



MUNICÍPIO DA GUARDA

Aviso n.º 3704/2024

Sumário: Aprovação do Plano de Urbanização do Cabroeiro.

Rui Manuel da Costa Melo, Vereador da Câmara Municipal da Guarda, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f), do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal da Guarda, em 22 de dezembro de 2023, deliberou aprovar por unanimidade a versão final da Proposta do Plano de Urbanização do Cabroeiro.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes.

Este Plano entra em vigor no dia seguinte após publicação no *Diário da República*.

8 de janeiro de 2024. — O Vereador da Câmara Municipal, *Rui Manuel da Costa Melo*.

Deliberação

José Carlos Travassos Relva, Presidente da Assembleia Municipal da Guarda, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 22 de dezembro de 2023, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

“Deliberado aprovar por unanimidade, com setenta e cinco votos a favor, a Versão Final da Proposta do Plano de Urbanização do Cabroeiro.”

27 de dezembro de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal, *José Carlos Travassos Relva*.

Regulamento

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas operações urbanísticas e as suas alterações, no âmbito do Plano de Urbanização do Cabroeiro, doravante designado por Plano.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano tem os seguintes objetivos:

- a) Estabelecimento da ligação viária entre o centro da cidade e a VICEG;
- b) Estruturação do território atravessado por esta nova ligação, criando uma zona de expansão urbana em articulação com a malha urbana envolvente, instituindo um sistema de execução que permita a disponibilização a curto prazo, e preferencialmente sem encargos para a autarquia;
- c) Consolidação e estruturação de áreas urbanas não ocupadas do Bairro Senhora dos Remédios, do Bairro da Luz, do Bairro da Póvoa do Mileu, do Bairro do Pinheiro;
- d) Aumento da área do Parque Industrial;

- e) Estabelecimento de vias estruturantes e de ligação viária no território em causa, promovendo a arborização em alinhamento, essencial à valorização paisagística da urbe e à amenização climática e conforto urbano;
- f) Criação de uma estrutura de mobilidade suave, incluindo percursos partilhados;
- g) Promoção da salvaguarda e continuidade dos ecossistemas, através de uma estrutura verde com valências ecológicas e, quando adequado, recreativas, capaz de conectar a estrutura rural à urbana, e promoção e proteção do solo rústico complementar.

Artigo 3.º

Conteúdo Documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento — Qualificação do Solo, à escala 1:5000;
- c) Planta de Zonamento — Programação e Execução, à escala 1:5000;
- d) Planta de Zonamento — Salvaguardas, à escala 1:5000;
- e) Planta de Condicionantes, à escala 1:5000.

2 — Acompanham o Plano:

- a) Relatório, incluindo o Programa de Execução, o Modelo de redistribuição de benefícios e encargos e o Plano de Financiamento;
- b) Planta de Enquadramento, à escala 1:200 000;
- c) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:10 000;
- d) Planta de Situação Existente, à escala 1:5000;
- e) Planta de Infraestruturas, à escala 1:5000;
- f) Rede viária — hierarquia; à escala 1:5000;
- g) Rede viária — sentidos; à escala 1:5000;
- h) Rede viária — perfis-tipo; à escala 1:5000;
- i) Planta de Mobilidade Suave, à escala 1:5000;
- j) Planta de compromissos urbanísticos, à escala 1:5000;
- k) Relatório ambiental;
- l) Mapa de ruído;
- m) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação;
- n) Ficha dos dados estatísticos.

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

No território abrangido pelo Plano vigora o Plano Diretor Municipal da Guarda, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/94, de 20 de julho, e alterado pela Declaração n.º 275/2002, de 4 de setembro, pela Declaração n.º 351/2002, de 19 de novembro, pela Declaração n.º 88/2021, de 30 de julho, e pelo Aviso n.º 4066/2022, de 24 de fevereiro.

Artigo 5.º

Conceitos e definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento, são adotados os conceitos técnicos estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e ainda:

- a) Alinhamento dominante na frente urbana — alinhamento que ocorre em maior extensão numa frente urbana;

b) Superfície Bruta de Construção — Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de:

- i) Sótãos não habitáveis;
- ii) Áreas destinadas a estacionamento;
- iii) Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.);
- iv) Varandas e alpendres;
- v) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

c) Cedência média — mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas a áreas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos públicos;

d) 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;

e) Frente urbana ou frente edificada — 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;

f) Frente urbana consolidada — frente urbana que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana, alturas de fachadas, recuos e alinhamentos;

g) 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;

h) Moda da altura da fachada — altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;

i) Usos dominantes — os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;

j) Usos complementares — os usos integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes;

k) Usos compatíveis — os usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, convivem com estes mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização;

l) Via habilitante — via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários;

m) Zona do arruamento — o terreno ocupado pelo arruamento e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, as valetas, os separadores, os taludes e os passeios.

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.

Artigo 6.º

Preexistências

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

- a) Não carecerem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, 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, ou corresponderem a informações prévias favoráveis em vigor.



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.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação

Na área do Plano são aplicáveis os regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- b) Domínio hídrico;
- c) Rede elétrica;
- d) Zona Proteção Especial da Capela do Mileu.

Artigo 8.º

Regime

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

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Elementos de estruturação territorial

Artigo 9.º

Unidades territoriais

Em função das suas características e tendo em vista o reforço da identidade e a promoção de relações funcionais, identificam-se na área de intervenção do Plano as seguintes unidades territoriais:

- a) Bairro Senhora dos Remédios — Território a norte da VICEG, integrando áreas de habitação coletiva e unifamiliar, integrando como equipamento polarizador a Escola Secundária da Sé;
- b) Bairro da Luz — Zona predominantemente habitacional localizada no centro da área do Plano, apresentando debilidades no que respeita à captação de espaço de utilização coletiva e com capacidade de expansão;

- c) Bairro do Pinheiro/ Póvoa de Mileu — Espaço limítrofe destes bairros, corresponde às áreas a sul das avenidas Cidade de Wattrelos e Cidade de Watterbury na transição para o solo rústico;
- d) Hinterland Rural — Vales predominantemente rústicos, com utilização agrícola (pastorícia e hortícola) e florestal;
- e) Parque Industrial da Guarda — Área de predominância de atividades económicas, dotada de boas condições de acessibilidade por força da proximidade à VICEG e ligação às grandes infra-estruturas rodoviárias da rede nacional.

Artigo 10.º

Rede estruturante

A rede estruturante do território abrangido pelo Plano é constituída por corredores de conectividade que articulam as diversas unidades territoriais, com realce para:

- a) Rede viária fundamental: apoiada na VICEG, nas vias limítrofes do Plano a norte e poente (avenidas Cidade de Wattrelos, Cidade de Watterbury e Cidade de Béjar e ruas António Sérgio e Francisco Piçarra de Matos) e na nova variante;
- b) Corredores ecológicos: salientando-se o vale da Quinta do Cabroeiro;
- c) Percursos pedonais e cicláveis.

CAPÍTULO II

Zonamento

Artigo 11.º

Classificação e qualificação do solo

O território abrangido pelo Plano integra:

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

i) Espaços agrícolas:

- ii1) De salvaguarda;
- ii2) De produção;

ii) Espaços florestais de uso múltiplo.

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

i) Espaços habitacionais:

- ii1) Áreas de matriz rural;
- ii2) Áreas de predominância de habitação Tipo 1;
- ii3) Áreas de predominância de habitação Tipo 2;

ii) Espaços de atividades económicas;

iii) Espaços de uso especial:

- iii1) Espaços de equipamentos;
- iii2) Espaços de infraestruturas lineares;

iv) Espaços verdes:

- iv1) Áreas verdes de utilização coletiva;
- iv2) Áreas verdes de enquadramento.

CAPÍTULO III

Disposições comuns

Artigo 12.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

- 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 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 energia elétrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais.
- d) Em solo urbano e no solo rústico para o qual se preveja a execução de infraestruturas públicas de abastecimento e drenagem e nas situações em que não existam ainda essas redes públicas, total ou parcialmente, as soluções individuais deverão ser executadas de modo a permitir a futura ligação àquelas redes.

Artigo 13.º

Determinação da edificabilidade de um prédio

1 — A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, 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 total de construção considerada para o efeito corresponde à superfície bruta de construção, tal como definida no Artigo 5.º — Conceitos e definições, e não se consideram as áreas de construção afetadas 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.

Artigo 14.º

Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 — Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores 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 impede, se necessário:

- a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
- b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas 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, sendo 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 Plano são interditos depósitos de lixo ou entulhos, parques de sucata, lixeiras, depósitos de explosivos e novas instalações de postos de abastecimento de combustível.

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	1 lugar por cada 100 m ² de s.b.c. hab.
Comércio e ou serviços	1 lugar/60 m ² de s.b.c. 1 lugar pesado/1000 m ² de s.b.c. ≥ 1000 m ² s.b.c. >2500 m ² : a definir em função do tráfego gerado estimado
Estabelecimentos hoteleiros e de hospedagem.	1 lugar/5 unidades de alojamento
Residências séniores e estudantis.	1 lugar/5 quartos
Indústria e ou armazéns.	1 lugar/200 m ² de s.b.c. 1 lugar pesado/1000 m ² de s.b.c. ≥ 1000 m ²

s.b.c. — superfície bruta 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 dotações estabelecidas no número anterior.

3 — A Câmara Municipal delibera a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, sem prejuízo de legislação específica, e havendo lugar ao pagamento de compensação em acordo com o estabelecido em regulamento municipal, 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, agrava as condições de circulação locais.

4 — Nos casos abrangidos pelo número anterior, admite-se que os lugares de estacionamento em falta sejam 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 ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público adicional correspondente, no mínimo, a 20 % dos lugares privados obtidos pela aplicação do n.º 1 deste artigo, admitindo-se que esse estacionamento seja satisfeito no interior do lote ou parcela.

6 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação em que os prédios confinam com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

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

Artigo 17.º

Postos de carregamento de veículos elétricos

1 — Os espaços privados destinados a estacionamento devem dispor de pelo menos um ponto de carregamento normal ou de uma tomada elétrica que cumpra os requisitos técnicos definidos pela entidade competente para efeitos de carregamento de baterias de veículos elétricos, em conformidade com a legislação aplicável.

2 — Em novos parques de estacionamento público com capacidade superior a 50 veículos automóveis, é obrigatória a instalação de postos de carregamento de veículos elétricos, em conformidade com a legislação aplicável.

Artigo 18.º

Áreas de proteção funcional

1 — É constituída uma área de proteção funcional correspondente à faixa de salvaguarda à viabilização de cada uma das vias propostas no Plano, cujo traçado definitivo ainda carece de projeto de execução, a qual constitui uma reserva de solo.

2 — As áreas referidas no número anterior são constituídas por uma faixa de proteção non-aedificandi de 25 metros para cada lado dos limites dos arruamentos propostos indicados na Planta de Zonamento — Qualificação do Solo.

3 — Estas áreas vigoram enquanto não estiver aprovado o projeto de execução respetivo e durante o período em que vigorar a reserva de solo de acordo com o Artigo 46.º — Reservas de solo.

CAPÍTULO IV

Solo rústico

SECÇÃO I

Espaços agrícolas

Artigo 19.º

Identificação

1 — Os espaços agrícolas correspondem a áreas de vocação dominante para a atividades agrícola, integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares.

2 — Os espaços agrícolas subdividem-se em:

a) Espaços agrícolas de salvaguarda, dedicados à pastorícia e à produção de culturas extensivas;

b) Espaços agrícolas de produção, dedicados à produção hortícola de pequena e média escala.

3 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas exceções estabelecidas na lei geral e as previstas no presente Regulamento, consideradas compatíveis com o uso dominante.

Artigo 20.º

Regime

1 — Nos espaços agrícolas é admitida a edificação de instalações de apoio à atividade agrícola, desde que a área bruta de construção total do assento de lavoura não exceda um índice de utilização de 0,05 relativamente à área da exploração.

2 — Nos espaços agrícolas de produção é ainda admitida a reconstrução e a ampliação de edifícios habitacionais preexistentes até 25 % da superfície bruta de construção existente, não podendo a altura da fachada ultrapassar os 7 metros e dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções não exceder 10 % da área total da parcela, sendo que a superfície bruta de construção total fica limitada a um máximo de 200 m².

3 — As construções, usos ou atividades compatíveis só são autorizadas 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, constituindo motivo de inviabilização da construção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infraestruturas.

SECÇÃO II

Espaços florestais de uso múltiplo

Artigo 21.º

Identificação e regime

1 — Os espaços de uso múltiplo correspondem a áreas de bosques, essenciais para a qualificação e compartimentação da paisagem, possuindo um carácter lúdico que deve ser promovido.

2 — Estes espaços são non-aedificandi, não podendo os solos neles integrados ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas exceções estabelecidas na lei geral e as consideradas compatíveis com o uso dominante, nomeadamente:

- a) Ações de arborização ou rearborização, desde que efetuadas com recurso a espécies autóctones ou de crescimento lento;
- b) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;
- c) Atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais;
- d) Infraestruturas de abastecimento e drenagem públicas ou quando necessárias ao funcionamento das atividades admitidas.

CAPÍTULO V

Solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 22.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 23.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 24.º

Arborização de arruamentos

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.

Artigo 25.º

Regime geral de edificabilidade

1 — A edificabilidade em solo urbano rege-se sempre pela manutenção das características morfotipológicas dominantes da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão, designadamente, o alinhamento e recuo dominantes e a moda da altura da fachada na frente urbana respetiva.

2 — Apenas no caso de impossibilidade de aplicação das características morfotipológicas dominantes referidas no número anterior é que são aplicáveis os parâmetros definidos nas diferentes categorias do solo urbano.

3 — Constituem exceção aos números anteriores as seguintes situações:

a) A consideração de uma altura de fachada inferior à da moda da frente urbana consolidada, desde que daí não resultem situações de evidente rutura morfológica;

b) A ampliação para 2 pisos acima da cota de soleira de qualquer edificação, sem prejuízo do disposto em legislação específica, nomeadamente urbanística e a inerente a servidões e restrições de utilidade pública, e do disposto para cada categoria de espaço de solo urbano;

c) As resultantes do estabelecimento de novas características urbanas para alinhamentos, recuos ou altura da fachada, através de instrumentos de gestão adequados.

4 — 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.

SECÇÃO II

Áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva

Artigo 26.º

Parâmetros de dimensionamento

1 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Guarda, sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

2 — Enquanto não forem definidos em Plano Diretor Municipal os parâmetros de dimensionamento destinados às áreas e infraestruturas referidas no número anterior, a área global do conjunto das parcelas destinadas a esses fins não poderá ser inferior a 0,30 m²/m² da superfície bruta de construção destinada a indústria e armazéns ou 0,40 m²/m² da superfície bruta 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 é concedida ou tem 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.

4 — Nos casos referidos no número anterior, há lugar a pagamento de compensação em acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 27.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, nomeadamente:

- a) Às identificadas na Planta de Zonamento — Qualificação do Solo e destinadas a áreas verdes de utilização coletiva, equipamentos e arruamentos de carácter geral;
- b) Às que servem diretamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano.

2 — Os terrenos cedidos devem obedecer aos seguintes princípios, sem prejuízo das disposições estabelecidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação:

- 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 equipamentos, 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) Quando destinados a espaços verdes de utilização coletiva serem confinantes com arruamento público e constituir, preferencialmente, uma parcela única contínua com área não inferior a 300 m² e que permita a inscrição de um círculo com 6 metros de raio.

3 — As áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva decorrentes da solução urbanística adotada e que respeitem a espaços de utilização local são sempre encargo dos promotores da operação.

4 — Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, 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 habitacionais

Artigo 28.º

Identificação e usos

1 — Os espaços habitacionais subdividem-se em:

- a) Áreas de matriz rural;
- b) Áreas de predominância de habitação Tipo 1, estruturada ou a estruturar;
- c) Áreas de predominância de habitação Tipo 2, estruturada ou a estruturar.

2 — Nos espaços habitacionais o uso dominante é o habitacional, admitindo-se como usos complementares os inerentes às atividades comerciais, serviços e de equipamentos, admitindo-se ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação, de acordo com o disposto no Artigo 15.º - Compatibilidade de usos e atividades.

Artigo 29.º

Áreas de matriz rural

1 — Estas áreas correspondem aos núcleos primitivos da formação desses lugares, com predominância de habitação unifamiliar, em que as fachadas confrontam predominantemente com o espaço público.

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

3 — As regras de edificabilidade respeitantes à construção de novos edifícios devem ter 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.

4 — A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou novos edifícios na área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 50 % da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.

Artigo 30.º

Áreas de predominância de habitação Tipo I

1 — As áreas de predominância de habitação Tipo I subdividem-se em:

- a) Estruturadas;
- b) A estruturar.

2 — Nas áreas estruturadas 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, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

- a) Integração na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando os recuos e alinhamentos, a organização volumétrica e o ritmo e proporção;
- b) A área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 75 % da área total do prédio.

3 — No caso de operação de loteamento e nas áreas a estruturar, é dado cumprimento às seguintes condições:

- a) O índice de utilização máximo será de 0,45 e a percentagem máxima de impermeabilização de 50 %;
- b) A altura máxima da fachada é a correspondente a 8 metros e dois pisos, podendo ser de 11 metros e três pisos em terrenos declivosos para aproveitamento de cave;
- c) As operações urbanísticas obedecem ao princípio de valorização do espaço público, disponibilizando as áreas necessárias ao reperfilamento dos arruamentos de acesso e criação ou ampliação de passeios, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução das respetivas SUOPG, quando existam.

4 — Excetuam-se das alíneas a) e b) do número anterior as situações de transição entre edifícios ou conjunto de edifícios com diferentes volumes, em que a altura da fachada e o índice de utilização podem ser superiores aos admitidos por razões da devida composição arquitetónica e urbanística, desde que devidamente justificado.

Artigo 31.º

Áreas de predominância de habitação Tipo II

1 — As áreas de predominância de habitação Tipo II subdividem-se em:

- a) Estruturadas;
- b) A estruturar.

2 — Nas áreas estruturadas 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, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

- a) Respeitar os alinhamentos e recuos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona da cidade abrangida pela intervenção, podendo a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de altura de fachada justificados por razões de integração urbanística 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, a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

3 — Nas operações de loteamento e nas áreas a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) Altura da fachada correspondente a 17 metros e 5 pisos;
- b) Índice de utilização de 1,0;
- c) Percentagem máxima de impermeabilização de 75 %.

4 — Excetuam-se dos números 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.

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

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 32.º

Identificação e usos

1 — Os espaços de atividades económicas subdividem-se em:

- a) Estruturados;
- b) A estruturar.

2 — Nestes espaços o uso dominante é o industrial, admitindo-se a instalação de usos complementares inerentes às atividades de armazenagem, comércio, serviços, equipamentos e estabelecimentos hoteleiros.

Artigo 33.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem garantir 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, a requalificação do espaço público de circulação viária e pedonal, e a utilização, sempre que possível de espécies autóctones.

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

- a) No interior de cada parcela 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 volumétrico não exceda $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ da área do lote ou parcela.

3 — Nas áreas estruturadas admite-se ainda a ampliação das instalações existentes, desde que salvaguardadas as condições definidas no número anterior e garantida a integração urbana e paisagística.

4 — Nas áreas a estruturar, e sem prejuízo do cumprimento das condições definidas para a respetiva SUOPG, os parâmetros urbanísticos a respeitar são os seguintes:

- a) Altura da fachada máxima de 12 metros, salvo instalações técnicas especiais devidamente justificadas;
- b) Índice volumétrico máximo de $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e, quando se trate de operações de loteamento, de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c) Percentagem máxima de impermeabilização de 75 %.

SECÇÃO V

Espaços de uso especial

Artigo 34.º

Identificação

Os espaços de uso especial subdividem-se em:

- a) Espaços de equipamentos;
- b) Espaços de infraestruturas lineares.

Artigo 35.º

Espaços de equipamentos

1 — Os espaços de equipamentos destinam-se à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva, diferenciando-se, na Planta de Zonamento — Qualificação do Solo, os equipamentos existentes dos propostos.

2 — Nos espaços de equipamentos existentes ou propostos permitem-se obras de edificação, ampliação e reconstrução, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de utilização 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 36.º

Espaços de infraestruturas lineares

Os espaços de infraestruturas lineares correspondem aos arruamentos e vias existentes em solo urbano, devendo cumprir o estabelecido no Título V do Regulamento.

SECÇÃO VI

Espaços verdes

Artigo 37.º

Identificação e regime

1 — Os espaços verdes têm funções lúdicas ou de proteção e salvaguarda e distinguem-se nas seguintes tipologias:

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

2 — As áreas verdes de utilização coletiva correspondem aos espaços urbanos de utilização coletiva destinados à fruição do espaço público, nos quais se admitem intervenções e instalação de estruturas construídas que visem a sua utilização e vivência, diferenciando, a Planta de Zonamento — Qualificação do Solo, as áreas existentes das áreas propostas.

3 — As áreas verdes de enquadramento correspondem a áreas envolventes das infraestruturas rodoviárias e a áreas de taludes sem capacidade edificatória, com vista a estabelecer o contínuo natural no espaço urbano e o enquadramento paisagístico das vias e das edificações existentes, admitindo-se as intervenções necessárias à estabilização das terras e à criação de percursos pedonais e, se necessário, à instalação de acessos rodoviários a lotes ou parcelas e infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefones e gás.

TÍTULO IV

Áreas de salvaguarda

SECÇÃO I

Estrutura ecológica

Artigo 38.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 recursos patrimoniais e paisagísticos, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.

2 — Na estrutura ecológica fundamental devem ser privilegiadas as ações que contribuam para os seguintes objetivos:

- a) Proteção e valorização dos recursos naturais e da paisagem;
- b) Manutenção e reforço da biodiversidade;
- c) Proteção dos recursos hídricos.

3 — 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 e dos cursos de água;
- d) Cumprimento do código das boas práticas agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola;
- e) Manutenção das espécies arbóreas autóctones.

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

- a) Instalação de infraestruturas básicas;
- b) Formalização dos percursos pedonais e cicláveis, denominados de Ecovia, de acordo com a Planta de Mobilidade Suave;
- c) Novos percursos pedonais e cicláveis, caminhos agrícolas, florestais ou de recreio e lazer, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;
- d) Construção de espaços de estadia e apoio aos percursos pedonais e cicláveis;
- e) Novos arruamentos, para além dos já definidos no Plano de Urbanização, e desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, não podendo o seu perfil transversal tipo ser superior a 7,0 metros.

Artigo 39.º

Estrutura ecológica complementar

1 — A estrutura ecológica complementar é constituída por um conjunto de espaços verdes urbanos conectados através de ruas arborizadas e espaços verdes de enquadramento, que formam uma rede ecológica e ambiental fortemente integrada e articulada com o ambiente urbano.

2 — Na estrutura ecológica complementar devem ser privilegiadas as ações que contribuam para os seguintes objetivos:

- a) Proteção dos recursos hídricos;
- b) Aumento do conforto bioclimático em ambiente urbano;
- c) Aumento da resiliência do território face às alterações climáticas.

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

- a) Salvaguarda dos recursos hídricos, promovendo, sempre que possível, a naturalização do curso de água e o desenvolvimento da galeria ripícola associada;
- b) Utilização de espécies autóctones, ou alóctones bem-adaptadas às características edafo-climáticas do território, na composição florística dos espaços verdes e ruas c) arborizadas;
- c) Utilização de espécies arbóreas a integrar as ruas arborizadas compatíveis com a tipologia, morfologia, funcionalidade e caráter dos edifícios, da rua e do espaço público contíguo.

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

- a) Instalação de infraestruturas que visem a utilização e vivência coletiva da população;
- b) Construção de espaços de estadia e apoio, integrados, ou futuramente integrados, em espaços verdes de utilização coletiva;
- c) Formalização de percursos pedonais e cicláveis.

SECÇÃO II

Ruído

Artigo 40.º

Zonamento acústico

1 — Toda a área do plano incluída em solo urbano é considerada como zona mista em termos de ruído, à exceção das áreas afetadas aos estabelecimentos de saúde, de ensino e centros de dia ou lares de 3.ª idade, que são consideradas como zonas sensíveis, e das áreas integradas em “Espaço de Atividades Económicas”, que não têm classificação acústica.

2 — As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os limites de exposição estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído para as zonas mistas e zonas sensíveis.

3 — São identificadas zonas de conflito, correspondentes às áreas onde o ruído exterior ultrapassa os limites de exposição estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído, e cuja disciplina fica condicionada ao cumprimento do plano municipal de redução de ruído.

4 — Até a aprovação do plano municipal de redução de ruído previsto no número anterior, são adotadas as seguintes medidas transitórias de redução de ruído nas zonas de conflito:

- a) Redução de velocidade viária para 40 km/h;
- b) Pavimentação das faixas de rodagem em betuminoso ou betuminoso poroso.

TÍTULO V

Mobilidade

Artigo 41.º

Rede rodoviária

1 — O traçado da rede rodoviária respeita às vias existentes ou a espaços-canal destinados às novas vias, abrangendo a seguinte hierarquia:

- a) Vias coletoras;
- b) Distribuidoras principais;
- c) Distribuidoras locais;
- d) Vias de acesso local.

2 — Na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em plano específico, os arruamentos devem, preferencialmente e sempre que possível, adquirir progressivamente as características constantes da Planta da Rede Viária — Perfis Tipo, com as necessárias adaptações decorrentes dos respetivos projetos de execução.

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, estando associado a esse canal o espaço funcional a que se refere o Artigo 18.º — Áreas de proteção funcional.

4 — O projeto e a execução das vias propostas devem garantir o acesso a todas as propriedades agrícolas e florestais envolventes, a um e outro lado.

Artigo 42.º

Rede de mobilidade suave

1 — O traçado da rede de mobilidade suave integra as seguintes tipologias:

- a) Pedovia estruturante;
- b) Pedovia secundária;
- c) Ecovia.

2 — As Pedovias são passeios com uma largura mínima de 3 metros, pavimentação distinta e confortável e, por norma, paralelas ao traçado rodoviário, destinando-se ao uso pedonal e adquirindo progressivamente uma função de ciclovia em canal próprio.

3 — A Ecovia é uma via com uma largura mínima de 3 metros e pavimentação que garanta a permeabilidade e o carácter rústico da paisagem onde se insere, destinando-se ao uso pedonal e a veículos não motorizados.

4 — A rede de mobilidade suave deverá ser implementada de acordo com a Planta de Mobilidade Suave, garantindo a sua conectividade e coesão e, no caso das Pedovias, conforme as características constantes da Planta da Rede Viária — Perfis Tipo, com as necessárias adaptações decorrentes dos respetivos projetos de execução.

TÍTULO VI

Programação e execução

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 43.º

Programação

A programação da execução do plano é definida pela Câmara Municipal através da inscrição das ações previstas nos planos de atividades e orçamento municipal, devendo a calendarização da sua execução privilegiar as intervenções que contribuam para:

- a) A consolidação e qualificação do espaço urbanizado, promovendo operações de reabilitação urbana do espaço público;
- b) A execução dos arruamentos que colmatem as carências existentes na acessibilidade à cidade, com destaque para a via de ligação entre a rotunda dos F's à VICEG e arruamentos de articulação com a envolvente;

c) A consolidação da estrutura ecológica fundamental definida no plano, enfatizando as possíveis conexões para fora da área do Plano, garantido a sua “penetração” nos tecidos urbanos e promovendo os percursos de mobilidade suave associados;

d) A disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas.

Artigo 44.º

Formas de execução

1 — Em solo urbano estruturado, e sem prejuízo para o estabelecido para cada SUOPG, a execução do Plano processa-se preferencialmente por execução não sistemática, através das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por 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.

3 — Em solo urbano a estruturar, a execução do Plano processa-se por execução sistemática, no âmbito de unidades de execução, incluídas ou não em SUOPG.

4 — Excetuam-se do número anterior as seguintes situações:

a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível por corresponderem a áreas com um único proprietário;

b) Quando digam respeito a prédios em situação de colmatação da envolvente ou a 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.

5 — Nas situações da alínea a) do número anterior, o Município pode admitir que a execução do plano se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem o recurso à unidade de execução, caso em que será obrigatória a discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

6 — Nas situações de execução sistemática com recurso a duas ou mais unidades de execução, é obrigatória a elaboração prévia de um estudo urbanístico que estabeleça uma solução de conjunto, de acordo com o número seguinte, para a totalidade da área programada a desenvolver no âmbito da primeira unidade de execução a ser delimitada, solução essa a salvaguardar no desenvolvimento das demais unidades de execução.

7 — O estudo urbanístico a que se refere o número anterior corresponde a desenho urbano não normativo nem vinculativo, com o desenvolvimento suficiente para assegurar o cumprimento dos termos de referência estabelecidos e os instrumentos de planeamento e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 45.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.

Artigo 46.º

Reservas de solo

1 — As áreas identificadas como equipamentos propostos e as afetas a arruamentos propostos na Planta de Zonamento — Qualificação do Solo constituem reservas de solo instituídas pelo Plano, as quais vigoram pelo período de oito anos a partir da data da entrada em vigor deste.

2 — As reservas de solo correspondentes aos arruamentos propostos incluem a zona do arruamento.

3 — Findo o prazo definido no n.º 1, as áreas de reserva de solo caducam, passando a aplicar-se o regime disposto na categoria de solo contígua da classe de uso em que a reserva se integra.

CAPÍTULO II

Subunidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 47.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 infraestruturização exigem conceção e execução integrada e sistemática.

2 — Nas SUOPG aplica-se o disposto nas respetivas categorias de solo, sem prejuízo do disposto nos termos de referência.

3 — No desenvolvimento dos estudos a elaborar para as SUOPG podem ser integrados outros solos contíguos, por razões de cadastro de propriedade ou por necessidade de articulação funcional.

4 — Admite-se a divisão das SUOPG previstas no Plano em duas ou mais unidades de execução, desde que não correspondam a um único prédio, a sua ocupação não comprometa o aproveitamento urbanístico da restante área e seja garantida a redistribuição de benefícios e encargos interna à SUOPG.

5 — Sem prejuízo da identificação e programação de outras áreas com estas características, o Plano identifica as seguintes SUOPG e respetivos termos de referência:

Identificação	Termos de referência
SUOPG1: Quinta dos Bentos	<p>Objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none">Estruturação e ocupação do vazio urbano e remate dos tecidos habitacionais envolventes;Disponibilização de áreas de espaço público em défice na unidade territorial a que pertence;Transição para o solo rústico adjacente. <p>Sistema de execução:</p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação, se necessário.</p> <p>Edificabilidade média: 0,33</p>



Identificação	Termos de referência
SUOPG2: Póvoa do Mileu . . .	<p>Objetivos específicos:</p> <p>Estruturação das áreas não ocupadas e remate dos tecidos habitacionais envolventes;</p> <p>Disponibilização de espaços verdes contínuos dimensionados para a capacidade de carga da totalidade da SUOPG;</p> <p>Transição para o solo rústico adjacente, com frentes urbanas predominantemente constituídas por edifícios de altura de fachada não superior a 7, 0 metros.</p> <p>Sistema de execução:</p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação, se necessário.</p>
SUOPG3: Pinheiro	<p>Objetivos específicos:</p> <p>Estruturação das áreas não ocupadas e remate dos tecidos habitacionais envolventes;</p> <p>Disponibilização espaços verdes contínuos dimensionados para a capacidade de carga da totalidade da SUOPG;</p> <p>Transição para o solo rústico adjacente.</p> <p>Sistema de execução:</p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação, se necessário.</p>
SUOPG4: Parque empresarial	<p>Objetivos específicos:</p> <p>Estruturação das áreas ainda não ocupadas e remate da área afeta ao parque empresarial;</p> <p>Aumento da oferta para localização das atividades económicas.</p> <p>Sistema de execução:</p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação ou imposição administrativa, se necessário.</p>
SUOPG5: Variante dos 5 F . . .	<p>Objetivos específicos:</p> <p>Estabelecimento da ligação viária entre o centro da cidade e a VICEG;</p> <p>Estruturação do território atravessado por esta nova ligação;</p> <p>Articulação das malhas urbanas envolventes (Bairro da Luz e Bairro da N. Sra. Dos Remédios);</p> <p>Admite-se a instalação de superfície comercial de abastecimento de media dimensão.</p> <p>Sistema de execução: Preferencialmente cooperação; imposição administrativa se necessário.</p> <p>Edificabilidade média: 0,49</p>

Artigo 48.º

Prazo de execução

1 — As SUOPG concretizam-se no prazo de 5 anos a contar da data da entrada em vigor do Plano, admitindo-se a prorrogação deste prazo por mais 3 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, a classificação do solo como urbano nas áreas não infraestruturadas das SUOPG ou que não tiverem sido alvo da delimitação de unidades de execução e sequente contrato de urbanização caduca, passando a integrar solo rústico na categoria de espaços florestais de uso múltiplo.

3 — Nos casos mencionados no número anterior, mantêm-se as SUOPG e os respetivos objetivos, sendo possível a reclassificação para solo urbano através dos procedimentos previstos na lei.

CAPÍTULO III

Distribuição de benefícios e encargos

Artigo 49.º

Âmbito

O princípio de perequação compensatória previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial é aplicado nas operações urbanísticas a levar a efeito nas unidades de execução, previstas ou não no Plano.

Artigo 50.º

Mecanismos

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os estabelecidos na legislação, nomeadamente:

- a) Edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a superfície bruta de construção total e a área da unidade de execução ou de intervenção;
- b) Cedência média, com o valor definido no n.º 2 do Artigo 26.º - Parâmetros de dimensionamento, considerando a edificabilidade máxima admitida pelo presente plano, mesmo que não seja concretizada;
- 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;

2 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

Artigo 51.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 referida na alínea anterior, a serem deduzidos no valor da edificabilidade abstrata;
- c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

TÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 52.º

Incentivos

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

- a) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação a custos controlados e cooperativa;



b) 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;

c) 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;

d) 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.

Artigo 53.º

Vigência

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

2 — O prazo de vigência do plano é o que resultar da decisão da sua alteração, revisão ou revogação pelo sistema de monitorização permanente e de avaliação da sua execução, através da elaboração bienal do Relatório do Estado de Ordenamento do Território.

3 — Na sua área de intervenção, as disposições do presente Plano prevalecem sobre quaisquer disposições do Plano Diretor Municipal da Guarda, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/94, de 20 de julho, e alterado pela Declaração n.º 275/2002, de 4 de setembro, pela Declaração n.º 351/2002, de 19 de novembro, pela Declaração n.º 88/2021, de 30 de julho, e pelo Aviso n.º 4066/2022, de 24 de fevereiro.

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

71322 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71322_0907_Plant_Cond.jpg

71326 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_71326_0907_Plant_Zon.jpg

617329273