;
- b) Apresentarem uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, articulando-se com as demais áreas existentes ou previstas nos terrenos contíguos destinadas a espaços verdes e equipamento, sobretudo com os pontos que detenham alguma centralidade ou que possam vir a ser geradores de ocupação urbana;
- c) Possuírem adequadas condições topográficas, de acessibilidade e de integração na malha urbana bem como de adequação aos respetivos objetivos de funcionalidade e de sustentabilidade ambiental;
- d) Possuírem acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração serem tais que contribuam efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local;
- e) Quando destinados a espaços verdes e de utilização coletiva, constituírem uma parcela única não descontínua de, pelo menos, 75 % da área total correspondente;
- f) Só são considerados como cedência os espaços verdes e de utilização coletiva com área superior a 250 m<sup>2</sup> ou 500 m<sup>2</sup> e que permitam, respetivamente, a inscrição de um círculo com 6 metros ou 8 metros de raio, consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar ou destinada a outras tipologias de habitação e ou outros usos.

3 — Quando as áreas a integrar no domínio municipal correspondentes à totalidade das áreas a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1 do anterior fiquem aquém da cedência média de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção definida no Regime Económico e Financeiro, artigo 79.º, haverá lugar a compensação ao Município da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

4 — Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação da cedência média, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.

5 — A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

## SECÇÃO III

## Espaços centrais

## Artigo 39.º

## Identificação e Usos

1 — Os espaços centrais correspondem a áreas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias e equipamentos, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

2 — Estes espaços dividem-se, conforme se encontrem com as malhas urbanas estabilizadas ou sem uma estrutura que permita a sua ocupação ordenada, nas seguintes categorias operativas, respetivamente:

- a) Estruturado;
- b) A estruturar.

3 — Integram os espaços centrais estruturados:

- a) Centro da Cidade, correspondendo essencialmente ao seu centro histórico;
- b) Centralidade Nascente, correspondendo à expansão dos anos 80 e 90 da cidade para nascente do Rio Corgo.

4 — Os espaços centrais a estruturar correspondem à centralidade designada de Mateus, que se estende ao longo do planalto que vai desde a Centralidade Nascente até ao entroncamento para Sabrosa no circuito de Vila Real.

## Artigo 40.º

## Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços centrais estruturados e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;

b) Integrar-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela Câmara Municipal, os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

2 — Nas operações de loteamento e nos espaços centrais a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

a) O índice de utilização e da altura fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 1,2 e 17 metros ou 5 pisos acima da cota de soleira;

b) A percentagem máxima de impermeabilização é de 80 %.

3 — Excetuam-se dos n.ºs 1 e 2 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

## SECÇÃO IV

## Espaços habitacionais

## Artigo 41.º

## Identificação e Usos

1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas de edificação em que o uso dominante é o habitacional, integrando os usos complementares de comércio, serviços, equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública, admitindo-se ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação.

2 — Os espaços habitacionais subdividem-se nas seguintes subcategorias funcionais:

a) Tipo I, em que as tipologias existentes são predominantemente de moradia, com um ou dois fogos;

b) Tipo II, em que as tipologias existentes são predominantemente constituídas por edifícios de habitação coletiva.

3 — Qualquer das subcategorias definidas no número anterior divide-se, conforme se encontrem com as malhas urbanas estabilizadas ou sem uma estrutura que permita a sua ocupação ordenada, nas seguintes categorias operativas, respetivamente:

a) Estruturado;

b) A estruturar.

## Artigo 42.º

## Regime de edificabilidade — Tipo I

1 — Nos espaços estruturados e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou de ampliação dos edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos e recuos dominantes na frente urbana em que a operação se insere, não pode ser superior a 70 % da área total do prédio.

2 — No caso de operação de loteamento e nos espaços a estruturar, o índice de utilização máximo será de 0,45 e a percentagem máxima de impermeabilização de 50 %.

3 — Em qualquer das situações a que se referem os n.ºs 1 e 2 anteriores, a altura máxima da fachada é a correspondente a três pisos acima da cota de soleira ou 11 metros, sem prejuízo do estabelecido do cumprimento da moda da cêrcea da frente urbana respetiva.

## Artigo 43.º

## Regime de edificabilidade — Tipo II

1 — Nos espaços estruturados e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;

b) Integrarem-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela Câmara Municipal, os recuos

e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

2 — Nas operações de loteamento e nos espaços a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) O índice de utilização e da altura da fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 1,0 e 17 metros ou 5 pisos acima da cota de soleira;
- b) A percentagem máxima de impermeabilização é de 75 %.

3 — Excetua-se dos n.ºs 1 e 2 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

## SECÇÃO V

### Espaços urbanos de baixa densidade

#### Artigo 44.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços urbanos de baixa densidade respeitam a áreas parcialmente edificadas com moradias, inseridas em contexto agrícola, frequentemente com deficiências ao nível da infraestruturação e da estruturação dos espaços públicos viários e pedonais.

2 — Nestes espaços o uso dominante é o habitacional, admitindo-se os usos complementares de comércio, serviços, equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública e ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação.

#### Artigo 45.º

##### Núcleos antigos periféricos

1 — Nos espaços urbanos de baixa densidade são delimitados os denominados Núcleos antigos periféricos, correspondentes aos núcleos primitivos da formação desses lugares, caracterizados pela predominância de habitação unifamiliar em banda e com as fachadas confrontando com o espaço público, configurando, generalizadamente, áreas urbanas com deficiências ao nível da circulação e estacionamento.

2 — Nestes núcleos, as intervenções têm como regra a conservação e reabilitação dos elementos com valor patrimonial ou que sejam caracterizadores de uma identidade e história do sítio, privilegiando as ações de requalificação do espaço público e remoção dos elementos dissonantes.

#### Artigo 46.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se as seguintes disposições:

- a) As novas edificações devem possibilitar o alargamento das vias de acesso e criação ou ampliação de passeios;
- b) Apenas se admitem tipologias de habitação em moradia, com um ou dois fogos, estando a altura da fachada limitada a 8 metros, ou a dois pisos acima da cota de soleira, podendo, excepcionalmente e desde que garantida a devida integração urbanística no conjunto onde se insere, admitir-se mais um piso ou uma altura de fachada máxima de 11 metros;
- c) Apenas se admite edificação em parcelas existentes ou lotes a constituir com frente mínima de 15 metros.

2 — Excetuam-se do número anterior as intervenções nos Núcleos antigos periféricos, que as dão cumprimento às seguintes disposições:

a) As regras de edificabilidade respeitantes à construção de novos edifícios ou ampliação e reconstrução de edifícios existentes são as convenientes para cada caso concreto, tendo presente a correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter, nomeadamente no respeito pela média da altura das fachadas dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público;

b) A impermeabilização resultante de novos edifícios não pode ser superior a 70 % da área do prédio, sendo, no caso de ampliações de edifícios existentes, de 50 % da área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.

## SECÇÃO VI

### Espaços de atividades económicas

#### Artigo 47.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades industriais e de armazenagem ou correspondem a estabelecimentos comerciais que, pela sua dimensão e impacto na organização e funcionamento do solo urbano, exigem uma qualificação própria, compreendendo:

- a) Áreas empresariais;
- b) Áreas comerciais pontuais.

2 — Nestas áreas admitem-se usos complementares com o uso dominante, desde que compatíveis com este, nomeadamente serviços, comércio e equipamentos, incluindo estabelecimentos hoteleiros.

3 — Nas áreas empresariais admite-se que as unidades possam englobar alojamento de pessoal ao serviço ou de pessoal de vigilância e segurança, não podendo a área de construção para esse fim ultrapassar 100 m<sup>2</sup> de área de pavimentos.

4 — Na instalação de novas unidades industriais, devem ser observados critérios de incomodidade e segurança, procurando que as unidades potencialmente mais ruidosas ou cuja atividade envolva substâncias perigosas para o homem e o ambiente sejam localizadas em áreas mais afastadas dos recetores sensíveis.

5 — Sempre que os efluentes residuais produzidos em unidades industriais não cumpram com os parâmetros de descarga fixados para a rede pública, é obrigatório o pré-tratamento desses efluentes residuais.

6 — Qualquer das subcategorias definidas no n.º 1 divide-se, conforme se encontrem com as malhas urbanas estabilizadas ou sem uma estrutura que permita a sua ocupação ordenada, nas seguintes categorias operativas, respetivamente:

- a) Estruturado;
- b) A estruturar.

#### Artigo 48.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As intervenções nas áreas empresariais devem garantir, sem prejuízo do disposto para a SUOPG que possam integrar, a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria,



alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e a requalificação do espaço público de circulação viária e pedonal.

2 — Nas áreas empresariais permite-se a colmatação dos espaços livres por novas unidades de acordo com o projeto de loteamento já aprovado ou, caso não se verifique esta situação, na observância das seguintes regras:

- a) No interior de cada lote exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- b) O índice de utilização não exceda 0,75 da área do lote ou parcela;
- c) A altura da fachada não exceda 12 metros, salvo instalações técnicas especiais devidamente justificadas;
- d) A percentagem máxima de impermeabilização é de 75 %.

3 — Nas áreas comerciais pontuais admite-se a ampliação das instalações existentes em 50 % da área de implantação, salvaguardadas as condições de acesso, circulação e estacionamento e garantida a correta integração urbana e paisagística.

4 — As áreas a que se refere o número anterior podem ser reconvertidas para habitação apenas no caso de essa reconversão ser integral e seja dado cumprimento aos parâmetros urbanísticos da categoria de espaço central ou habitacional contígua.

## SECÇÃO VII

### Espaços verdes

#### Artigo 49.º

##### Identificação e regime

1 — Os espaços verdes têm funções lúdicas ou de proteção e salvaguarda e compreendem as seguintes tipologias:

- a) Áreas verdes de utilização coletiva;
- b) Áreas verdes de enquadramento.

2 — As áreas verdes de utilização coletiva integram o Parque do Corgo e os espaços verdes destinados à fruição do espaço público, nos quais se admitem intervenções e instalação de estruturas construídas que visem a sua utilização e vivência.

3 — Nas áreas verdes de utilização coletiva deverão ser utilizadas, preferencialmente, espécies autóctones ou bem adaptadas às condições edafoclimáticas.

4 — Nas áreas verdes de enquadramento e sem prejuízo do uso atual e da legislação geral aplicável, é interdita a destruição do solo vivo e da vegetação além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte, exceto se destinados à gestão de combustível por razão de segurança contra incêndio florestal.

5 — Nas áreas verdes de enquadramento admitem-se as obras inerentes a:

- a) Ampliação das edificações preexistentes até 50 % da área de construção existente e até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>;
- b) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefones, gás e rodovias;
- c) As necessárias à sua qualificação como áreas verdes de utilização coletiva, promovendo a continuidade das áreas verdes públicas atuais, nomeadamente pela criação de percursos pedonais.

## SECÇÃO VIII

## Espaços de uso especial

## Artigo 50.º

## Identificação

Os espaços de uso especial integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços de equipamentos;
- b) Espaços turísticos.

## Artigo 51.º

## Espaços de equipamentos

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

2 — Nestas áreas admitem-se obras de ampliação, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor, desde que:

- a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada;
- c) O índice de utilização resultante, no caso da ampliação, não seja superior a 1,0.

3 — No caso de equipamentos de natureza privada, o uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infraestrutura de interesse público, admitindo-se a coexistência de outros usos desde que a área de terreno que lhes seja afeta não seja superior a 40 % da área total do terreno qualificado como «espaço de equipamento» e seja garantida a compatibilidade com o uso dominante.

## Artigo 52.º

## Espaços turísticos

1 — Os espaços turísticos integrados em solo urbano, identificados na Planta de Zonamento — Qualificação do solo, são os seguintes:

- a) Borralha Guest House, na quinta da Borralha e a norte do Regimento de Infantaria n.º 13;
- b) Parque de campismo de Vila Real;
- c) Espaço destinado a estabelecimento hoteleiro, junto ao complexo recreativo de Codessais.

2 — O regime de edificabilidade para cada um dos espaços turísticos referidos no número anterior é o seguinte:

## a) Borralha Guest House:

i) A ampliação das construções existentes não pode ser superior a 50 % da área preexistente ou a um índice de utilização de 0,60, admitindo-se a possibilidade de se optar pelo parâmetro urbanístico mais favorável;

ii) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 70 %;

iii) A altura da fachada dos edifícios não pode ser superior à maior das alturas da fachada dos edifícios existentes;



b) Parque de campismo:

i) Apenas se admite a construção dos edifícios de apoio à atividade de campismo, em cumprimento do disposto na legislação específica relativa a empreendimentos turísticos, não podendo o índice de utilização ser superior a 0,20;

ii) A altura de fachada não pode ser superior a 5 metros ou 1 piso acima da cota de soleira;

c) Estabelecimento hoteleiro, junto ao complexo recreativo de Codessais:

i) Altura de fachada máxima de 16 metros, ou quatro pisos acima da cota de soleira;

ii) Índice de utilização não superior a 0,8;

iii) Disponibilização de lugares de estacionamento em conformidade com as necessidades e o estabelecido no presente regulamento;

iv) Previsão de acesso viário criteriosamente localizado e dimensionado, de forma a evitar conflitos com o tráfego de passagem;

v) Cedência de espaço na margem do Corgo que permita a criação de corredor público, conforme consta da Planta de Zonamento.

## TÍTULO IV

### Áreas de salvaguarda e de riscos

#### SECÇÃO I

#### Estrutura ecológica

#### Artigo 53.º

#### Identificação

A estrutura ecológica da cidade de Vila Real, correspondendo esta, em sentido lato, à área abrangida pelo presente Plano de Urbanização, integra:

a) Estrutura ecológica fundamental;

b) Estrutura ecológica complementar.

#### Artigo 54.º

#### Estrutura ecológica fundamental

1 — A estrutura ecológica fundamental é constituída por um conjunto articulado de áreas com características biofísicas especiais que desempenham um papel determinante no equilíbrio ecológico e ambiental do território e na valorização dos valores naturais e paisagísticos, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.

2 — Nestas áreas aplica-se o regime das diferentes categorias e subcategorias de espaços definidas, cumulativamente com as seguintes disposições:

a) Preservação das estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola, como poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra;

b) Manutenção de sebes de compartimentação da paisagem;

c) Preservação da galeria ripícola nas áreas que distam até 5,0 metros dos leitos de linhas de água torrenciais ou temporárias e de 10,0 metros dos leitos das linhas de água permanentes, devendo qualquer intervenção respeitar as seguintes disposições:

i) Aplicam-se apenas as normas respeitantes às funções de proteção e conservação previstas no PROF-TMAD;

ii) As ações de arborização ou rearborização devem recorrer apenas a espécies autóctones;  
iii) Não são permitidas operações de mobilização do solo mecânicas e que alterem o perfil da margem;

d) Cumprimento do código das boas práticas agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

3 — Nestas áreas, sem prejuízo da legislação geral aplicável, admite-se:

- a) Construção de parques verdes de utilização coletiva;
- b) Instalação de infraestruturas básicas;
- c) Percursos pedonais e cicláveis, caminhos agrícolas, florestais ou de recreio e lazer, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;
- d) Novos arruamentos, desde que não haja alternativa viável fora destas áreas e os previstos no Plano, devendo o seu perfil transversal ser reduzido ao indispensável.

4 — A edificabilidade, quando permitida nos termos estabelecidos para as diferentes categorias de espaços, fica limitada às utilizações e condições seguintes:

- a) Ampliação dos edifícios existentes até 50 % da área de construção existente e, quando destinados a habitação, até ao máximo global de 200 m<sup>2</sup>;
- b) Adaptação de construções existentes a empreendimentos de turismo de habitação, a turismo em espaço rural e a atividades culturais, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas.

5 — A ampliação a que se refere a alínea a) do número anterior quando destinada a empreendimentos turísticos pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos com o existente, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos, assim como ao nível da integração urbanística e paisagística do edificado.

## Artigo 55.º

### Estrutura ecológica complementar

1 — A estrutura ecológica complementar, delimitada na Planta da estrutura ecológica municipal, é constituída por um conjunto articulado de praças, jardins urbanos existentes ou que venham a ser executados e ainda por equipamentos em espaço verde articulados entre si com elementos de conexão predominantemente lineares, constituídos por espaços de enquadramento e ruas arborizadas, que desempenham um papel na qualificação ambiental, social e urbanística da cidade, tendo como objetivos:

- a) Promover a articulação entre os sistemas naturais envolventes do espaço urbano e o *continuum* edificado;
- b) Melhorar o conforto urbano, particularmente das áreas de estadia e de sociabilização;
- c) Valorizar a paisagem urbana;
- d) Incrementar a resiliência face às alterações climáticas, nomeadamente no que toca ao controle do aumento de temperatura urbana e à permeabilidade do solo;
- e) Contribuir para o sequestro de carbono.

2 — Nestas áreas, sem prejuízo da legislação geral aplicável, deve ser dado cumprimento ao disposto nas diferentes categorias e subcategorias dos espaços com que coincidem e proceder-se à respetiva arborização dos elementos de conexão linear com espécies bem-adaptadas às condições edafoclimáticas locais.

## SECÇÃO II

## Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

## Artigo 56.º

## Regime

1 — As zonas demarcadas na Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos como zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.

2 — Nestas zonas não são admitidas quaisquer ações suscetíveis de promover a alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.

3 — Excecionalmente, e desde que não seja posta em causa a segurança de pessoas e bens e sem prejuízo do regime das áreas incluídas em REN, admitem-se as seguintes intervenções, desde que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida:

a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solos urbanizados;

b) Construções inseridas em áreas verdes de fruição pública destinadas a apoiar atividades de recreio e lazer, desde que constituam estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis.

4 — Nas zonas inundáveis não é permitida a edificação de estacionamento em estrutura, arrecadações, estabelecimentos escolares, desportivos, serviços de saúde, centros de dia e lares de terceira idade, quartéis de bombeiros, instalações da PSP e GNR, instalações das forças armadas ou quaisquer outras destinadas a atividades de segurança e proteção civil ou assistência.

## SECÇÃO III

## Zonas de instabilidade de vertentes

## Artigo 57.º

## Regime

1 — As zonas de instabilidade de vertentes estão delimitadas na Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos, correspondendo a áreas que, devido às suas características de solo e subsolo, declive, dimensão e forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa em vertentes, incluindo os deslizamentos, os desabamentos e a queda de blocos.

2 — Qualquer ação prevista para estas áreas deve ser acompanhada por estudo geológico-geotécnico com relatório interpretativo a uma escala não inferior a 1:2000, a cargo dos interessados, que comprove a estabilidade da obra a realizar e da vertente, de modo a aferir a sustentabilidade técnica e financeira da obra e que não afete os edifícios localizados na envolvente próxima, cuja estabilidade deve ser garantida.

3 — As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes.

4 — A construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes.

## SECÇÃO IV

## Geossítio da Ponte da Petisqueira

## Artigo 58.º

## Identificação e regime

1 — Na Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos, está identificado o geossítio da Ponte da Petisqueira, constante do Inventário Nacional de Geossítios, e que integra a estrutura ecológica fundamental, possuindo elevado valor científico e educativo no conhecimento da história geológica.

2 — Enquanto não estiver constituída a delimitação da respetiva zona de proteção para o geossítio da Ponte da Petisqueira, o PUVR define uma área de salvaguarda cautelar *non-aedificandi*, onde qualquer intervenção está sujeita ao parecer prévio da entidade com a tutela dos geossítios.

## SECÇÃO V

## Bens patrimoniais imóveis

## Artigo 59.º

## Regime

1 — Os bens imóveis que integram o património cultural da cidade de Vila Real correspondem a imóveis singulares ou conjuntos de imóveis que possuem interesse cultural, histórico ou arquitetónico, relevante e constituem testemunhos com valor de civilização, devendo ser alvo de medidas de proteção e de valorização, integrando:

- a) O património classificado ou em vias de classificação;
- b) O património não classificado, nomeadamente, o singular e o arqueológico;
- c) As áreas correspondentes aos centros históricos da Cidade e de Constantim.

2 — A proteção e a valorização do património cultural concretizam-se através:

- a) Da preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;
- b) Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente.

3 — O perímetro de salvaguarda dos bens patrimoniais imóveis, identificado na Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos, corresponde à proteção legalmente estabelecida para os imóveis classificados ou em vias de classificação, com exceção do Palácio de Mateus em que se considera um perímetro de salvaguarda mais alargado, definindo-se, para o restante património singular, um perímetro de salvaguarda de 50 metros para além dos limites do bem em causa, sendo esse limite de salvaguarda para o conjunto do centro histórico da cidade e de Constantim coincidente com a delimitação desse mesmo património.

4 — Nos imóveis que integram o património cultural da cidade de Vila Real e nas áreas de proteção respetivas, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam sujeitas à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da entidade que tutela o património classificado ou em vias de classificação.

5 — No centro histórico de Vila Real, qualquer intervenção deve ter como referência o estabelecido na operação de reabilitação urbana para a respetiva Área de Reabilitação Urbana.

6 — 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.

7 — 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 é da autoria e responsabilidade de arquiteto.

8 — Nos sítios arqueológicos e nos imóveis do património arquitetónico em cujo subsolo, debaixo 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, tem que ser sujeita a parecer prévio da Câmara Municipal e da entidade de tutela do património arqueológico.

9 — Nos locais identificados como património arqueológico deve manter-se o uso atual do solo e, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimento de terras no interior das áreas de proteção, estes ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, sendo definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

10 — O aparecimento de vestígios, bens e outros indícios que integram o património arqueológico durante a execução de trabalhos ou obras de natureza diversa obriga à imediata suspensão dos mesmos e à pronta comunicação à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.

## SECÇÃO VI

### Risco associado a estabelecimento com substâncias perigosas

#### Artigo 60.º

##### Constituição de zona de segurança e regime

No cumprimento do diploma que estabelece o regime de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas e a limitação das suas consequências para o homem e o ambiente, considera-se a distância de segurança delimitada na Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos entre os estabelecimentos que contêm essas substâncias e vias de circulação, locais de utilização pública e zonas residenciais.

## SECÇÃO VII

### Instalações aeroportuárias

#### Artigo 61.º

##### Aeródromo

1 — Para o aeródromo de Vila Real e enquanto não for publicada a servidão aeronáutica, consideram-se as seguintes zonas de proteção, identificadas na Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos:

- a) Zona 1 — Aeródromo e 1.ª zona de proteção;
- b) Zona 2 — 2.ª Zona de proteção;
- c) Zona 3 — Superfície horizontal interior;
- d) Zona 4 — Superfície cónica.

2 — Nas zonas referidas no número anterior, ficam sujeitos a parecer vinculativo da entidade competente do licenciamento ou autorização os seguintes trabalhos e atividades:

a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos tais como postes e linhas aéreas, independentemente das suas altitudes;



b) O lançamento para o ar de projéteis ou outros objetos suscetíveis de por em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogos de artifício, a projeção de luzes, a emissão de raios laser e outros, bem como o exercício de quaisquer atividades que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo ou ainda produzir poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade;

c) A instalação de equipamentos que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo.

3 — Nas zonas 3 e 4 de proteção ao aeródromo o parecer da entidade competente relativo à alínea a) do número anterior apenas será solicitado quando a construção ou instalação de equipamentos ultrapassem as seguintes cotas:

a) Na zona 3, a altitude de 598 metros;

b) Na zona 4, uma altitude variável entre 598 metros a partir da periferia da Zona 3, com uma inclinação ascendente de 5 % até atingir a altitude de 658 metros no correspondente ao limite exterior desta zona 4.

#### Artigo 62.º

##### Heliporto

No perímetro de proteção ao heliporto do hospital de S. Pedro, incluindo os dois canais de aproximação/descolagem, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento — Áreas de salvaguarda e de riscos, é igualmente aplicável o estabelecido no n.º 2 do artigo anterior, com as devidas adaptações.

#### SECÇÃO VIII

##### Ruído

#### Artigo 63.º

##### Zonamento Acústico

As zonas sensíveis e as zonas mistas ao ruído encontram-se assinaladas na Planta de Zonamento — Zonamento Acústico, onde se assinalam igualmente as zonas de sobre-exposição ao ruído, sendo-lhes aplicável o disposto na legislação específica.

#### TÍTULO V

##### Rede rodoviária

#### Artigo 64.º

##### Identificação e regime

1 — O traçado da rede rodoviária respeita às vias existentes ou a espaços-canal destinados às novas vias, abrangendo a seguinte hierarquia funcional, sem prejuízo da hierarquia institucional estabelecida no PRN 2000;

a) Vias coletoras;

b) Vias distribuidoras principais;

c) Vias distribuidoras locais;

d) Vias de acesso local.



2 — As vias da rede rodoviária, na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em plano de pormenor e sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., devem, sempre que possível, adquirir progressivamente as seguintes características:

		Hierarquia		
		Vias distribuidoras principais	Vias distribuidoras locais	Vias de acesso local
Recomendações particulares . . . . .		Implementação de medidas de minimização de ruído.	Implementação de medidas de acalmia de tráfego.	Implementação de medidas de acalmia de tráfego.
Zona <i>non-aedificandi</i> (em relação ao eixo).		Variável com o mínimo de 15 metros.	15 metros	10 metros
Número mínimo de vias.	1 Sentido . . . . .	1	1	1
	2 Sentidos . . . . .	2×1	2×1	2×1
Separação física dos sentidos de circulação.		Facultativa . . . . .	Facultativa . . . . .	A evitar.
Largura recomendável das vias [m]		3,25	3,25	2,80
Largura recomendável dos passeios [m]		3,00	3,00	2,25
Acessos a prédios marginantes . . . . .		Excecional . . . . .	Livre . . . . .	Livre.
Estacionamento (valor recomendável)		Excecional (2,5×5,0m) . . .	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via (2,5×5,0m).	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via (2,5×5,0m).
Cargas e descargas . . . . .		Excecional . . . . .	Reguladas . . . . .	Reguladas.
Circulação pedonal e de velocípedes		Segregada . . . . .	Preferencialmente segregada	Livre.

3 — O traçado das vias previstas inscrito na planta de zonamento é meramente indicativo, carecendo de confirmação em sede de projeto específico, que deverá garantir os pressupostos da ligação preconizada e as características técnicas associadas à sua hierarquia.

## TÍTULO VI

### Programação e execução

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 65.º

##### Programação

As ações previstas no programa de execução do PUVR são obrigatoriamente inscritas pela Câmara Municipal nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, podendo proceder-se ao

ajustamento da sua calendarização mas respeitando o prazo previsto para a execução do plano, privilegiando-se as intervenções que contribuam para:

- a) A consolidação e qualificação do espaço urbano;
- b) A satisfação das carências detetadas ao nível das redes públicas de abastecimento de água e de saneamento;
- c) As que possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- d) A colmatação das carências existentes na acessibilidade à cidade e na circulação urbana;
- e) A consolidação da estrutura ecológica definida no plano.

#### Artigo 66.º

##### Reserva de solo

1 — As áreas identificadas como espaços verdes e equipamentos públicos propostos e as afetadas a arruamentos previstos na Planta de Zonamento constituem reservas de solo instituídas pelo PUVR, as quais vigoram pelo período de cinco anos a partir da data da entrada em vigor deste.

2 — Findo o prazo definido no número anterior, as áreas de reserva de solo caducam, passando a aplicar-se o regime disposto na categoria de solo contígua em maior extensão da classe de uso em que a reserva se integra.

#### Artigo 67.º

##### Formas de execução

1 — O PUVR é executado do seguinte modo:

- a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução;
- b) De forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Em solo urbano a estruturar, a execução do Plano processa-se por execução sistemática, exceto nas seguintes situações:

- a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, por corresponderem a áreas com um único proprietário ou com cadastro adaptado à ocupação pretendida;
- b) Quando digam respeito a prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal, que confinem com via pública habilitante e em contiguidade com solo urbano estruturado e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano estruturado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranete.

3 — No restante solo urbano ou no solo rústico, e sem prejuízo para o estabelecido para cada SUOPG, a execução do Plano processa-se por execução não sistemática, exceto se o município considerar a necessidade do recurso a unidades de execução, por a ocupação não se encontrar consolidada e se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto,



designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

#### Artigo 68.º

##### Unidades de execução

A delimitação das unidades de execução, incluídas ou não em SUOPG, cumpre os seguintes requisitos:

- a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano a consolidar, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;
- c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

### CAPÍTULO II

#### Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

#### Artigo 69.º

##### Identificação

1 — Entende-se por Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) as zonas que pela sua dimensão, localização estratégica ou débil nível de infraestruturção exigem conceção e execução sistemática.

2 — No decorrer dos trabalhos inerentes à execução das SUOPG podem ser integrados outros solos contíguos por razões de cadastro de propriedade ou por necessidade de articulação funcional.

3 — O PUVR identifica as seguintes SUOPG e respetivas condições de execução:

- a) SUOPG 1 — Flores/Bairro da Carvalha;
- b) SUOPG 2 — Montezelos;
- c) SUOPG 3 — Timpeira;
- d) SUOPG 4 — Avenida Aureliano Barrigas;
- e) SUOPG 5 — Abambres Gare;
- f) SUOPG 6 — Mateus;
- g) SUOPG 7 — Corgo;
- h) SUOPG 8 — Antiga Zona Industrial;
- i) SUOPG 9 — N.ª Sr.ª de Lourdes;
- j) SUOPG 10 — Sogrape;
- k) SUOPG 11 — Quinta do Porto;
- l) SUOPG 12 — Aeródromo.

## Artigo 70.º

## Termos de referência

Os termos de referência para a execução de cada uma das SUOPG identificadas no artigo anterior são os seguintes:

Identificação	Objetivos e termos de referência
SUOPG1: Flores/Bairro da Carvalha	Uso dominante: Habitação. Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 43.º (Espaços Habitacionais — Tipo II). Objetivos específicos: <ol style="list-style-type: none"><li>1) Requalificação do troço da EN 2, marcando a entrada na cidade, criando passeios e medidas de acalmia de tráfego;</li><li>2) Estruturar a ocupação do vazio urbano assegurando a continuidade dos arruamentos e das morfotipologias existentes a norte;</li><li>3) Não permitir entradas e saídas de veículos, a partir da EN2, diretamente aos edifícios que marginam a estrada nacional.</li></ol>
SUOPG2: Montezelos . . . . .	Uso dominante: Habitação e atividades económicas. Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 43.º (Espaços Habitacionais — Tipo II), 47.º e 48.º (Espaços de atividades Económicas — Áreas empresariais), 49.º (Espaços Verdes — Áreas verdes de enquadramento), 50.º e 51.º (Espaços de Uso Especial — Espaços de equipamento). Objetivos específicos: <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</li><li>2) Criação de um nó rodoviário com o IP4, em Montezelos, e sua ligação à rede urbana;</li><li>3) Eliminar os cul de sac;</li><li>4) Disponibilidade de terrenos para a localização de atividades da fileira da logística, de um pavilhão multiusos que permita também a realização de grandes eventos ocasionais, para a feira e outras atividades urbanas que exijam níveis de acessibilidade e segregação das áreas urbanas centrais;</li><li>5) Salvar a ampliação do cemitério;</li><li>6) Criar uma área «tampão» na envolvente ao quartel.</li></ol>
SUOPG3: Timpeira. . . . .	Uso dominante: Habitação. Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º, 42.º e 43.º (Espaços Habitacionais — Tipo I e Tipo II); Objetivos específicos: <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</li><li>2) Não permitir entradas e saídas de veículos diretamente para o cruzamento da EN2 com a EN15.</li></ol>
SUOPG4: Avenida Aureliano Barrigas	Uso dominante: Habitação. Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 42.º (Espaços Habitacionais — Tipo I), 49.º (Espaços Verdes — Áreas verdes de enquadramento). Objetivos específicos: <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</li><li>2) Melhorar a relação entre a rede viária e o sistema urbano envolvente, não se admitindo novas ligações à Avenida Europa;</li><li>3) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental;</li><li>4) Salvar o carácter panorâmico local da Avenida Aureliano Barrigas, procurando que todos os elementos dos novos edifícios se desenvolvam a cota inferior à da avenida e que as coberturas destes sejam predominantemente coberturas vegetais.</li></ol>
SUOPG5: Abambres Gare . . . . .	Uso dominante: Habitação. Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 42.º (Espaços Habitacionais — Tipo I).



Identificação	Objetivos e termos de referência
	<p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</li><li>2) Assegurar a execução da via e dos acessos à Cintura Externa;</li><li>3) Valorizar a rede de caminhos pedonais de ligação ao Rio Corgo;</li><li>4) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental.</li></ol>
SUOPG6: Mateus. . . . .	<p>Uso dominante: Habitação, serviços e equipamentos de utilização coletiva. Parâmetros urbanísticos: Artigos 39.º e 40.º (Espaços Centrais — Centralidade de Mateus), 41.º e 42.º (Espaços Habitacionais — Tipo I) e 50.º e 51.º (Espaços de Uso Especial — Espaços de equipamentos).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturação de uma centralidade que promova uma urbanidade qualificada e sustentável, assente numa intervenção planeada e global;</li><li>2) Eliminar a fragmentação urbana;</li><li>3) Garantir a dotação de equipamentos de índole administrativa, cultural e social;</li><li>4) Assegurar a criação de um parque de estacionamento dissuasor em interface com os transportes coletivos;</li><li>5) Melhorar, com eventual deslocalização, as condições de habitação das comunidades desfavorecidas instaladas.</li></ol>
SUOPG7: Corgo. . . . .	<p>Usos dominantes: Espaço natural. Parâmetros urbanísticos: Artigo 24.º (Espaços Naturais e Paisagísticos), 49.º (Espaços Verdes).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Eliminar/deslocalizar as construções existentes e em clara desconformidade com o valor da estrutura ecológica que se pretende promover;</li><li>2) Valorização do espaço natural ribeirinho;</li><li>3) Expandir o Parque do Corgo para sul e a rede de percursos pedonais e cicláveis associados;</li><li>4) Construção de uma ponte pedonal a cota alta que estabeleça a ligação entre a Vila Velha e a Meia Laranja;</li><li>5) Reabilitação da Central da Biel enquanto património industrial associado ao aproveitamento hidroelétrico do Rio.</li></ol>
SUOPG8: Antiga Zona Industrial. . . . .	<p>Uso dominante: Habitação e serviços. Parâmetros urbanísticos: Artigo 39.º e 40.º (Espaço Central — Centralidade nascente).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Promover uma nova centralidade;</li><li>2) Eliminar a fragmentação urbana;</li><li>3) Priorizar intervenções relacionadas com a mobilidade suave, como é o caso da relação com a Ecovia do Corgo, da UTAD com a Biblioteca e com a futura ponte pedonal do Corgo;</li><li>4) Assegurar a criação de um parque de estacionamento dissuasor em interface com os transportes coletivos;</li><li>5) Promover a regeneração da antiga estação de caminho-de-ferro e garantir a permeabilidade transversal do espaço canal na ligação pedonal e ciclável da Antiga Zona Industrial com o Jardim da Estação.</li></ol>
SUOPG9: N.ª Sr.ª de Lourdes . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação. Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 43.º (Espaços Habitacionais — Tipo II) e 49.º (Espaços Verdes).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Promoção de habitação de apoio à Universidade, contribuindo para a integração do «Campus» na Cidade;</li><li>2) Promover o espaço verde de enquadramento à capela proposto;</li><li>3) Possibilitar o reperfilamento do caminho que confina com o limite da UTAD;</li><li>4) Impedir entradas e saídas diretas de veículos na N313.</li></ol>



Identificação	Objetivos e termos de referência
SUOPG10: Sogrape. . . . .	<p>Uso dominante: Habitação.</p> <p>Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 42.º (Espaços Habitacionais — Tipo I).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</li> <li>2) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental.</li> </ol>
SUOPG11: Quinta do Porto . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação.</p> <p>Parâmetros urbanísticos: Artigos 41.º e 43.º (Espaços Habitacionais — Tipo II).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Disponibilizar o espaço canal para a construção da Circular Nascente à Cidade de Vila Real;</li> <li>2) Estruturar a ocupação do vazio urbano, respeitando a articulação com as morfotipologias existentes;</li> <li>3) Impedir acesso diretos a construções marginantes a partir do traçado proposto para a Circular Nascente à Cidade de Vila Real;</li> <li>4) Dar continuidade e fechar em malha os arruamentos existentes.</li> </ol>
SUOPG12: Aeródromo. . . . .	<p>Uso dominante: Indústria e armazenagem.</p> <p>Parâmetros urbanísticos: Artigo 47.º e 48.º (Espaço de Atividades Económicas — Áreas empresariais).</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano;</li> <li>2) Aumentar a oferta da localização das atividades económicas;</li> <li>3) Melhorar a relação entre a rede viária e o sistema urbano envolvente;</li> <li>4) Garantir que a conceção e ocupação desta área constitui modelo para a requalificação da zona industrial a norte, em termos do tratamento do espaço público, inserção das novas unidades e promoção de intervenções que garantam a sustentabilidade ambiental.</li> </ol>

### Artigo 71.º

#### Sistemas e prazos de execução

1 — As SUOPG 1 — Flores/Bairro da Carvalha, 3 — Timpeira, 4 — Avenida Aureliano Barrigas, 5 — Abambres Gare, 9 — N.ª Sr.ª de Lourdes, 10 — Sogrape e 11 — Quinta do Porto são executadas através do sistema de iniciativa dos interessados no prazo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor do PUVR, admitindo-se a prorrogação deste prazo por mais 2 anos, desde que o sistema de execução seja o de cooperação ou o de imposição administrativa.

2 — No final dos prazos definidos no número anterior, nas SUOPG enumeradas caduca a classificação como urbano do solo qualificado como a estruturar, passando a sua área a integrar solo rústico com a categoria de espaços florestais de uso múltiplo nas SUOPG 1, 4, 5 e 9 e com a categoria de espaço agrícola nas SUOPG 3, 10 e 11.

3 — As SUOPG 2 — Montezelos, 7 — Corgo, 8 — Antiga Zona Industrial e 12 — Aeródromo são executadas através do sistema de cooperação no prazo de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do PUVR, admitindo-se, caso necessário, o recurso ao sistema de imposição administrativa.

4 — No final dos prazos definidos no número anterior, nas SUOPG 2 e 12 caduca a classificação como urbano do solo qualificado como a estruturar, passando a sua área a integrar solo rústico com a categoria de espaços florestais de uso múltiplo.

5 — A execução da SUOPG 6 — Mateus é precedida de um ou dois planos de pormenor a publicar no prazo de 10 anos contados a partir da entrada em vigor do PUVR, que definirão as unidades de execução a concretizar, prazo a partir do qual, e caso não tenha havido lugar à publicação dos referidos planos, caduca a classificação como urbano do solo qualificado como a estruturar, passando a integrar solo rústico na categoria de espaço agrícola.

## CAPÍTULO III

**Regime económico e financeiro**

## SECÇÃO I

## Disposições gerais

## Artigo 72.º

**Princípio**

Com os objetivos da sustentabilidade financeira do plano, da regulação do mercado imobiliário e da salvaguarda do princípio da equidade a que se subordinam as políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o PUVR estabelece:

- a) A perequação que garanta a justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico;
- b) A criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística;
- c) O valor do solo de referência para efeitos de execução do plano;
- d) Os incentivos a criar que privilegiem ações de desenvolvimento sustentável, de minimização de riscos e de qualificação urbanística.

## Artigo 73.º

**Componentes da perequação**

As componentes da perequação a considerar na justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico são:

- a) A afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelo plano;
- b) A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução;
- c) O encargo médio geral com a execução das infraestruturas urbanísticas gerais e áreas verdes públicas previstas pelo plano e de âmbito supralocal;
- d) A cedência média definida pelo plano para a instalação de infraestruturas, equipamentos e áreas verdes e demais espaços de utilização coletiva.

## Artigo 74.º

**Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)**

1 — A Câmara Municipal procede, através de regulamento administrativo específico, à criação do FMSAU dedicado a todo o território municipal.

2 — O FMSAU tem os seguintes objetivos:

- a) Financiamento das ações programadas pelo plano no tocante à requalificação urbanística e salvaguarda ambiental, incluindo a disponibilização de solos e execução de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público;
- b) Operacionalização dos processos perequativos.

3 — Constituem receitas do FMSAU:

- a) Receitas resultantes da redistribuição das mais-valias;
- b) Outras receitas urbanísticas que o município preveja afetar, como as inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público.



4 — Constituem encargos do FMSAU:

- a) Compensação dos proprietários no âmbito da redistribuição das mais-valias gerais criadas pelo plano e do encargo médio;
- b) Financiamento das ações programadas pelo plano a que se refere a alínea a) do n.º 2 do presente artigo.

Artigo 75.º

**Avaliação do solo**

1 — A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.

2 — A avaliação do solo urbano atende:

- a) À edificabilidade abstrata em função da edificabilidade média por unidade homogénea definida em Plano Diretor Municipal;
- b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade, a serem deduzidos no valor da edificabilidade abstrata;
- c) Ao valor das benfeitorias legais em termos de construção, caso existam e tenham existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Artigo 76.º

**Incentivos**

1 — Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:

- a) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;
- b) As ações de salvaguarda do património natural, cultural e paisagístico identificados;
- c) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;
- d) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
- e) A utilização de coberturas vegetais, comumente designadas de verdes, nos edifícios para retardamento da chegada das águas pluviais à rede pública e acréscimo do sequestro de carbono;
- f) A instalação de empresas com certificação ambiental.

2 — Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

**SECÇÃO II**

**Redistribuição de benefícios e encargos**

Artigo 77.º

**Âmbito**

Toda e qualquer operação urbanística a realizar na área do PUVR, quer se enquadre na situação de execução sistemática ou na situação de execução não sistemática, é afetada pela redistribuição de benefícios e encargos, nas condições estabelecidas nos artigos seguintes.



## Artigo 78.º

**Edificabilidades médias do plano e edificabilidade abstrata**

1 — O plano considera diferentes edificabilidades médias para o solo urbano correspondentes aos índices médios de utilização do solo calculados para as categorias que, pelas morfotipologias dominantes, têm diferentes capacidades edificatórias, e são determinadas pelo quociente entre a soma das superfícies brutas de construção de todos os edifícios, independentemente dos seus usos, e a totalidade da área abrangida pelas categorias de espaço respetivas, incluindo arruamentos, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva que servem localmente as urbanizações nelas incluídas.

2 — O PUVR estabelece as seguintes edificabilidades médias para as diferentes categorias de espaço do solo urbano consideradas:

- a) Nos espaços centrais e espaços habitacionais do tipo II: 0,60;
- b) Nos espaços habitacionais do tipo I: 0,40;
- c) Nas áreas urbanas de baixa densidade: 0,30;
- d) Nos espaços de atividades económicas, espaços verdes e espaços de uso especial: 0,40.

3 — É atribuído a cada prédio localizado em solo urbano um direito abstrato de construção, correspondente à edificabilidade abstrata, determinado pelo produto da edificabilidade média fixado para a categoria de espaço onde o prédio se situa pela área deste.

## Artigo 79.º

**Encargos**

1 — Os encargos de urbanização correspondem a todos os custos com a construção, reforço e manutenção de infraestruturas, equipamentos públicos, espaços verdes e demais espaços públicos e diferenciando-se em função do âmbito territorial:

- a) Encargo de urbanização local, compreendendo as redes de infraestruturas e os espaços verdes e demais espaços públicos que servem diretamente a urbanização;
- b) Encargo de urbanização geral, do âmbito da cidade e compreendendo as vias coletoras e distribuidoras principais, as redes gerais de abastecimento e drenagem e órgãos respetivos, como adutoras, depósitos, emissários e estações de tratamento, o parque do Corgo e outros espaços verdes de abrangência supralocal e os espaços destinados a equipamentos.

2 — A cada operação urbanística correspondem encargos médios ou encargos padrão que são considerados na respetiva perequação, tal como disposto no artigo 72.º, cujos valores são definidos em regulamento municipal:

- a) Cedência média de terreno, com o valor de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área de construção, que inclui os terrenos necessários à execução das alíneas a) e b) do número anterior;
- b) Encargo médio/m<sup>2</sup> de área de construção respeitante à urbanização local;
- c) Encargo médio/m<sup>2</sup> de área de construção respeitante à urbanização geral.

3 — A taxa municipal de urbanização, que se destina a custear a realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais a que respeita a alínea b) do n.º 1 pela sobrecarga urbanística decorrente de operações urbanísticas, é diminuída do custo das obras de urbanização gerais executadas pelo promotor, mediante contrato de urbanização celebrado com a Câmara Municipal.

## Artigo 80.º

**Afetação social das mais-valias**

1 — A afetação social das mais-valias corresponde à perequação à escala da Cidade de Vila Real, abrangendo o solo urbano desta, e resulta da reclassificação do solo como urbano ou da atribuição dos direitos de edificação pelo plano que implicam uma edificabilidade concreta diferente das edificabilidades médias estabelecidas no artigo 78.º

2 — No caso de edificação correspondente a eventuais preexistências ou a direitos concretos já titulados, a afetação social das mais-valias só incide sobre a edificabilidade adicional.

3 — A afetação social das mais-valias incide sobre a diferença entre a edificabilidade concreta a autorizar numa dada operação urbanística e a edificabilidade abstrata, do seguinte modo:

a) Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstrata, é cedida à Câmara Municipal uma área de terreno com um determinado valor percentual da edificabilidade em excesso, exceto se tal não for aconselhável ou possível por razões de carácter urbanístico ou ambiental ou for admitida uma compensação pela não cedência;

b) Quando a edificabilidade concreta for inferior à abstrata por razões urbanísticas ou ambientais de interesse municipal, o proprietário é compensado pela Câmara Municipal;

c) Quando a edificabilidade concreta for inferior à abstrata por razões de vínculo situacional associado às características intrínsecas do próprio prédio, não há lugar à compensação a que se refere a alínea anterior;

d) Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade abstrata no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

4 — A definição do valor percentual de incidência da afetação da mais-valia a que se refere a alínea a) do número anterior é definida em sede de revisão do plano diretor municipal.

5 — Os valores da compensação a que se refere o n.º 3 anterior são estabelecidos em regulamento municipal, podendo ser definidos diferenciadamente em função das unidades territoriais a que se refere o artigo 8.º

## Artigo 81.º

**Distribuição de benefícios e encargos nas unidades de execução**

1 — Nas unidades de execução há lugar a duas perequações:

a) A aplicada à totalidade da área abrangida pela unidade de execução e correspondente à afetação da mais-valia;

b) A aplicada aos prédios abrangidos pela unidade de execução com a distribuição equitativa da edificabilidade concreta e dos encargos locais entre os diferentes proprietários e ou promotores definidos no âmbito da unidade de execução.

2 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos da alínea a) do número anterior são os estabelecidos na legislação, nomeadamente:

a) Edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a área de construção total e a área da unidade de execução;

b) Cedência média, com o valor definido no n.º 2 do artigo 79.º;

c) Encargo médio com a urbanização, correspondente ao encargo com as infraestruturas e espaços verdes públicos locais e que servirão diretamente cada conjunto edificado, resultantes do desenvolvimento de cada SUOPG.

3 — A distribuição de benefícios e encargos realiza-se em acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, tendo em conta:

a) O valor da quota de cada proprietário na unidade de execução é o valor do seu prédio estabelecido em avaliação ou a área do mesmo, no caso da uniformidade das características de todos os prédios;



- b) Os encargos com a urbanização são considerados como investimento;
- c) São estabelecidas compensações em numerário sempre que houver necessidade de acertos na distribuição dos lotes finais.

### SECÇÃO III

#### Avaliação do plano

#### Artigo 82.º

##### Relatório sobre o Estado de Ordenamento do Território (REOT)

A avaliação da execução do PUVR é feita através da elaboração de dois em dois anos pelo REOT, com recurso:

- a) À concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º;
- b) Ao cumprimento do programa de execução;
- c) Aos resultados da gestão urbanística no controlo prévio de operações urbanísticas;
- d) À avaliação dos resultados alcançados;
- e) Aos indicadores de avaliação estabelecidos pelo plano.

## TÍTULO VII

### Disposições finais

#### Artigo 83.º

##### Revogações

São revogados os seguintes planos territoriais municipais:

- a) Normas Provisórias do PU de Vila Real, aviso n.º 15064/2019, de 26 de setembro;
- b) Plano de Pormenor do Bairro dos Ferreiros (PPBF), Declaração n.º 61/2003, de 14 de fevereiro;
- c) Plano de Pormenor do Parque do Corgo em Vila Real, declaração n.º 199/2003, de 7 de junho.

#### Artigo 84.º

##### Vigência

1 — Com a entrada em vigor do PUVR, na área de intervenção deste ficam suspensas as disposições do Plano Diretor Municipal de Vila Real que não se conformam com o plano de urbanização.

2 — O PUVR entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Vila Real, setembro de 2020.

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

56269 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56269\\_1714\\_COND-CG\\_A\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56269_1714_COND-CG_A_geo.jpg)

56269 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56269\\_1714\\_COND-CG\\_B\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56269_1714_COND-CG_B_geo.jpg)

56270 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56270\\_1714\\_ZON-PE\\_A\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56270_1714_ZON-PE_A_geo.jpg)

56270 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56270\\_1714\\_ZON-PE\\_B\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56270_1714_ZON-PE_B_geo.jpg)



56271 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56271\\_1714\\_ZON-ASR\\_A\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56271_1714_ZON-ASR_A_geo.jpg)

56271 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56271\\_1714\\_ZON-ASR\\_B\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56271_1714_ZON-ASR_B_geo.jpg)

56273 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56273\\_1714\\_ZON-ZA\\_A\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56273_1714_ZON-ZA_A_geo.jpg)

56273 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56273\\_1714\\_ZON-ZA\\_B\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56273_1714_ZON-ZA_B_geo.jpg)

56489 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56489\\_1714\\_COND-AAP\\_A\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56489_1714_COND-AAP_A_geo.jpg)

56489 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56489\\_1714\\_COND-AAP\\_B\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56489_1714_COND-AAP_B_geo.jpg)

56504 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56504\\_1714\\_ZON-QF\\_A\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56504_1714_ZON-QF_A_geo.jpg)

56504 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_56504\\_1714\\_ZON-QF\\_B\\_geo.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_56504_1714_ZON-QF_B_geo.jpg)

613717045