

**MUNICÍPIO DE SEIA****Aviso n.º 13424/2021**

Sumário: 1.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Seia — alteração por adaptação.

1.ª alteração da 1.ª revisão do PDM da Seia — alteração por adaptação

Carlos Filipe Camelo Miranda de Figueiredo, Presidente da Câmara Municipal de Seia, torna público que o Executivo Municipal, na sua reunião ordinária do dia 11/06/2021, declarou por maioria, aprovar, de acordo com o n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) de Seia, que procede à transposição das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE).

As alterações ao Plano Diretor Municipal (PDM) incidem no Regulamento e Planta de Ordenamento, designadamente:

- a) São alterados os artigos 3.º, 32.º, 45.º e 48.º do regulamento;
- b) São aditados os artigos 17.º-A, 17.º-B, 17.º-C, 17.º-D, 17.º-E, 17.º-F, 17.º-G, 17.º-H, 17.º-I, 17.º-J, 17.º-K ao regulamento;
- c) Procede-se às alterações sistemáticas do Regulamento com o aditamento no Título III, do Capítulo I-A, com a epígrafe «Áreas sujeitas ao regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE)»; e as subsecções que o integram designadamente; Subsecção I — Disposições gerais e Subsecção II — Disposições específicas aplicáveis às áreas de proteção;
- d) É aditado um desdobramento da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Seia: Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.
- e) Anexa-se ao diploma que procede à 1.ª alteração da 1.ª revisão do PDM da Seia, a republicação integral do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia.

Mais deliberou, de acordo com o n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, transmitir a referida deliberação à Assembleia Municipal, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) e ao Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF).

17 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Seia, *Carlos Filipe Camelo Miranda de Figueiredo*.

Deliberação

Fernando Adriano Neto, Chefe da Equipa Multidisciplinar de Qualidade, Modernização Administrativa e Auditoria da Câmara Municipal de Seia:

Certifica para os devidos e legais efeitos que, na ata da reunião ordinária da Câmara Municipal de Seia, realizada aos onze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e um, consta a seguinte deliberação:

Ponto n.º 4. Proposta n.º 60/2021 — Aprovação da primeira alteração da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Seia — Transposição das normas do plano especial — Plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela

Subscrita pelo Senhor Presidente, foi apresentada para aprovação, a proposta n.º 60/2021, com o seguinte teor:

Considerando:

- a) as determinações que decorrem da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de



Gestão Territorial (RJIGT), que obrigam que o conteúdo dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, no caso presente do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) tenha de ser transposto para o Plano Diretor Municipal, nos termos da lei, até 13 de julho de 2021;

b) a proposta de transposição de normas do POPNSE, que estabelecem o regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares, que foi informada pela CCDRC e que globalmente é incorporada nos documentos anexos que definem a proposta de “alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal, no enquadramento referido na alínea anterior.

Propõe-se

a) aprovar a 1.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Seia — Transposição das normas do Plano Especial, cuja fundamentação e elementos da proposta constam dos documentos anexos;

b) transmitir à Assembleia Municipal a aprovação da presente proposta, nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

Seia, 11 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara, *Carlos Filipe Camelo Miranda de Figueiredo*.

Foi deliberado aprovar, por maioria, a proposta supracitada.

Votação: votaram no sentido da deliberação, o Senhor Presidente e os Senhores Vereadores Ana Cristina Neves Marques Cardoso, António Luciano Silva Ribeiro e Margarida Isabel Garcia Nereu e José Maria da Silva Nogueira. Abstiveram-se os Senhores Vereadores Maria de Lurdes Pereira Dias Batista e José António Tenreiro Patrocínio.

E por ser verdade se passa a presente Certidão, aos dezassete dias do mês de junho de dois mil e vinte e um, a qual vai ser assinada e autenticada com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal.

O Chefe de Equipa, *Fernando Adriano Neto*.

Preâmbulo

A 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Seia (PDM Seia) vigora desde 27 de agosto de 2015, data em que foi publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 167, através do Aviso n.º 9736/2015.

A presente alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Seia, enquadra-se na alínea a) do n.º 1 do artigo 121.º do Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e tem por objeto a transposição das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro de 2009.

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, estabelece no seu artigo 78.º que “o conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor deve ser transposto, nos termos da lei, para o plano diretor intermunicipal ou municipal e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, até 13 de julho de 2020”.

A obrigatoriedade de integração das normas supramencionadas observa igualmente enquadramento no Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (*Diário da República*, 1.ª série, n.º 93, de 14 de maio de

2015), alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março (*Diário da República*, 1.ª série, n.º 61, de 29 de março de 2021), designadamente no seu artigo 198.º (Planos especiais em vigor).

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 78.º da LBPPSOTU, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRCC) procedeu à identificação das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativos dos particulares, estando a presente alteração por adaptação sustentada nas orientações comunicadas pela CCDRC.

A alteração a introduzir resultantes da transposição das normas do POPNSE, incidem no conteúdo normativo do PDM, designadamente pela integração no regulamento das normas vinculativas dos particulares e pelo aditamento de um desdobramento da Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Com esta alteração, o PDM de Seia passa a integrar de acordo, respeitando a Lei de Bases (LBPSOTU) e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), as normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares definidas no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE).

Artigo 1.º

Alterações

São alterados os artigos 3.º, 32.º, 45.º e 48.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — [...]:

a) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela;

c) [...]:

2 — [...]

Artigo 32.º

Classificação do Solo

1 — [...].

2 — [...].

3 — Na área do Parque Natural da Serra da Estrela os usos devem ser compatíveis com os admitidos no Capítulo I-A (Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela) do Título III (Salvaguardas), conforme zonamento constante na Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Artigo 45.º

Regime

1 — [...].

2 — [...].

3 — O disposto nos números anteriores deverá assegurar o cumprimento do conjunto de disposições definidas para a área do Parque Natural da Serra da Estrela, *conforme* zonamento constante na Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, e Capítulo I-A do Título III — Salvaguardas, deste Regulamento.

Artigo 48.º

Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rural

1 — [...].

2 — [...].

3 — As tipologias admitidas e os parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo rural, salvaguardadas as condicionantes legais, restrições por utilidade pública, regras estabelecidas por outros Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e os regimes específicos de cada categoria ou subcategoria de qualificação do solo, são os seguintes:

a) [...]»

Artigo 2.º

Aditamentos

São aditados ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia os artigos 17.º-A, 17.º-B, 17.º-C, 17.º-D, 17.º-E, 17.º-F, 17.º-G, 17.º-H, 17.º-I, 17.º-J, 17.º-K, com a seguinte redação.

«Artigo 17.º-A

Âmbito e objetivos

1 — O PNSE foi criado pelo Decreto-Lei n.º 557/76, de 16 de julho, cujos limites da área protegida foram redefinidos pelo Decreto-Lei n.º 167/79, de 4 de junho, e posteriormente alterados pelo Decreto Regulamentar n.º 83/2007, de 10 de outubro, tendo sido alvo de um plano especial de ordenamento aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) —, o qual estabeleceu as áreas prioritárias para a conservação da natureza.

2 — As áreas prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade do PNSE, integradas na área do Município de Seia, estão sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso, definidas de acordo com a importância dos valores naturais presentes e a respetiva sensibilidade ecológica, estando a sua delimitação expressa na “Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”.

3 — São objetivos específicos:

a) Promover o desenvolvimento rural, levando a efeito ações de promoção e valorização das atividades económicas tradicionais compatíveis com a salvaguarda dos valores naturais;

b) Assegurar a salvaguarda do património cultural da região em complementaridade com a conservação da natureza e da biodiversidade;

c) Promover e divulgar o turismo de natureza, sem que daí advenham riscos para a conservação dos valores naturais e paisagísticos.

4 — As normas transpostas do POPNSE, que se inserem fundamentalmente no âmbito do presente capítulo, vigoram cumulativamente com as restantes normas do PDM, prevalecendo as que contenham uma disciplina mais restritiva.

Artigo 17.º-B

Tipologias

1 — São as seguintes as áreas sujeitas a regime de proteção, apresentadas por ordem decrescente do nível de proteção:

- a) Áreas de proteção parcial do tipo I;
- b) Áreas de proteção parcial do tipo II;
- c) Áreas de proteção parcial do tipo III;
- d) Áreas de proteção complementar.

2 — Na área do PNSE existem ainda no município as seguintes Área de Intervenção Específica, as quais compreendem espaços e sítios de interesse natural relevante que requerem a tomada de ações especiais de salvaguarda e valorização:

- a) Áreas de conservação da natureza e da biodiversidade:

Moita do Coqueiro;
Mata do Casal do Rei;

- b) Áreas prioritárias de valorização ambiental:

- b.1) Áreas de proteção e valorização dos recursos hídricos:

Albufeira da Lagoa Comprida;
Albufeira do Vale do Rossim;

- b.2) Áreas com aptidão para o recreio e atividades de animação ambiental:

Senhora do Desterro

- c) Áreas de vocação turística:

Senhora do Desterro;
Senhora do Espinheiro;

- d) Área de intervenção específica da Torre.

Artigo 17.º-C

Atos e atividades interditos

Nas áreas de proteção são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A realização de operações de loteamento;
- b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os previstos no artigo 17.º-F;
- c) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, exceto quando localizados em áreas de proteção complementar;
- d) A instalação de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos no tipo 1 definido no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);
- e) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata, e de

veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados.

Artigo 17.º-D

Atos e atividades condicionados

Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, os seguintes atos e atividades:

- a) A realização de obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de edificações;
- b) A instalação, a alteração e a ampliação de explorações ou instalações agrícolas, agropecuárias e agroindustriais, estufas e viveiros;
- c) A instalação ou alteração de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos nos tipos 2 e 3 definidos respetivamente no n.º 3 e n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);
- d) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético;
- e) A exploração de recursos geológicos, hidrogeológicas e de jazigos minerais e a instalação e alteração dos respetivos anexos de apoio à exploração, e prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- f) A construção ou ampliação de empreendimentos turísticos previstos no artigo 17.º-F;
- g) A instalação e ampliação de equipamentos de lazer e recreio;
- h) A abertura, alteração ou beneficiação de vias, caminhos e acessos de carácter agrícola ou florestal;
- i) A instalação ou ampliação de estabelecimentos aquícolas;
- j) A instalação de depósitos de produtos explosivos ou de combustíveis, incluindo postos de abastecimento;
- k) A edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terras;
- l) A instalação de painéis solares foto voltaicos ou geradores eólicos associada à edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, bem como de coletores solares térmicos.

Artigo 17.º-E

Edificações

1 — Na área de intervenção do POPNSE, a realização de quaisquer edificações deve obedecer ao regime de proteção definido em cada tipo de área, atendendo a critérios de qualidade ambiental e de integração paisagística.

2 — São obrigatórias a recuperação e o tratamento paisagístico das áreas alteradas pelas obras de edificação.

3 — Os projetos são acompanhados, além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

- a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;
- b) Estudo de integração paisagística à escala adequada.

4 — A implantação das edificações no terreno fica sujeita aos condicionalismos impostos pelo diploma do SNDFCI (Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios).

Artigo 17.º-F

Turismo

1 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela apenas são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como Turismo de Natureza:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas modalidades de pousadas e de hotéis de 4 ou mais estrelas;
- b) Empreendimentos de turismo de habitação;
- c) Parques de campismo e caravanismo;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de hotéis rurais, casas de campo e agroturismo.

2 — Nas áreas de proteção parcial do tipo III e nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de empreendimentos turísticos não pode exceder 500 m² de área de implantação.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a construção de novos empreendimentos turísticos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Apresentação de cartografia dos valores naturais existentes à escala de 1:2000;
- b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;
- c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados e ao uso de fontes de energia renováveis;
- d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão, com o acompanhamento do ICNF, I. P.;
- e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

Artigo 17.º-G

Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, os projetos de abertura, ampliação ou beneficiação de acessos viários são acompanhados dos seguintes elementos:

- a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;
- b) Projeto de integração paisagística;
- c) Estudo geotécnico.

2 — A construção de infraestruturas, o alargamento de estradas e a limpeza de taludes em zonas adjacentes às linhas de água não podem ser realizados através do aterro ou destruição das linhas de água e da vegetação aí existente nas áreas de ocorrência das espécies *Chioglossa lusitanica*, *Galemys pyrenaicus* e *Lacerta shreiberi*.

3 — Na entrada dos canais ou circuitos de adução de água de pisciculturas e aproveitamentos hidráulicos ou hidroelétricos devem ser implementadas grelhas de malha fina ou dispositivos dissuasores para reduzir a mortalidade acidental da espécie *Galemys pyrenaicus*.

SUBSECÇÃO II

Disposições específicas aplicáveis às áreas de proteção

Artigo 17.º-H

Áreas de proteção parcial tipo I

1 — As áreas de proteção parcial do tipo I compreendem os espaços onde predominam sistemas e valores naturais de interesse excecional. Incluindo formações geológicas e paisagens pouco humanizadas e que apresentam no seu conjunto um caráter de elevada sensibilidade ecológica.

2 — Estas áreas constituem áreas prioritárias para a conservação da natureza e localizam-se no andar superior da serra da Estrela, compreendendo, total ou parcialmente, o Alto da Torre, a Garganta de Loriga, o Planalto da Lagoa Comprida, o Vale do Conde, de acordo com a planta de ordenamento.

3 — Constituem objetivos destas áreas:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) A preservação das formações geológicas e dos valores paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 17.º-C (atividades interditas) e demais legislação aplicável, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, reconstrução e ampliação de edificações, com exceção das que forem necessárias ao apoio de atividades de conservação da natureza;

b) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, designadamente parques eólicos ou aproveitamentos hídricos;

c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público ou rega;

d) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais;

e) Abertura de estradas, caminhos ou trilhos, bem como a beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, com exceção das operações de manutenção de caminhos agrícolas, bem como das estradas e caminhos florestais.

Artigo 17.º-I

Áreas de proteção parcial tipo II

1 — As áreas de proteção parcial do tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;

c) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se nos andares superior e intermédio da serra da Estrela, compreendendo, total ou parcialmente, a Torre, a serra da Alvoaça, a Penha dos Abutres, a Penha do Gato, a Mata de Casal do Rei e a ribeira da Fervença, de acordo com a carta de ordenamento.

3 — Para além do disposto no artigo 17.º-C e demais legislação aplicável, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
- b) As obras de ampliação ou a alteração de edificações existentes, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
- c) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto no caso previsto na alínea b) do n.º 4.
- d) A abertura de novas vias, com exceção das indispensáveis para as atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada a salvaguarda dos valores naturais;
- e) A prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais.

4 — Para além do disposto no artigo 17.º-D, estas áreas encontram-se ainda sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

- a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
- b) A instalação de novos aproveitamentos hídricos, para abastecimento público ou para rega, e de pequenos aproveitamentos hidroelétricos.

Artigo 17.º-J

Áreas de proteção parcial tipo III

1 — As áreas de proteção parcial do tipo III compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, às quais estão associados os seguintes objetivos:

- a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
- b) O uso sustentável dos recursos naturais;
- c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;
- d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se no andar intermédio da serra da Estrela e compreendem, total ou parcialmente, o Vale de Loriga, a encosta de São Bento e Santo Estêvão.

3 — Para além do disposto no artigo 17.º-C e demais legislação aplicável, nestas áreas é interdita a prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais, bem como a realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 do presente artigo.

4 — Para além do disposto no artigo 17.º-D, encontram-se ainda sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

- a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
- b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
- c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;
- d) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

5 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
- b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;
- c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

6 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20.000 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
- b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20.000 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

Artigo 17.º-K

Áreas de proteção complementar

1 — As áreas de proteção complementar compreendem os espaços humanizados onde predominam áreas rurais com valores paisagísticos e culturais relevantes, de moderada sensibilidade ecológica, cuja manutenção pressupõe a intervenção humana, e onde as ações de gestão devem promover o equilíbrio entre os objetivos da conservação da natureza e do desenvolvimento social e económico local, às quais estão associados os seguintes objetivos:

- a) A manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;
- b) O uso sustentável dos recursos naturais;
- c) A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, pastoril ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos e ambientais a preservar;
- d) O amortecimento de impactes ambientais decorrentes de atividades humanas suscetíveis de afetar as áreas de proteção parcial.

2 — Estas áreas localizam-se no andar basal da serra da Estrela, nas quais o território foi modelado a partir de um povoamento historicamente estruturado pela atividade agrícola.

3 — Para além do disposto no artigo 17.º-D, encontram-se sujeitas a autorização ou parecer vinculativo do da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

- a) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar inseridos em projetos de valorização do património edificado;
- b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
- c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis, nomeadamente os parques eólicos;
- d) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
- e) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 do presente artigo;
- f) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.



4 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
- b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;
- c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

5 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 7500 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
- b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 7500 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

6 — Nestas áreas a construção ou ampliação de edifícios, equipamentos desportivos e parques de campismo, assim como de estabelecimentos industriais de transformação de matérias-primas locais, pode ser realizada desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 10.000 m², não ultrapassando o índice de impermeabilização de 0,1, a área de implantação de 2.000 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m.»

Artigo 3.º

Alterações sistemáticas ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia

É aditado, no Título III, o Capítulo I-A, com a epígrafe «Áreas sujeitas ao regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE)»; e as subsecções que o integram designadamente; Subsecção I — Disposições gerais e Subsecção II — Disposições específicas aplicáveis às áreas de proteção.

Artigo 4.º

Aditamento à Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Seia

É aditada à Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Seia a Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Artigo 5.º

Republicação

É republicado integralmente em anexo, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia, na sua atual redação.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Republicação Integral do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia**TÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Natureza e âmbito territorial**

1 — O presente regulamento estabelece, em conjunto com a planta de ordenamento e a planta de condicionantes, as regras para a ocupação, o uso e a transformação do uso do solo em todo o território correspondente aos limites administrativos do concelho de Seia, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Seia.

2 — O PDM abrange todo o território municipal delimitado na Planta de Ordenamento, de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal.

3 — O PDM assume-se enquanto instrumento de gestão territorial e, tendo por base a estratégia de desenvolvimento municipal, estabelece a estrutura espacial, a classificação e qualificação do território concelhio, assim como os respetivos parâmetros de ocupação que a ele se encontram associados.

4 — O conjunto de normas constante do PDM vincula os particulares e as entidades públicas, designadamente os órgãos e serviços afetos à administração pública central e local, aos quais compete a elaboração de planos, programas ou projetos e a adoção de medidas que incidam sobre a ocupação, o uso e a transformação do solo.

Artigo 2.º**Objetivos e estratégias**

O PDM define 4 eixos de desenvolvimento ou linhas de ação que sistematizam e sintetizam os principais objetivos estratégicos, enquadrados pelo modelo estratégico de desenvolvimento, que, conjuntamente com o modelo territorial, conformam a proposta de ordenamento do território concelhio:

- a) Promoção da competitividade territorial e do desenvolvimento económico;
- b) Promoção da sustentabilidade ambiental;
- c) Promoção do desenvolvimento dos lugares com base na regeneração urbana;
- d) Promoção da coesão social, da cultura e da criatividade.

Artigo 3.º**Composição do Plano**

1 — O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Estrutura Ecológica Municipal;
 - iii) Zonamento Acústico;
 - iv) Áreas Edificadas Consolidadas;
 - v) Elementos Patrimoniais;
 - vi) Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.



c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:

- i) Recursos Ecológicos;
- ii) Recursos Agrícolas e Florestais;
- iii) Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;
- iv) Perigosidade de Risco de Incêndio;
- v) Outras Condicionantes;

2 — O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de Fundamentação das Opções do Plano (inclui Programa de Execução e Plano de Financiamento);

b) Avaliação da Execução do PDM em Vigor e Fundamentação das Expansões/Retrações do Perímetro Urbano:

i) Relatório da Avaliação da Execução do PDM em Vigor e Fundamentação das Expansões/Retrações do Perímetro Urbano;

ii) Planta das Áreas Propostas para Expansão/Retração dos Perímetros Urbanos;

c) Reserva Ecológica Nacional:

i) Memória Descritiva e Justificativa da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Seia;

ii) Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Seia;

d) Reserva Agrícola Nacional:

i) Relatório de Fundamentação das Desafetações do Regime da RAN;

ii) Planta das Desafetações da RAN;

e) Rede Natura 2000:

i) Relatório de Conflitos/Conformidade com a Rede Natura 2000;

ii) Planta de Conflitos com a Rede Natura 2000;

f) Caracterização e Diagnóstico:

i) Estudos Setoriais de Caracterização e Diagnóstico;

ii) Planta de Uso do Solo;

iii) Planta de Declives;

iv) Planta de Equipamentos de Utilização Coletiva;

v) Planta da Rede Viária;

vi) Planta de Infraestruturas — Rede de Abastecimento de Água;

vii) Planta de Infraestruturas — Rede Elétrica;

viii) Planta de Infraestruturas — Rede de Gás;

ix) Planta de Infraestruturas — Rede de Drenagem de Águas Residuais;

g) Relatório Ambiental:

i) Relatório Ambiental;

ii) Relatório Ambiental — Resumo Não técnico;

h) Planta de Enquadramento Regional;

i) Planta da Situação Existente;

j) Planta de Compromissos Urbanísticos;

k) Planta da Estrutura Ecológica Municipal Desagregada;



- l) Ficha de Dados Estatísticos;
- m) Mapa de Ruído:
- i) Mapa de Ruído;
- ii) Mapa de Ruído — Resumo Não técnico;
- n) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- o) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil;
- p) Carta Educativa.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 — Na área abrangida pelo PDM encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, a seguir identificados, aos quais o presente plano obedece, prevalecendo os regimes dos mesmos, sobre o PDM em tudo o que neste seja omissos:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro, e pela Declaração de Retificação n.º 103-A/2007, de 2 de novembro);

b) Plano Setorial da Rede Natura 2000, que inclui os sítios da Serra da Estrela (PTCON0014), Carregal do Sal (PTCON0027), e Complexo do Açor (PTCON0051) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho);

c) Plano Rodoviário Nacional (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de junho, com as alterações do Decreto-Lei n.º 98/99, de 26 de julho, pela Declaração de retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto);

d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 4 (RH4) — PGBH do Vouga, Mondego e Lis e das Ribeiras do Oeste (Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-B/2013, de 22 de março);

e) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 5 (RH5) — PGBH do Tejo (Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-B/2013, de 22 de março)

f) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro)

2 — Na área abrangida pelo PDM encontra-se igualmente em vigor um instrumento de gestão territorial de âmbito regional, designadamente o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (Decreto Regulamentar n.º 12/2006, de 24 de julho), ao qual o presente plano obedece, prevalecendo o regime do mesmo sobre o PDM em tudo o que neste seja omissos.

3 — No município mantêm-se ainda em vigor e observam prevalência sobre o PDM os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal que seguidamente se identificam:

a) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Seia — Pólo I (Declaração n.º 202/2002, de 26 de junho);

b) Plano de Pormenor do Espaço Industrial de Vila Chã (Abrunheira) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2006, de 29 de junho);

c) Plano de Pormenor da Quinta da Veiga (Aviso n.º 22648/2009, de 16 de dezembro), apenas na área identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo como UOPG 3 — Quinta da Veiga;

d) Plano de Pormenor da Jagunda (Aviso n.º 890/2013, de 18 de janeiro).

Artigo 5.º

Definições

1 — O PDM adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanístico, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação

dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior estabelecem-se supletivamente os seguintes conceitos:

a) 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, 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;

b) Elementos edificados dissonantes — Todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente:

i) Vãos descaracterizadores na forma e materiais, tais como janelas, portas, portões, caixilhos ou revestimentos;

ii) Acrescentos no alçado, tais como pisos que alterem a harmonia de proporções; envidraçados em balcões e varandas;

iii) Alteração de elementos característicos da construção, tais como, beirados, guarnições e cornijas;

iv) Cores que provoquem um impacto visual desarmonioso no conjunto.

c) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), que correspondem às seguintes tipologias de empreendimentos turísticos localizados ou a localizar em solo rural: Estabelecimentos Hoteleiros, nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas, Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER); Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH); Parques de Campismo e Caravanismo (PCC);

d) Espécies florestais de crescimento rápido — que correspondem a todas as espécies que possam ser sujeitas, em termos de viabilidade técnico-económica, a exploração em revoluções curtas, nomeadamente as do género *Eucalyptus* e *Acacia*.

e) Frente urbana — extensão definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

f) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), que correspondem às áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram o conjunto de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural. Nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico podem ser incluídos os seguintes empreendimentos turísticos: Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos Turísticos, Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER), Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH), Parques de Campismo e Caravanismo (PCC), bem como Conjuntos Turísticos que englobem as tipologias anteriores.

TÍTULO II

Condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

Na área territorial abrangida pelo PDM de Seia são observadas as disposições referentes a 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:

1 — Recursos Naturais:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico de leitos e margens dos cursos de água;
ii) Albufeiras de águas públicas classificadas de acordo com o regime de proteção de albufeiras de águas públicas;

b) Recursos agrícolas e florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional;
ii) Aproveitamentos hidroagrícolas;
iii) Regime florestal parcial;
iv) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
v) Perigosidade de risco de incêndio;
vi) Árvores e arvoredos de interesse público;

c) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional
ii) Áreas protegidas — Parque Natural da Serra da Estrela
iii) Rede Natura 2000 e Lista Nacional de Sítios — Sítio da Serra da Estrela (PTCON0014), Sítio de Carregal do Sal (PTCON0027), Sítio do Complexo do Açor (PTCON0051);

2 — Património:

a) Imóveis classificados:

i) Monumento nacional;
ii) Monumento de interesse público;
iii) Imóvel de interesse público;
iv) Conjunto de interesse público;

3 — Infraestruturas:

a) Rede elétrica:

i) Linhas de muito alta tensão da RNT de eletricidade (220 kv);
ii) Linhas de alta tensão (60 kv);
iii) Linhas de média tensão (15 kv);
iv) Infraestruturas de transformação de energia elétrica (220 kv/60 kv);
v) Infraestruturas de transformação de energia elétrica (60 kv/15 kv);
vi) Infraestruturas de produção de energia elétrica;

b) Rede de gás:

i) Rede secundária de gás natural;
ii) Unidade autónoma de gaseificação;

c) Rede rodoviária:

i) Rede Rodoviária Nacional;
i.i) Rede Nacional Complementar Prevista (IC6, IC7 e IC37);
i.ii) Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais) sob jurisdição da EP — Estradas de Portugal, S. A. (EN231 e EN232);



- ii) Estradas Regionais sob jurisdição da EP — Estradas de Portugal, S. A. (ER338 e ER339);
 - iii) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP — Estradas de Portugal, S. A. (EN17, EN230, EN231 (¹), EN338-1 e EN339-1);
 - iv) Estradas municipais;
 - v) Caminhos municipais;
- d) Marcos geodésicos.

Artigo 7.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

2 — A Planta de Condicionantes que integra as condicionantes relativas a incêndios florestais é objeto de atualização anual, a concretizar pelo município, de acordo com a informação oficial a disponibilizar pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, ficando a edificabilidade nestas áreas condicionada, em conformidade com o estabelecido na legislação em vigor e no presente regulamento.

TÍTULO III

Salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema Ambiental

Artigo 8.º

Identificação

1 — O sistema ambiental assume por objetivo garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental das áreas que nele se encontram incluídas.

2 — O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as áreas sujeitas a riscos naturais, o zonamento acústico, as áreas integradas na Rede Natura e Lista Nacional de Sítios e as árvores de interesse público.

SECÇÃO I

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 9.º

Identificação

1 — Os solos pertencentes à Estrutura Ecológica Municipal integram os recursos e valores naturais tidos como indispensáveis a uma utilização sustentável do território concelhio e constituem-se enquanto áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos solos rurais e urbanos, sendo a filosofia de intervenção que se encontra subjacente a esta estru-

tura, a de preservação, conservação e proteção de áreas ecologicamente sensíveis numa ótica de relação equilibrada e sustentada com a vida das comunidades locais.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal compreende, genericamente, o conjunto de áreas onde se privilegia o estabelecimento de medidas básicas e de parâmetros de ocupação e utilização do solo adequados à sua salvaguarda e valorização, assegurando a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos de recreio e bem-estar das populações.

3 — A Estrutura Ecológica Municipal observa uma delimitação conforme com o que se encontra representado nas Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal e Planta da Estrutura Ecológica Municipal Desagregada e nela se integram os seguintes elementos territoriais:

- a) Áreas protegidas, designadamente as áreas associadas ao Parque Natural da Serra da Estrela;
- b) Os solos qualificados integrados na Rede Natura 2000, designadamente as áreas afetadas aos sítios integrados na Lista Nacional de Sítios: Serra da Estrela (PTCON0014), Carregal do Sal (PTCON0027) e Complexo do Açor (PTCON0051);
- c) As áreas associadas ao Sítio Ramsar — Planalto Superior da Serra da Estrela e troço superior do Rio Zêzere;
- d) As áreas associadas ao corredor ecológico previsto no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF BIN);
- e) As áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;
- f) As áreas sujeitas ao Regime Florestal Parcial;
- g) Os espaços verdes incluídos no perímetro urbano.

Artigo 10.º

Regime

O regime de ocupação dos solos integrados na estrutura ecológica municipal observa correspondência com o que se encontra previsto para a respetiva categoria de uso do solo, articulando-se, quando for o caso, com os regimes legais de outros planos de ordenamento do território, condicionantes legais e restrições por utilidade pública, aplicáveis às mesmas áreas.

SECÇÃO II

Áreas Sujeitas a Riscos Naturais

SUBSECÇÃO I

Zonas Inundáveis

Artigo 11.º

Identificação

As zonas inundáveis, identificadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, correspondem às áreas inseridas em perímetro urbano, contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

Artigo 12.º

Regime

1 — Nas zonas inundáveis é interdita:

- a) A alteração do relevo natural, salvo nas situações em que tal ação vise favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
- b) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.

2 — Não é admitida a construção de novos edifícios, exceto nas áreas urbanas consolidadas e em situações de colmatação ou remate do tecido urbano já edificado, desde que seja assegurado, cumulativamente, o cumprimento dos seguintes condicionalismos:

a) A cota do piso inferior da edificação, independentemente do seu uso, terá de ser superior à cota local da máxima cheia conhecida ou com período de retorno de 100 anos;

3 — Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, designadamente hospitais, lares de idosos, creches, infantários, escolas, edifícios de armazenamento ou processamento de substâncias perigosas (voláteis, inflamáveis ou explosivos, tóxicos ou reativos em contacto com a água), infraestruturas de gestão de efluentes e de armazenamento ou transformação de resíduos, e edifícios com importância na gestão de emergências, nomeadamente quartéis de bombeiros, instalações das forças de segurança e das forças armadas, da Cruz Vermelha, comando nacional e comandos distritais de operações de socorro e serviços municipais de proteção civil, assim como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.

4 — Nas zonas inundáveis não será igualmente permitida a construção de estabelecimentos ou conjuntos comerciais de grandes dimensões, edificações para espetáculos, empreendimentos turísticos, indústrias perigosas, nomeadamente as abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 254/2007, de 12 de julho — Diretiva Seveso II) eixos rodo ferroviários principais, centrais elétricas e outras estruturas que ponham em perigo pessoas, bens e o ambiente.

SUBSECÇÃO II

Áreas Suscetíveis a Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes

Artigo 13.º

Identificação e regime

1 — Nas áreas de moderada ou elevada suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa, identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção civil do município de Seia as alterações do coberto vegetal, da topografia com escavação ou colocação de aterros ou da drenagem de águas pluviais, só poderão ser autorizadas desde que, comprovadamente, seja demonstrado não provocarem movimentos de massa.

2 — Em solo urbano, as alterações previstas no número anterior, mesmo que provoquem movimentos de massa, poderão ser autorizadas desde que sejam adotadas medidas adequadas de mitigação de impactes.

SUBSECÇÃO III

Perigosidade de Incêndios — Áreas Percorridas por Incêndios

Artigo 14.º

Identificação e regime

1 — A perigosidade dos incêndios florestais determina o condicionamento da edificabilidade em solo rural fora das “áreas edificadas consolidadas” estabelecendo-se que, cumulativamente ao regime de definido para as várias categorias de qualificação do solo rural definidas neste Plano, a edificabilidade só pode ser admitida, cumprindo as normas legais em vigor em matéria de defesa da floresta contra incêndios e a observância das regras constantes do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) em articulação com o zonamento de risco de incêndio que consta da Planta de Condicionantes — Perigosidade de risco de incêndio.

2 — Para efeitos da aplicação do disposto no número anterior, consideram-se as áreas edificadas consolidadas representadas na Planta de Ordenamento — Áreas Edificadas Consolidadas e outras áreas territoriais que, ainda que não representadas, se caracterizam por possuir estruturas edificadas consolidadas ou conjuntos compactos de edifícios preexistentes.

3 — As áreas percorridas por incêndios, encontram-se identificadas na Planta de Condicionantes — Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios e assume correspondência com as áreas abrangidas por incêndios florestais que ocorreram nos últimos 10 anos, devendo a mesma ser objeto de atualização anual.

4 — Nos povoamentos florestais percorridos por incêndios referidos no número anterior a edificabilidade é condicionada ao estabelecido na legislação em vigor e no presente Regulamento.

SECÇÃO III

Zonamento Acústico

Artigo 15.º

Classificação acústica

1 — Para efeitos de zonamento acústico o PDM define, para todo o perímetro urbano, à exceção dos Espaços de Atividades Económica, a classificação de Zona Mista, de acordo com o expresso na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.

2 — No território municipal não integrado em perímetro urbano todos os recetores sensíveis, existentes ou a licenciar, são equiparados à classificação de Zona Mista, para efeitos de aplicação do regime jurídico relativo ao ruído e dos correspondentes valores limite de ruído.

Artigo 16.º

Zonas de conflito

1 — Nas situações em que se verifique que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos (Zonas de Conflito), apenas é admitido o licenciamento de novos edifícios, mesmo que enquadrados no presente plano, desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:

- a) Mediante a apresentação de um plano de redução ou monitorização do ruído e adoção de medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos;
- b) Mediante apresentação ou nova recolha de dados acústicos que comprovem a alteração dos valores de referência;
- c) Após execução do plano municipal de redução de ruído da responsabilidade da Câmara Municipal;

2 — As zonas de conflito serão objeto de elaboração e aplicação de plano municipal de redução de ruído, promovido pela Câmara Municipal em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos valores limite de exposição que se encontram fixados no Regulamento Geral do Ruído.

3 — Na elaboração e aplicação do plano municipal de redução de ruído, será dada prioridade à atuação em zonas expostas a ruído ambiente exterior, que exceda em mais de 5 dB os valores limite fixados no Regulamento Geral do Ruído e onde se verifique o maior número de pessoas expostas, devendo ainda as medidas a adotar observar a seguinte ordem de prioridades: atuação na fonte, atuação na propagação de ruído e medidas de redução dos níveis de ruído no recetor sensível.



4 — Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas de intervenção por si abrangidas, nos termos previstos na legislação em vigor.

SECÇÃO IV

Áreas Integradas Na Rede Natura 2000 e Lista Nacional de Sítios

Artigo 17.º

Identificação e regime

1 — As áreas que integram a Rede Natura 2000 e Lista Nacional de Sítios observam conformidade com o que se encontra delimitado na Planta de Condicionantes — Rede Natura 2000 e Lista Nacional de Sítios e abrangem as seguintes áreas:

- a) Sítio da Serra da Estrela — PTCO0014;
- a) Sítio de Carregal do Sal — PTCO0027;
- c) Sítio do Complexo do Açor — PTCO0051.

2 — Os Sítios supra identificados integram, na sua generalidade, os valores naturais que se encontram presentes no território concelhio, neles se incluindo os correspondentes *habitats* e espécies de fauna e flora que a eles se encontram associados.

3 — Nas áreas integradas nos sítios da Rede Natura 2000, o regime de uso e ocupação atende ao estabelecido no Plano Setorial da Rede Natura 2000 e cumulativamente ao regime de qualificação do solo estabelecido pelo presente plano.

CAPÍTULO I-A

Áreas sujeitas ao regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE)

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 17.º-A

Âmbito e objetivos

1 — O PNSE foi criado pelo Decreto-Lei n.º 557/76, de 16 de julho, cujos limites da área protegida foram redefinidos pelo Decreto-Lei n.º 167/79, de 4 de junho, e posteriormente alterados pelo Decreto Regulamentar n.º 83/2007, de 10 de outubro, tendo sido alvo de um plano especial de ordenamento aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), o qual estabeleceu as áreas prioritárias para a conservação da natureza.

2 — As áreas prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade do PNSE, integradas na área do Município de Seia, estão sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso, definidas de acordo com a importância dos valores naturais presentes e a respetiva sensibilidade ecológica, estando a sua delimitação expressa na “Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”.

3 — São objetivos específicos:

- a) Promover o desenvolvimento rural, levando a efeito ações de promoção e valorização das atividades económicas tradicionais compatíveis com a salvaguarda dos valores naturais;
- b) Assegurar a salvaguarda do património cultural da região em complementaridade com a conservação da natureza e da biodiversidade;



c) Promover e divulgar o turismo de natureza, sem que daí advenham riscos para a conservação dos valores naturais e paisagísticos.

4 — As normas transpostas do POPNSE, que se inserem fundamentalmente no âmbito do presente capítulo, vigoram cumulativamente com as restantes normas do PDM, prevalecendo as que contenham uma disciplina mais restritiva.

Artigo 17.º-B

Tipologias

1 — São as seguintes as áreas sujeitas a regime de proteção, apresentadas por ordem decrescente do nível de proteção:

- a) Áreas de proteção parcial do tipo I;
- b) Áreas de proteção parcial do tipo II;
- c) Áreas de proteção parcial do tipo III;
- d) Áreas de proteção complementar.

2 — Na área do PNSE existem ainda no município as seguintes áreas de intervenção específica, as quais compreendem espaços e sítios de interesse natural relevante que requerem a tomada de ações especiais de salvaguarda e valorização:

- a) Áreas de conservação da natureza e da biodiversidade:

Moita do Coqueiro;
Mata do Casal do Rei;

- b) Áreas prioritárias de valorização ambiental:

- b.1) Áreas de proteção e valorização dos recursos hídricos:

Albufeira da Lagoa Comprida;
Albufeira do Vale do Rossim;

- b.2) Áreas com aptidão para o recreio e atividades de animação ambiental:

Senhora do Desterro

- c) Áreas de vocação turística:

Senhora do Desterro;
Senhora do Espinheiro;

- d) Área de intervenção específica da Torre.

Artigo 17.º-C

Atos e atividades interditos

Nas áreas de proteção são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A realização de operações de loteamento;
- b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os previstos no artigo 17.º-F;
- c) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, exceto quando localizados em áreas de proteção complementar;

d) A instalação de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos no tipo 1 definido no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);

e) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata, e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados.

Artigo 17.º-D

Atos e atividades condicionados

Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, os seguintes atos e atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de edificações;

b) A instalação, a alteração e a ampliação de explorações ou instalações agrícolas, agropecuárias e agroindustriais, estufas e viveiros;

c) A instalação ou alteração de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos nos tipos 2 e 3 definidos respetivamente no n.º 3 e n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);

d) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético;

e) A exploração de recursos geológicos, hidrogeológicas e de jazigos minerais e a instalação e alteração dos respetivos anexos de apoio à exploração, e prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;

f) A construção ou ampliação de empreendimentos turísticos previstos no artigo 17.º-F;

g) A instalação e ampliação de equipamentos de lazer e recreio;

h) A abertura, alteração ou beneficiação de vias, caminhos e acessos de carácter agrícola ou florestal;

i) A instalação ou ampliação de estabelecimentos aquícolas;

j) A instalação de depósitos de produtos explosivos ou de combustíveis, incluindo postos de abastecimento;

k) A edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terras;

l) A instalação de painéis solares foto voltaicos ou geradores eólicos associada à edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, bem como de coletores solares térmicos.

Artigo 17.º-E

Edificações

1 — Na área de intervenção do POPNSE, a realização de quaisquer edificações deve obedecer ao regime de proteção definido em cada tipo de área, atendendo a critérios de qualidade ambiental e de integração paisagística.

2 — É obrigatória a recuperação e o tratamento paisagístico das áreas alteradas pelas obras de edificação.

3 — Os projetos são acompanhados, além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;

b) Estudo de integração paisagística à escala adequada.



4 — A implantação das edificações no terreno fica sujeita aos condicionalismos impostos pelo diploma do SNDFCI (Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios).

Artigo 17.º-F

Turismo

1 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela apenas são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como Turismo de Natureza:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas modalidades de pousadas e de hotéis de 4 ou mais estrelas;
- b) Empreendimentos de turismo de habitação;
- c) Parques de campismo e caravanismo;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de hotéis rurais, casas de campo e agroturismo.

2 — Nas áreas de proteção parcial do tipo III e nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de empreendimentos turísticos não pode exceder 500 m² de área de implantação.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a construção de novos empreendimentos turísticos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Apresentação de cartografia dos valores naturais existentes à escala de 1:2000;
- b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;
- c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados e ao uso de fontes de energia renováveis;
- d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão, com o acompanhamento do ICNF, I. P.;
- e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

Artigo 17.º-G

Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, os projetos de abertura, ampliação ou beneficiação de acessos viários são acompanhados dos seguintes elementos:

- a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;
- b) Projeto de integração paisagística;
- c) Estudo geotécnico.

2 — A construção de infraestruturas, o alargamento de estradas e a limpeza de taludes em zonas adjacentes às linhas de água não podem ser realizados através do aterro ou destruição das linhas de água e da vegetação aí existente nas áreas de ocorrência das espécies *Chioglossa lusitanica*, *Galemys pyrenaicus* e *Lacerta shreiberi*.

3 — Na entrada dos canais ou circuitos de adução de água de pisciculturas e aproveitamentos hidráulicos ou hidroelétricos devem ser implementadas grelhas de malha fina ou dispositivos dissuasores para reduzir a mortalidade acidental da espécie *Galemys pyrenaicus*.

SECÇÃO II

Disposições específicas aplicáveis às áreas de proteção

Artigo 17.º-H

Áreas de proteção parcial tipo I

1 — As áreas de proteção parcial do tipo I compreendem os espaços onde predominam sistemas e valores naturais de interesse excecional. Incluindo formações geológicas e paisagens pouco humanizadas e que apresentam no seu conjunto um caráter de elevada sensibilidade ecológica.

2 — Estas áreas constituem áreas prioritárias para a conservação da natureza e localizam-se no andar superior da serra da Estrela, compreendendo, total ou parcialmente, o Alto da Torre, a Garganta de Loriga, o Planalto da Lagoa Comprida, o Vale do Conde, de acordo com a planta de ordenamento.

3 — Constituem objetivos destas áreas:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) A preservação das formações geológicas e dos valores paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 17.º-C (atividades interditas) e demais legislação aplicável, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, reconstrução e ampliação de edificações, com exceção das que forem necessárias ao apoio de atividades de conservação da natureza;

b) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, designadamente parques eólicos ou aproveitamentos hídricos;

c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público ou rega;

d) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais;

e) Abertura de estradas, caminhos ou trilhos, bem como a beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, com exceção das operações de manutenção de caminhos agrícolas, bem como das estradas e caminhos florestais.

Artigo 17.º-I

Áreas de proteção parcial tipo II

1 — As áreas de proteção parcial do tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos *habitats* naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;

c) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se nos andares superior e intermédio da serra da Estrela, compreendendo, total ou parcialmente, a Torre, a serra da Alvoaça, a Penha dos Abutres, a Penha do Gato, a Mata de Casal do Rei e a ribeira da Fervença, de acordo com a carta de ordenamento.

3 — Para além do disposto no artigo 17.º-C e demais legislação aplicável, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

b) As obras de ampliação ou a alteração de edificações existentes, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

c) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto no caso previsto na alínea b) do n.º 4.

d) A abertura de novas vias, com exceção das indispensáveis para as atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada a salvaguarda dos valores naturais;

e) A prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais.

4 — Para além do disposto no artigo 17.º-D, estas áreas encontram-se ainda sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

b) A instalação de novos aproveitamentos hídricos, para abastecimento público ou para rega, e de pequenos aproveitamentos hidroelétricos.

Artigo 17.º-J

Áreas de proteção parcial tipo III

1 — As áreas de proteção parcial do tipo III compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos *habitats* naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) O uso sustentável dos recursos naturais;

c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;

d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se no andar intermédio da serra da Estrela e compreendem, total ou parcialmente, o Vale de Loriga, a encosta de São Bento e Santo Estêvão.

3 — Para além do disposto no artigo 17.º-C e demais legislação aplicável, nestas áreas é interdita a prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais, bem como a realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 do presente artigo.

4 — Para além do disposto no artigo 17.º-D, encontram-se ainda sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;

b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;

d) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

5 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
- b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;
- c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

6 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20.000 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
- b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20.000 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

Artigo 17.º-K

Áreas de proteção complementar

1 — As áreas de proteção complementar compreendem os espaços humanizados onde predominam áreas rurais com valores paisagísticos e culturais relevantes, de moderada sensibilidade ecológica, cuja manutenção pressupõe a intervenção humana, e onde as ações de gestão devem promover o equilíbrio entre os objetivos da conservação da natureza e do desenvolvimento social e económico local, às quais estão associados os seguintes objetivos:

- a) A manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;
- b) O uso sustentável dos recursos naturais;
- c) A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, pastoril ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos e ambientais a preservar;
- d) O amortecimento de impactes ambientais decorrentes de atividades humanas suscetíveis de afetar as áreas de proteção parcial.

2 — Estas áreas localizam-se no andar basal da serra da Estrela, nas quais o território foi modelado a partir de um povoamento historicamente estruturado pela atividade agrícola.

3 — Para além do disposto no artigo 17.º-D, encontram-se sujeitas a autorização ou parecer vinculativo do da Autoridade para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

- a) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar inseridos em projetos de valorização do património edificado;
- b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
- c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis, nomeadamente os parques eólicos;
- d) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
- e) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 do presente artigo;
- f) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

4 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
- b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;
- c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

5 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 7500 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
- b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 7500 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

6 — Nestas áreas a construção ou ampliação de edifícios, equipamentos desportivos e parques de campismo, assim como de estabelecimentos industriais de transformação de matérias-primas locais, pode ser realizada desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 10.000 m², não ultrapassando o índice de impermeabilização de 0,1, a área de implantação de 2.000 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m.

CAPÍTULO II

Sistema Patrimonial

Artigo 18.º

Identificação

O sistema patrimonial integra os bens imóveis de valor cultural que, pelas suas características, se assumem para o concelho, como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico artístico, científico, técnico, natural ou paisagístico, quer se apresentem ou não classificados.

SECÇÃO I

Património Arquitetónico

SUBSECÇÃO I

Património Classificado e em Vias de Classificação

Artigo 19.º

Identificação

O património classificado e em vias de classificação existente no concelho de Seia apresenta-se identificado no Anexo I ao presente Regulamento, bem como na Planta de Ordenamento — Elementos Patrimoniais e na Planta de Condicionantes, nele se incluindo o património arquitetónico, arqueológico e natural.

Artigo 20.º

Regime

1 — Os imóveis classificados como monumento nacional e monumento de interesse público, assim como aos imóveis em vias de classificação beneficiam do regime de proteção que se encontra legalmente instituído e que compreende o registo patrimonial de classificação e inventariação, bem como a definição de zonas de proteção que se constituem como servidões administrativas.

2 — A estes imóveis classificados e em vias de classificação, respetivas zonas gerais e especiais de proteção são aplicáveis as condicionantes previstas na legislação em vigor.

SUBSECÇÃO II

Outros Bens Imóveis de Interesse Patrimonial

Artigo 21.º

Identificação

1 — Para além dos elementos patrimoniais classificados e em vias de classificação, o concelho de Seia apresenta igualmente um significativo conjunto de elementos de património arquitetónico referenciado, os quais fazem parte integrante inventário do património cultural arquitetónico concelhio (património construído), cuja identificação observa conformidade com o constante no Anexo II ao presente Regulamento e com o que se encontra representado na Planta de Ordenamento — Elementos Patrimoniais.

2 — Estes bens imóveis de interesse patrimonial, que não integram a lista dos bens classificados nas categorias definidas na Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural, compreendem elementos patrimoniais de significância relevante para o Município e para as comunidades locais onde se inserem, designadamente pelo seu interesse, religioso, simbólico, histórico, arquitetónico, urbanístico ou paisagístico.

Artigo 22.º

Regime

1 — Os imóveis que observam um estatuto de outros bens imóveis de interesse patrimonial são os incluídos no inventário do património cultural arquitetónico concelhio, neles se admitindo a realização de obras de alteração, conservação e ampliação, desde que aprovadas pela Câmara Municipal e que não desvirtuem as características arquitetónicas do existente.

2 — Nos projetos das obras referidas no número anterior, atendendo à obrigação de proteção e valorização dos elementos patrimoniais deve ter-se em conta:

- a) A preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a imagem e identidade dos edifícios, sem prejuízo da sua eventual adaptação, quando possível, às necessidades da vida contemporânea;
- b) O condicionamento da transformação do espaço que se desenvolve na sua envolvente;
- c) A valorização através de ações materiais e imateriais.

3 — A demolição total ou parcial dos imóveis de valor patrimonial, apenas será admitida nas seguintes condições:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína iminente e evidente.

4 — As obras associadas à eventual demolição total ou parcial destes imóveis, a ocorrerem, devem ser precedidas de levantamento e registo adequados, devendo ser devidamente aprovadas em sede de Assembleia Municipal.

SECÇÃO II

Património arqueológico

Artigo 23.º

Identificação

1 — São definidos como elementos arqueológicos de interesse patrimonial todos os bens ou outros indícios da evolução do homem no território concelhio e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções e agrupamentos arquitetónicos, quer sejam imóveis, conservados no solo, subsolo ou em meio submerso.

2 — Consideram-se como elementos arqueológicos de interesse patrimonial os elementos que se identificam no Anexo III ao presente Regulamento, estando estes igualmente representados na Planta de Ordenamento — Elementos Patrimoniais e na Planta de Condicionantes.

3 — São ainda consideradas como zonas de potencial arqueológico todas as áreas envolventes das igrejas, capelas, mosteiros e santuários, não classificadas e de construção anterior ao século XIX, num perímetro de 50 metros.

Artigo 24.º

Regime

1 — Nos locais associados aos elementos arqueológicos de interesse patrimonial a que alude o artigo anterior, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização, obras de reconstrução, trabalhos de remodelação de terrenos e trabalhos de revolvimento ou remoção de solos, ou corte de árvores e com exceção da atividade agrícola, ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação da execução das intervenções pretendidas.

2 — Quando no decorrer de uma determinada intervenção urbanística se confirmar a ocorrência e a presença de eventuais valores arqueológicos, as entidades públicas e privadas envolvidas têm que adotar os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, cabendo ainda ao município:

a) Estabelecer uma área de proteção preventiva constituída por uma linha poligonal traçada a uma distância nunca inferior a 50 metros dos limites exteriores da mancha de dispersão de materiais de superfície ou das estruturas arqueológicas identificadas;

b) Dar conhecimento do facto aos organismos da tutela;

c) Promover a realização de trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar a sua importância científica patrimonial e, em face da informação obtida, verificar a eventual necessidade de implementação de medidas de minimização, de salvaguarda ou de valorização.

3 — Todas as ações de requalificação que incluam revolvimento de solos em igrejas, capelas e santuários, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos de acompanhamento, nos termos estabelecidos na legislação em vigor.

4 — Todas as intervenções que impliquem revolvimento de solos em igrejas e capelas construídas em data anterior a 1835, “Lei da proibição dos enterramentos nas Igrejas”, ficam condicionadas a trabalhos arqueológicos nos termos da legislação em vigor.



SECÇÃO III

Património Natural

Artigo 25.º

Identificação

1 — O património natural e paisagístico do concelho compreende áreas e elementos territoriais tidos como relevantes, ou de importância excecional, classificados por legislação nacional, internacional ou como tal classificados no Plano Diretor Municipal e constituem-se enquanto valores patrimoniais determinantes para o desenvolvimento ambiental e cultural do concelho.

2 — Os valores do património natural identificados no concelho correspondem aos elementos seguintes:

- a) Área do Planalto Central a que o Conselho da Europa atribuiu o estatuto de Reserva Biogenética;
- b) Planalto Central da Serra da Estrela (lagoas e charcos naturais);
- c) Vale Glaciar de Loriga (Garganta de Loriga);
- d) Vale Superior da Ribeira da Caniça;
- e) Socalcos de Loriga.

Artigo 26.º

Regime

1 — Os valores identificados nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2 do artigo anterior ocorrem na área do Parque Natural da Serra da Estrela e estão integrados na categoria dos espaços naturais, beneficiando do respetivo regime de proteção, que deve atender à especial sensibilidade ecológica dos valores naturais existentes.

2 — Os valores identificados na alínea e) do n.º 2 do artigo anterior assumem relevância paisagística excecional, estabelecendo-se a interdição das ações de alteração da topografia que conduzam à destruição dos elementos matriciais daquela área constituída por socalcos e sistema de regadio gravítico.

CAPÍTULO III

Equipamentos e Infraestruturas

Artigo 27.º

Proteção de equipamentos de utilização coletiva

1 — Na área envolvente dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente, equipamentos de saúde, desportivos, de apoio social ou religiosos, é definida uma área de proteção, na qual a edificabilidade é avaliada em função do impacte que produz ao serviço prestado.

2 — A área de proteção a que se refere o número anterior compreende uma distância de 50 metros, sendo esta estabelecida a partir do limite do perímetro correspondente aos limites dos prédios em que os equipamentos objeto de proteção se encontram implantados ou das áreas previstas para a sua ampliação.

Artigo 28.º

Proteção de equipamentos de ensino

1 — Considera-se zona de proteção de qualquer equipamento de ensino a área integrada no perímetro definido pela distância de 6 metros, medida a partir do limite exterior do recinto escolar.

2 — Na zona de proteção estabelecida no número anterior fica interdita a construção de novos edifícios, bem como a ampliação de edifícios legalmente existentes.

3 — Em toda a zona de proteção estabelecida em torno de equipamentos de ensino fica interdita a passagem de qualquer linha de alta tensão.

4 — Fica ainda interdita a instalação de estabelecimentos de comércio e armazenagem, estabelecimentos de restauração e/ou bebidas, onde ocorra a venda de bebidas alcoólicas para consumo no próprio estabelecimento ou fora dele, assim como a instalação de infraestruturas de suporte associadas a estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, a uma distância inferior a 100 metros do perímetro de terrenos destinados ou associado a equipamentos de ensino.

Artigo 29.º

Proteção a infraestruturas aeronáuticas — Aeródromo municipal

1 — Até à publicação de diploma legal que institua a servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal, e tendo como objetivo assegurar um nível adequado de segurança, eficiência e regularidade nas operações das aeronaves na infraestruturas aeronáutica e nas áreas envolventes, relacionadas com a aterragem e a descolagem, bem como a proteção e segurança de pessoas e bens à superfície nessas mesmas áreas, são definidas, em conformidade com o previsto no projeto de certificação e do plano de desenvolvimento do aeródromo, as seguintes áreas de proteção e áreas livres de obstáculos que se identificam na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

a) Zonas 1 e 2, correspondentes às superfícies de aproximação e descolagem, em que deve ser proibida a construção ou atividades que originem grande concentração humana, bem como a ocupação humana prolongada;

b) Zona 3, correspondente às superfícies de transição, em que deve ser proibida a construção acima das cotas dessa superfície e onde, devido ao ruído, deve ser fortemente limitada a construção ou atividades que originem grande concentração humana, sendo as autorizações eventuais sempre dadas para baixa densidade de construção e para funções que sejam menos afetadas pelo ruído;

c) Zona 4, correspondente à horizontal interior, em que deve ser proibida a construção acima da cota dessa superfície e condicionada a construção, quer em termos de densidade, quer em termos de função, não podendo ser autorizadas atividades que sejam prejudiciais às operações (como fábricas de explosivos, atividades produtoras de pó ou fumos, pombais, etc.);

d) Zona 5, correspondente à superfície cónica, com 5 % de declive e altura de 55 m, em que deve ser proibida a construção acima das cotas dessa superfície e condicionada a construção de modo semelhante à zona 4.

2 — Quaisquer trabalhos ou atividades a desenvolver na área de abrangência territorial das zonas supra referenciadas e que possam conduzir à criação de obstáculos ou comprometer a segurança do voo das aeronaves, o normal funcionamento da infraestruturas ou a eficiência das instalações, fica condicionado à emissão de prévia de parecer favorável por parte da entidade aeronáutica competente.

3 — A servidão aeronáutica do aeródromo de Seia, após instituída, passa a integrar automaticamente a Planta de Condicionantes, constituindo-se desta forma como servidão administrativa eficaz.

Artigo 30.º

Proteção a captações de águas públicas

1 — Enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma “zona de proteção imediata”, com uma largura de 50 metros, em torno dos limites exteriores captações de água para abastecimento público, que ficam sujeitas à legislação em vigor.

2 — A faixa de proteção referida no número anterior é igualmente aplicável a furos, nela sendo interdita a edificação, sendo esta mesma faixa delimitada por vedação por forma a impedir a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço.

3 — Nas faixas de proteção supra referidas não devem existir depressões onde possa ocorrer a acumulação de águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas.

4 — É ainda definida uma faixa de proteção de 200 metros em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, atividades poluentes, nem construção urbana, a menos que estas últimas sejam providas de coletores e que estes sejam conduzidos para fora da zona de proteção a jusante e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.

5 — Nos casos em que as captações se situem em linhas de água, a faixa de proteção à distância é de 400 m para montante das captações e ao longo da linha de água.

Artigo 31.º

Infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais

1 — Tendo por finalidade a proteção das infraestruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, até à constituição de servidões nos termos previstos na legislação em vigor, é interdita a edificação:

a) Numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados das condutas adutoras de água;

b) Numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados dos emissários da rede de drenagem de águas residuais;

c) Numa faixa de 15 metros de largura medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água;

d) Numa faixa de 50 metros medida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais (ETAR), podendo em pequenos sistemas que adotem equipamento compacto essa distância ser reduzida até 20 metros.

2 — Na faixa de 1,50 metros de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras ou coletores não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50 metros de profundidade e plantar árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,40 metros.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 32.º

Classificação do Solo

1 — O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rural e solo urbano, estando a delimitação destes solos em conformidade com o identificado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

2 — As classes de uso do solo referidas no número anterior apresentam-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

3 — Na área do Parque Natural da Serra da Estrela os usos devem ser compatíveis com os admitidos no Capítulo I-A (Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela) do Título III (Salvaguardas), conforme zonamento constante na Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Artigo 33.º

Qualificação do solo rural

1 — O solo rural compreende as áreas para as quais é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como as áreas que integram os espaços naturais de proteção ou de lazer ou aquelas que sejam ocupadas por infraestruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano.

2 — Em função da utilização dominante que observam, são identificadas as seguintes categorias e subcategorias de qualificação de solo rural:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais:
 - i) Espaços florestais do tipo I;
 - ii) Espaços florestais do tipo II;
 - iii) Espaços florestais do tipo III.
- c) Espaços naturais:
 - i) Espaços naturais do tipo I;
 - ii) Espaços naturais do tipo II;
 - iii) Espaços naturais do tipo III.
- d) Aglomerados rurais;
- e) Espaços de ocupação turística;
- f) Espaços de infraestruturas e equipamentos;
- g) Espaços de recursos geológicos.

Artigo 34.º

Qualificação do solo urbano

1 — O solo urbano compreende as áreas para as quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo no seu todo o perímetro urbano.

2 — Em função do uso dominante e do papel específico de cada troço urbano no contexto da rede urbana de aglomerados, o solo urbano integra as seguintes categorias operativas e funcionais e respetivas subcategorias de qualificação do solo urbano:

- a) Solo urbanizado:
 - i) Espaços centrais:
 - i.1) Centros históricos do tipo I;
 - i.2) Espaços centrais do tipo I;
 - i.3) Espaços centrais do tipo II;
 - ii) Espaços residenciais;
 - iii) Espaços de atividades económicas;

- iv) Espaços verdes;
- v) Espaços de uso especial;
- vi) Espaços urbanos de baixa densidade;
- vi) 1) Espaços urbanos de baixa densidade;
- vi) 2) Centros históricos do tipo II;

b) Solo urbanizável:

i) Espaços centrais:

i. 1) Espaços centrais do tipo II;

ii) Espaços residenciais;

iii) Espaços de atividades económicas;

iv) Espaços de uso especial;

v) Espaços urbanos de baixa densidade.

CAPÍTULO II

Sistema Urbano

Artigo 35.º

Identificação

1 — O sistema urbano do concelho de Seia constitui suporte da organização do seu território urbano, em conformidade com as funções que cada aglomerado exerce e gerando entre eles relações de complementaridade.

2 — Tendo em presença as funções exercidas em cada aglomerado, nomeadamente quanto ao tipo e respetivo âmbito espacial, o sistema urbano presente no concelho é composto pelos seguintes níveis de aglomerados:

a) Centro Urbano de Nível 1 — Corresponde à área central do concelho, que inclui a sede de concelho, a cidade de Seia e também São Romão. Estes núcleos urbanos revelam uma elevada dinâmica sócio-urbanística, que se traduz numa maior concentração de população residente e diversificação das funções urbanas, neles estando presentes uma grande parte dos equipamentos e serviços com área de influência municipal;

b) Centro Urbano de Nível 2 — Compreende os centros urbanos de Paranhos da Beira e Loriga, que assumem relevância funcional para os territórios envolventes, designadamente ao nível das funções de comércio e serviços e geração de emprego;

c) Centro Urbano de Nível 3 — Corresponde às restantes sedes de freguesia, que, em algumas situações apresentam uma polarização que abrange vários lugares urbanos e pequenos aglomerados rurais.

3 — Fazem ainda parte integrante do sistema urbano do concelho algumas áreas relevantes do ponto de vista económico e do emprego, existentes e previstas, e que correspondem a espaços de atividades económicas e espaços de ocupação turística, estes últimos localizados em solo rural.

a) Espaço de atividades económicas: Zona Industrial de Seia e Espaços Industriais da Vila Chã (Abrunheira), de Paranhos da Beira, Carragosela, São Romão, Folgosa da Madalena e Quinta da Veiga (Seia);

b) Áreas com potencial de desenvolvimento turístico: Jagunda, Mata de Santana, Senhora do Espinheiro, Quinta do Crestelo, Senhora do Desterro.

4 — O sistema urbano do concelho integra ainda sistemas territoriais de características diferenciadoras e que importa ver desenvolvidos, nomeadamente a rede de Aldeias de Montanha, que compreende os aglomerados que se apresentam localizados na zona Sul do concelho e integrados na área de abrangência territorial do Parque Natural da Serra da Estrela.

CAPÍTULO III

Disposições Comuns ao Solo Rural e ao Solo Urbano

Artigo 36.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Em qualquer parcela apenas poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente plano para a categoria ou subcategoria de espaço em que estas atividades se localizem.

2 — São considerados, em geral, com os usos dominantes admitidos em categoria ou subcategoria de espaço os usos e atividades que, de forma aceitável:

a) Não resultem na produção de fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Não constituam fonte de perturbação das condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Não constituam fator de risco para a integridade de pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

d) Não configurem intervenções passíveis de contribuir para a descaracterização ambiental, paisagística e para a desqualificação estética da envolvente em que se enquadram, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação;

e) Não prejudiquem a salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, assim como outros bens imóveis de interesse patrimonial e de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;

f) Não correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considera como tal, designadamente as constantes no Regime de Exercício da Atividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 37.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — É condição necessária para que uma parcela seja considerada apta para edificação, independentemente do tipo ou utilização do edifício, que sejam satisfeitas, cumulativamente as seguintes condições:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, economia e integração paisagística;

b) Seja servido por via pública, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter;

c) A edificabilidade não esteja interdita ou condicionada, em função da classificação de risco de incêndio definida pelo PMDFCI ou em área percorrida por incêndio florestal nos últimos 10 anos, nos termos da legislação em vigor.

2 — No licenciamento ou admissão de comunicação prévia de edifício em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, serão asseguradas pelos particulares as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se,

quando entendido como necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios e áreas de estacionamento, em acordo com a legislação em vigor e as disposições do presente plano.

3 — Nos termos do disposto no número anterior, a Câmara Municipal delibera sobre as áreas a integrar no espaço público tidas como necessárias à retificação/regularização de vias, tanto para melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e estacionamento que, de forma direta ou indireta, também beneficiem a construção e o espaço público envolvente em que esta se enquadra.

4 — É exigido a qualquer edifício, com exceção dos edifícios associados a instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, de telefone e de gás e a sua ligação às redes públicas quando existam e, no caso dos loteamentos, será exigida a execução da totalidade das infraestruturas coletivas, bem como a sua ligação às redes públicas, quando existam.

5 — Quando se verifique a impossibilidade de assegurar a ligação a qualquer rede pública a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo que compense as carências não supridas.

6 — Todas as infraestruturas a executar pelos promotores/requerentes deverão ficar preparadas para ligação às redes públicas que venham a ser instaladas na zona, caso estas não existam.

Artigo 38.º

Inserção urbanística e paisagística

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as que decorrem do regime jurídico da urbanização e edificação, pode ainda o município, tendo em vista a garantia de uma correta inserção urbanística e paisagística, impor condicionamentos à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público e à implantação e configuração volumétrica das edificações em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento.

2 — O município deverá ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas, destinando-se estas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, designadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam associadas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas diretamente associadas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com as quais a atividade possa observar interferência;

d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e da segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades localizadas na sua proximidade;

e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3 — O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que estas figuras sejam omissas, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

4 — Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 e Lista Nacional de Sítios, a integração paisagística e o traçado arquitetónico das edificações deve atender aos valores essenciais da arquitetura tradicional da região.

Artigo 39.º

Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação ou uso a conferir ao local, apenas pode ser autorizada quando se verificar qualquer das seguintes situações, confirmada tecnicamente pelos serviços municipais competentes:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade do local;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde o edifício se insere;
- c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Se tratar de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente simultaneamente com ou após licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não revoga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as que se encontram definidas no presente plano.

Artigo 40.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do Plano, as atividades, explorações, instalações, equipamentos e edificações ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem, nos termos da lei, de licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o município.

2 — Consideram-se também preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.

3 — Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações, equipamentos ou edificações consideradas como preexistências nos termos dos números anteriores têm de se conformar com a disciplina do presente Plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes dos números seguintes deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.

4 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações ou ampliações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Desde que a alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
- b) Desde que, caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local;
- c) Desde que, caso se pretendam introduzir alterações de conformação física ou ampliações, se verifique uma das seguintes situações:

i) Das alterações resulte um agravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias que a Câmara Municipal considere relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

d) Para efeitos da subalínea i) anterior, no caso de ampliação de edificações existentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando o aumento da área de construção total não exceda os 30 % da área da construção preexistente.

5 — No caso de atividades, legalmente instaladas, não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que o aumento de área de construção total não exceda 30 % da área de construção do edifício preexistente.

6 — 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.

7 — As atividades, explorações, instalações, equipamentos e edificações cuja situação venha a ficar regularizada por aplicação de disposição legal e/ou do disposto no seguinte, referente à regularização de situações de desconformidade com o Plano, passam a ser consideradas preexistências para efeitos do presente artigo, aplicando-se nestes casos o disposto no número seguinte, em alternativa ao estabelecido nos números 5 e 6.

8 — As edificações constituídas como preexistências ao abrigo do procedimento de regularização referido no número anterior, só podem ser objeto de ampliações posteriores à regularização da situação se tal for admissível à luz dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos no presente Plano aplicáveis ao local em que estão implantadas.

Artigo 41.º

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1 — Devem ser objeto do procedimento especial 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 referente à integração e transformação de preexistências, nomeadamente:

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

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

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações, equipamentos e edificações que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos no respetivo diploma legal;

b) As referidas na alínea b) do mesmo número, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da edificação é anterior à data da entrada em vigor do presente Plano.

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

a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, o prazo estabelecido no respetivo diploma legal;

b) Para as restantes situações, na data em que se perfaçam 2 anos sobre a data de entrada em vigor do presente Plano;

4 — Terminado que seja o prazo previsto na alínea b) do número anterior, deve ser feita avaliação da medida, consubstanciada em relatório devidamente fundamentado e, caso seja entendido como necessário, aquele prazo poderá ser prorrogado pela Câmara Municipal, por uma única vez, por prazo igual ou inferior.

5 — 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 segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e dos procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivo diploma legal, apenas podendo ser aprovada a regularização da situação se forem cumpridas as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a regularizar serem, 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 anterior, referente à integração e transformação de preexistências, independentemente de estarem ou não identificadas como tal nos instrumentos cartográficos do Plano;

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

c) Tratando-se de situações não enquadráveis no âmbito definido na alínea a) do n.º 1, e no caso de local sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível de acordo com os respetivos regimes legais.

6 — O procedimento estabelecido no presente artigo é aplicável, no que for pertinente e com as devidas adaptações, a outros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que venham a ser legalmente estabelecidos.

Artigo 42.º

Salvaguarda dos sistemas de transporte e distribuição de água para rega

1 — Devem ser salvaguardados todos os sistemas de transporte e distribuição de água para rega.

2 — O restabelecimento dos sistemas que, eventualmente, forem interrompidos devido a qualquer tipo de edificação deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional de Agricultura em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada.”

CAPÍTULO IV

Usos Especiais

Artigo 43.º

Empreendimentos de carácter estratégico

1 — Para efeitos do presente regulamento, são entendidos como empreendimentos de carácter estratégico todos os empreendimentos que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, em conformidade com as disposições constantes do artigo seguinte, seja reconhecido o interesse público estratégico pelo seu especial impacto ao nível da ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:

- a) Apresentem um elevado carácter de inovação;
- b) Concretizem investimentos nas áreas da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis e indústria, bem como complexos associados a atividades de turismo, recreio e lazer;
- c) Promovam a criação de um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.500.000,00 €.

2 — Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a referida na alínea c) ou na alínea d).

Artigo 44.º

Procedimento

1 — A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a submeter a apreciação da Assembleia Municipal, para além de proceder à explicitação das razões que a fundamentam, deve ainda incluir:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico formais e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes que se encontram previstos no PDM para as categorias de solo onde se pretende promover a localização do empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeitos de avaliação ambiental estratégica.

2 — Quando se verifique a necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa apenas pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3 — No caso de não se observar a necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública, nos termos idênticos aos que se encontram legalmente estabelecidos para os planos de pormenor, devendo a Câmara Municipal, após a sua conclusão, ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da



sua decisão e ou reconfigurar o teor da proposta a submeter a apreciação em sede de Assembleia Municipal.

Artigo 45.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os que se encontram estabelecidos para o local pelo presente regulamento.

2 — Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, poderá, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

a) Ser autorizada uma majoração até 50 % do maior índice de utilização previsto para a área em causa, com exceção dos empreendimentos em áreas classificadas como espaços naturais, espaços verdes, centros históricos, e espaços florestais dos tipos I e II;

b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

3 — O disposto nos números anteriores deverá assegurar o cumprimento do conjunto de disposições definidas para a área do Parque Natural da Serra da Estrela, conforme zonamento constante na Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, e Capítulo I-A do Título III — Salvaguardas, deste Regulamento.

TÍTULO V

Solo rural

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 46.º

Princípios

1 — O solo rural assume fundamentalmente por destino o desenvolvimento das funções produtivas que se encontram diretamente associadas aos sistemas agrícolas, agropecuários e silvícolas, de extração de minerais e da conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território concelhio.

2 — No solo rural não se admite o desenvolvimento de ações que contribuam para uma diminuição ou destruição das potencialidades e das vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que o solo rural se apresenta qualificado, com exceção das previstas no presente regulamento e demais exceções que se encontram previstas na lei, quando aplicáveis.

3 — A edificabilidade admitida no solo rural rege-se tendo por base os princípios da contenção da edificação isolada, da contenção do parcelamento ou divisão da propriedade, assim como a racionalização e sustentabilidade das operações de infraestruturização, privilegiando, sempre que técnica e economicamente viável, a adoção de adoção de sistemas infraestruturais independentes, designadamente em matéria de abastecimento de água, saneamento e energia.

4 — No solo rural deve, preferencialmente, ser promovida a recuperação dos edifícios já existentes, garantindo-se um adequado enquadramento em termos arquitetónicos e paisagísticos, assim como a preservação e valorização dos valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 47.º

Categorias de uso do solo

Em função do uso dominante que apresenta, o solo rural compreende as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais:
 - i) Espaços florestais do tipo I;
 - ii) Espaços florestais do tipo II;
 - iii) Espaços florestais de tipo III.
- c) Espaços naturais:
 - i) Espaços naturais do tipo I;
 - ii) Espaços naturais do tipo II;
 - iii) Espaços naturais do tipo III;
- d) Aglomerados rurais;
- e) Espaços de ocupação turística;
- f) Espaços de infraestruturas e equipamentos;
- g) Espaços de recursos geológicos.

Artigo 48.º

Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rural

1 — A edificabilidade em solo rural deve assumir por função preferencial o suporte às atividades económicas que têm relação direta com a promoção da multifuncionalidade dos espaços rurais e a valorização dos recursos naturais, ambientais, culturais e paisagísticos.

2 — A construção de edifícios e o desenvolvimento de atividades permanentes não exclusivamente agrícolas ou florestais, quando localizadas numa faixa de 100 m em torno dos perímetros urbanos podem ser inviabilizadas, desde que da sua instalação e/ou laboração resultem danos ambientais, designadamente a emissão de cheiros, ruídos ou uma intrusão paisagística que possam resultar numa degradação permanentemente da qualidade de vida nas áreas urbanas.

3 — As tipologias admitidas e os parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo rural, salvaguardadas as condicionantes legais, restrições por utilidade pública, regras estabelecidas por outros Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e os regimes específicos de cada categoria ou subcategoria de qualificação do solo, são os seguintes:

a) Construções de edifícios para fins residenciais, integradas em parcelas associadas a explorações agrícolas ou agropecuárias, que enquadrem a função residencial, tendo em observação os seguintes pressupostos:

- i) Seja comprovada a inexistência de qualquer outro edifício associado à função residencial na mesma exploração e que não existem alternativas de localização;
- ii) O edifício a construir esteja associada à tipologia unifamiliar;
- iii) O prédio apresente uma área mínima de 3 hectares;
- iv) A área máxima de construção do edifício principal igual ou inferior a 300 m²;
- v) Altura máxima da fachada igual ou inferior a 7 metros;
- vi) A área máxima de construção destinada a edifícios anexos igual ou inferior a 50 m²;
- vii) Altura máxima da fachada dos edifícios anexos igual ou inferior a 4,5 metros;

b) Ampliação de edifícios associados à função residencial já existentes em solo rural, por forma a garantir as condições de habitabilidade adequadas ao agregado familiar, considerando



para o efeito a possibilidade de ampliação destes mesmos edifícios até uma área de construção equivalente a 30 % da área já edificada e até uma área máxima de construção de 300 m²;

c) Edifícios de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais (atividades das divisões 01 a 02 da CAE-Rev.3), em conformidade com o seguidamente definido:

Tipologia funcional de edificado	Índice máximo de ocupação do solo	Área máxima de construção (Ac)–(m ²)	Número máximo de pisos/altura da fachada (Hf)
Pequenas estruturas e edifícios de apoio à atividade agrícola e pecuária . . .	0,1	20	1/4,5 m
Instalações para a produção agrícola, pecuária ou de apoio à atividade silvícola	0,1	–	1/–

d) É admitida a instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT's) e a globalidade das tipologias de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), nas condições estabelecidas nos artigos seguintes;

e) As instalações afetas a funções de recreio e lazer, quando não enquadradas em empreendimentos turísticos, ou não representadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solos na categoria de Espaços de infraestruturas e Equipamentos devem cumprir os seguintes índices:

- i) Índice máximo de impermeabilização: 0,1;
- ii) Índice máximo de ocupação do solo: 0,1.

f) Estabelecimentos industriais, incluindo os estabelecimentos associados à atividade extrativa, cuja localização exija proximidade da matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica, justifique a sua localização, devendo em todos os casos ser garantido o acesso às redes de infraestruturas (vias, abastecimento de água, saneamento e energia), bem como a adoção de soluções de edificação capazes de assegurar uma adequada e correta inserção paisagística e ambiental com o meio envolvente, em cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

Tipologias	Índice máximo de ocupação do solo	Área máxima de construção (m ²)
Estabelecimentos Industriais com atividade económica das divisões 05 a 09 da CAE-Rev.3 (indústria extrativa).	0,1	–
Estabelecimentos Industriais com atividade económica das divisões 10 e 11 da CAE-Rev.3 (indústrias alimentares e das bebidas).	0,1	2000
Outros estabelecimentos industriais das divisões 12 a 39 da CAE-Rev.3 . . .	0,05	1000
Ampliação de estabelecimentos industriais existentes	Possível a ampliação de 40 % de área de construção relativamente à área do edifício à data de entrada em vigor do presente plano, não podendo dessa ampliação resultar uma área de construção superior a 2000 m ²	

g) Equipamentos de utilização coletiva na proximidade dos perímetros urbanos ou dos aglomerados rurais que permita uma forte interação com estes e apenas quando não existam alternativas técnicas viáveis ou o elevado grau de consolidação dos aglomerados não os permita acolher, nas seguintes condições:

- i) Quando a natureza funcional e as características do equipamento em termos de dimensionamento não provoquem um impacto significativo em termos de inutilização do solo agrícola ou da qualidade ambiental e da unidade paisagística em que se integram;
- ii) Ampliação de equipamentos já existentes, desde que justificada numa proposta de melhoria ou adequação do serviço a prestar/realizar.
- iii) Respeitar um índice máximo de impermeabilização de 0,1, índice máximo de ocupação do solo de 0,2 e um Índice máximo de utilização do solo de 0,4.

h) Infraestruturas territoriais, designadamente de apoio às atividades agrossilvopastoris, no domínios dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia, das comunicações, da proteção civil e defesa da floresta contra incêndios, de lazer e conservação da natureza, quando pela sua natureza ou fim se verifique a inexistência de alternativa técnica e/ou economicamente viável.

i) Edifícios e/ou estruturas edificadas associadas ao exercício das atividades de proteção civil, quando se verifique a inexistência de alternativa técnica e/ou economicamente viável.

Artigo 49.º

Núcleos de desenvolvimento turístico

1 — A instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) no solo rural deve cumprir os seguintes requisitos:

a) Integrar apenas empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo;

b) Prever atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre;

c) A sua execução deve ser enquadrada através de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Unidades de Execução ou no âmbito de operações urbanísticas que se conformem com as normas do presente regulamento;

d) Cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

i) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas devendo respeitar uma área de concentração inferior a 35 % da área total do NDT, sendo que a restante área deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

ii) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área da concentração da edificação: 60 camas/ha, podendo ser admitida uma densidade de 100 camas/ha em parcelas ocupadas exclusivamente por hotéis e pousadas;

iii) Categoria mínima de 4 estrelas;

iv) A área mínima dos NDT é de 15 hectares;

v) Respeitar um índice máximo de ocupação do solo (Io) de 10 %;

vi) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 para novos edifícios, não se admitindo a ampliação do número de pisos das edificações existentes superior a 2 pisos acima da cota de soleira ou do número de pisos existentes se superior.

2 — Os empreendimentos turísticos a instalar em NDT devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos: tratamento e reutilização das águas residuais e pluviais de acordo com critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

b) Eficiência energética: adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;

c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados: elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;

d) Devem estar concluídas e em funcionamento na data do título válido de abertura dos ET, as ligações à rede viária, aos sistemas de infraestruturas urbanas públicas ou privadas do empreendi-

mento, as soluções dos espaços não edificados e a sua articulação com o espaço rural envolvente, e as medidas de proteção e valorização ambiental previstas no próprio projeto.

3 — A possibilidade de instalação de campos de golfe deve atender, tendo em vista a promoção da sustentabilidade ambiental, ao seguinte:

- a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);
- b) Garantir adequados acessos rodoviários;
- c) Garantir disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
- d) Utilizar espécies de relva menos exigentes no consumo de água;
- e) Adotar soluções de implantação coerentes com os aspetos mais significativos da paisagem designadamente a morfologia natural do terreno, a rede hidrográfica e elementos arbóreos ou patrimoniais relevantes;
- f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

Artigo 50.º

Empreendimentos turísticos isolados

1 — A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) deve respeitar os seguintes critérios:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- c) Os hotéis e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - i) Categoria mínima: 3 estrelas;
 - ii) Densidade máxima: 40 camas/ha;
 - iii) Número máximo de camas: 200 camas;
 - iv) Respeitar um índice máximo de ocupação do solo (Io) de 10 %;
 - v) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias);
 - vi) Aos hotéis deve-se, ainda, associar as temáticas específicas.

2 — São excecionados das normas indicadas na alínea c) do número anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial.

3 — Na alteração ou ampliação dos empreendimentos turísticos existentes aplicam-se os parâmetros definidos na alínea c) do n.º 1 do presente artigo ou admite-se que as obras de ampliação possam resultar num acréscimo de 40 % de área de construção relativamente à área preexistente do edifício, não podendo da ampliação resultar um aumento superior a 2 pisos acima da cota de soleira, ou do número de pisos existentes se superior.

CAPÍTULO II

Espaços Agrícolas

Artigo 51.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos qualificados como espaços agrícolas apresentam-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e compreendem o conjunto de

áreas onde se desenvolvem ou poderão vir a desenvolver atividades agrícolas e agropecuárias, tendo por base o aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

2 — Os espaços agrícolas integram todas as áreas da Reserva Agrícola Nacional, assim como as áreas onde se verifica a existência de usos predominantemente agrícolas.

3 — A qualificação dos solos com espaços agrícolas assume por objetivo promover a defesa da utilização destes mesmos solos para a realização de atividades de cariz agrícola e pecuário, assim como a promoção do desenvolvimento das atividades agrícolas assumidas como fundamentais para a defesa e consolidação do mosaico paisagístico agrossilvopastoril.

4 — Nos solos integrados e qualificados como espaços agrícolas assume-se a prossecução do desenvolvimento, em particular, dos sistemas produtivos que se encontram associados à prática de uma agricultura de socalcos das áreas de montanha, às áreas de pastagens e às culturas arvenses de olival, fruteiras e vinha, incentivando a concretização de estratégias de crescimento e desenvolvimento das fileiras produtivas associadas aos produtos endógenos com potencial de valorização, nomeadamente o queijo da serra, o pão, o vinho e outras produções locais com grande potencial de crescimento.

Artigo 52.º

Regime

1 — Nos espaços agrícolas são aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rural, devendo salvaguardar-se que a construção de edifícios deve considerar, no âmbito da determinação da implantação dos mesmos, a escolha de uma localização na parcela que se constitua como sendo a menos lesiva para a integridade da exploração agrícola, salvaguardando, complementarmente, o abate de espécies arbóreas e outros elementos naturais tidos como relevantes.

2 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável, nos solos do concelho qualificados como espaços agrícolas são interditas as seguintes atividades:

- a) A utilização de técnicas de produção agrícola ou pastoril das quais resultem graves danos para a manutenção da qualidade dos solos e dos recursos hídricos;
- b) A plantação ou o cultivo de espécies florestais de crescimento rápido;
- c) A demolição de estruturas tradicionais de suporte e modelação dos terrenos, nomeadamente os socalcos.

3 — A possibilidade de exploração florestal dos espaços agrícolas deve ser devidamente justificada, sendo que as operações de arborização devem privilegiar o uso de espécies folhosas autóctones para a produção de madeira ou frutos de elevada qualidade.

CAPÍTULO III

Espaços Florestais

Artigo 53.º

Identificação, objetivos e subcategorias

1 — Os solos qualificados como espaços florestais apresentam-se devidamente identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, integrando as áreas que se encontram associadas a um uso florestal dominante e para as quais se assume uma função de aproveitamento do solo vivo, dos recursos e condições biofísicas que possuem a aptidão adequada para este fim, compreendendo áreas florestadas, áreas com potencialidades para o desenvolvimento de exploração florestal, áreas de proteção de ecossistemas e sistemas biofísicos e áreas de defesa da floresta contra incêndios.

2 — A exploração e valorização das atividades associadas ao setor florestal do concelho deverá atender aos seguintes objetivos:

a) Dinamização de projetos de gestão e exploração suportados e baseados numa otimização funcional dos espaços florestais pelo aproveitamento das potencialidades edafoclimáticas dos locais, tendo presente a premissa relativa à conveniência em promover o aumento da área de espécies autóctones, especialmente folhosas, e a diversificação e valorização dos produtos de origem florestal;

b) Realização de ações e intervenções de prevenção de potenciais constrangimentos e resolução de problemas, nomeadamente em matéria de diminuição da perigosidade de incêndio, da erosão dos solos e do controle das espécies invasoras;

c) Promoção da atividade silvícola enquanto atividade económica e empresarial de produção e conservação de recursos e simultaneamente dinamizadora do empreendedorismo e da sustentabilidade.

3 — A qualificação dos solos como espaços florestais determina como utilização dominante a atividade silvícola, silvopastoril ou agrossilvopastoril, sendo admitida a possibilidade de conversão de usos florestais em usos agrícolas, em circunstâncias em que tal conversão se justifique e se entenda como desejável.

4 — Os solos integrados em espaços florestais compreendem funções diferenciadas de produção que atendendo aos objetivos de desenvolvimento florestal, sendo este plano define as seguintes subcategorias:

- a) Espaços florestais do tipo I;
- b) Espaços florestais do tipo II;
- c) Espaços florestais do tipo III.

Artigo 54.º

Espécies arbóreas a promover e a proteger

1 — O Plano Diretor Municipal estabelece como orientação de desenvolvimento florestal a transformação progressiva da estrutura florestal atual, promovendo a valorização económica e a consolidação das ações de defesa da floresta contra incêndios, assumindo a concretização destes dois objetivos pela promoção da utilização de espécies autóctones e de outras folhosas que contribuam para a sustentabilidade ambiental, económica dos espaços florestais.

2 — A gestão das espécies florestais deve salvaguardar a defesa de espécies arbóreas florestais com proteção legal, interesse ambiental ou económico, nomeadamente:

a) Azevinho espontâneo (*Ilex aquifolium*), Azinheira (*Quercus rotundifolia*) e Sobreiro (*Quercus suber*). Espécies protegidas por legislação específica;

b) Teixo (*Taxus baccata*) e Azereiro (*Prunus lusitanica*). Espécies cuja raridade e valor cultural suscita uma proteção integral, ou seja, resulta na proibição do seu abate, devendo o respetivo regime sancionatório ser fixado em regulamento próprio.

c) Outras espécies com importância para a produção lenhosa ou de frutos de maior valor acrescentado, designadamente as constantes do quadro seguinte:

Espécies	Importante para a conservação	Importante para a produção	Localização preferencial
Amieiro (<i>Alnus glutinosa</i>)	X	X	Meios ribeirinhos.
Aveleira (<i>Corylus avellana</i>)	X	X	Todos os espaços florestais.
Azereiro (<i>Prunus lusitanica</i>);	X		Meios ribeirinhos.
Vidoeiro (<i>Betula pubescens</i> subsp. <i>celtica</i>) (indígena).	X	X	Meios ribeirinhos e outros solos húmidos, em particular em altitude.
Carvalho-americano (<i>Quercus rubra</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Cerejeira-brava (<i>Prunus avium</i>)	X	X	Todos os espaços florestais.



Espécies	Importante para a conservação	Importante para a produção	Localização preferencial
Choupo (<i>Populus</i> , sp)		X	Todos os espaços florestais.
Cipreste-comum (<i>Cupressus sempervirens</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Cipreste-de-lawson (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Cipreste-do-buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Faia (<i>Fagus sylvatica</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Freixo (<i>Fraxinus angustifolia</i>)	X	X	Meios ribeirinhos.
Macieira-brava (<i>Malus sylvestris</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Medronheiro (<i>Arbustus unedo</i>)	X	X	Todos os espaços florestais.
Nogueira-preta (<i>Juglans nigra</i>)		X	Meios ribeirinhos.
Pinheiro-negro (<i>Pinus nigra</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Pinheiro-silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Pinheiro manso (<i>Pinus pinea</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Pseudotsuga (<i>Pseudotsuga menziesii</i>)		X	Todos os espaços florestais.
Salgueiros (<i>Salix alba</i> e <i>Salix atrocinera</i>)	X	X	Meios ribeirinhos.
Tramazeira (<i>Sorbus aucuparia</i>)	X		Todos os espaços florestais.
Betula	X	X	Meios ribeirinhos.
Zambujeiro (<i>Olea europaea</i> var. <i>sylvestris</i>)	X		Todos os espaços florestais.
Ulmeiros (<i>Ulmus</i> , sp)	x	X	Todos os espaços florestais.

SECÇÃO I

Espaços Florestais do Tipo I

Artigo 55.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos qualificados como espaços florestais do tipo I observam uma delimitação conforme com o que se representa na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e assumem correspondência com grande maioria das áreas do concelho afetas ao espaço florestal.

2 — Preconiza-se para estes solos o desenvolvimento de modelos de exploração produtiva diferenciados em função das condições edafoclimáticas e orográficas dos locais, tendo presente otimização dos recursos e a possibilidade de usos múltiplos da floresta e o desenvolvimento de cadeias produtivas e de transformação dos produtos florestais.

3 — A produção florestal deve basear-se na utilização de espécies com interesse económico sem prejuízo de poderem vir a ser introduzidas novas espécies, particularmente as espécies autóctones ou outras bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com menor índice de combustibilidade.

Artigo 56.º

Regime

1 — Nos espaços florestais do tipo I aplicam-se as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rural.

2 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável, nos solos do concelho integrados na subcategoria de áreas de produção florestal fica interdita a plantação e cultivo de espécies de crescimento rápido na área de abrangência territorial do Parque Natural da Serra da Estrela que se apresenta coincidente com área de abrangência territorial do Sítio da Serra da Estrela, bem como nas demais áreas do concelho que integram a Rede Natura e Lista Nacional de Sítios, designadamente as áreas de abrangência territorial do Sítio de Carregal do Sal e Sítio do Complexo do Açor.

SECÇÃO II

Espaços Florestais do Tipo II

Artigo 57.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos qualificados como espaços florestais do tipo II correspondem às áreas territoriais que apresentam potencial ecológico determinante para a preservação e disseminação das espécies silvícolas folhosas, que têm importância para a preservação de *habitats* e biodiversidade e para a proteção e valorização dos recursos hídricos, observando uma delimitação que observa conformidade com o que se representa na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

2 — Os solos incluídos nesta subcategoria compreendem as linhas de água, as faixas de proteção das linhas de água e áreas adjacentes definidas na Planta de Ordenamento. Por se tratar de locais onde os solos possuem particular aptidão para o desenvolvimento de espécies de silvícolas produtoras de frutos e folhosas, deve a exploração florestal contribuir para a criação de estruturas de descontinuidade combustível.

3 — Nas áreas integradas nesta subcategoria de solo as atividades associadas à exploração dos recursos florestais deve preferencialmente conferir primazia à produção não lenhosa, nomeadamente frutos e/ou outras culturas.

Artigo 58.º

Regime

1 — Nos espaços florestais do tipo II aplicam-se as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rural, não sendo no entanto admitida a construção de novos edifícios habitacionais, industriais e comerciais.

2 — É interdita a plantação e cultivo de espécies de crescimento rápido na área de abrangência territorial do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela que se apresenta coincidente com área de abrangência territorial do Sítio da Serra da Estrela, bem como nas demais áreas do concelho que integram a Rede Natura e Lista Nacional de Sítios, designadamente as áreas de abrangência territorial do Sítio de Carregal do Sal e Sítio do Complexo do Açor.

SECÇÃO III

Espaços Florestais do Tipo III

Artigo 59.º

Identificação

1 — As áreas do concelho associadas à subcategoria de espaços florestais do tipo III integram os elementos definidos pelo Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios em matéria da estrutura de faixas de gestão e tidos como fundamentais para a estruturação e ordenamento do espaço florestal.

2 — Na planta de ordenamento apenas são representadas graficamente áreas que integram a rede primária de faixas de gestão de combustível, sendo o regime da presente subcategoria se aplica às redes secundárias e terciárias de faixas de gestão de combustível, neste último caso definidas no âmbito dos instrumentos de gestão florestal.

Artigo 60.º

Regime

1 — Nos espaços florestais do tipo III aplicam-se as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rural, não sendo no entanto admitida a construção de novos edifícios habitacionais, industriais e comerciais.

2 — A gestão florestal deve enquadrar-se no cumprimento das normas definidas pela legislação em vigor para as faixas de gestão de combustível, devendo apostar-se na exploração silvopastoril dos espaços.

CAPÍTULO IV

Espaços Naturais

Artigo 61.º

Identificação, objetivos e subcategorias

1 — Os solos qualificados como espaços naturais estão identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e compreendem as áreas onde se verifica um predomínio de sistemas e valores que devem ser salvaguardados de intervenção humana que condicione ou diminua o valor das suas características naturais que a eles encontra diretamente associado.

2 — Preconiza-se para estes solos a salvaguarda e conservação dos valores naturais e o desenvolvimento de ações tendentes à recuperação dos *habitats*, das espécies da flora e fauna autóctones, valorizando o património cultural, as atividades agrossilvopastoris tradicionais, assim como a promoção de atividades de educação ambiental e atividades de turismo de natureza.

3 — Tida em consideração a sensibilidade ecológica dos locais, a relevância dos sistemas e valores naturais, ou a áreas que requeiram a tomada de ações especiais de salvaguarda ou valorização, as áreas do concelho qualificadas como espaços naturais apresentam-se desagregados nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços naturais do tipo I;
- b) Espaços naturais do tipo II;
- c) Espaços naturais do tipo III.

SECÇÃO I

Espaços Naturais do Tipo I

Artigo 62.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais do tipo I encontram-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e assumem correspondência com os solos que se localizam no andar superior da Serra da Estrela, onde se observa uma presença dominante de sistemas e valores naturais de interesse excecional, nos quais se incluem formações geológicas e paisagens pouco humanizadas e que apresentam no seu conjunto um caráter de elevada sensibilidade ecológica.

2 — Constituem-se enquanto objetivos fundamentais dos espaços naturais do tipo I:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos *habitats* naturais, assim como o funcionamento dos ecossistemas;

b) A preservação das formações geológicas e dos valores paisagísticos entendidos como relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Artigo 63.º

Regime

Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável, nos espaços naturais do tipo I são interditas as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção, alteração, reconstrução e ampliação de edifícios, com exceção das obras necessárias ao apoio de atividades relacionadas com a conservação da natureza;
- b) A instalação de infraestruturas associadas a produção de energia elétrica, designadamente parques eólicos ou aproveitamentos hídricos;
- c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público ou rega;
- d) A prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- e) Abertura de estradas, caminhos ou trilhos, assim como a beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, com exceção das operações de manutenção de caminhos rurais, bem como das estradas e caminhos florestais;

SECÇÃO II

Espaços Naturais do Tipo II

Artigo 64.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais do tipo II estão identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e incluem os solos localizados nos andares superior e intermédio da Serra da Estrela aos quais se encontram associados valores naturais e paisagísticos tidos como sendo de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada.

2 — Constituem-se enquanto objetivos fundamentais dos espaços naturais do tipo II:

- a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos *habitats* naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
- b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos considerados relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
- c) A valorização das atividades tradicionais da região da Serra da Estrela.

Artigo 65.º

Regime

1 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável, nos espaços naturais do tipo II são interditas as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção, com exceção das previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou tidas como necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
- b) As obras de ampliação ou a alteração de edifícios existentes, com exceção das previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
- c) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto quando se tratem de pequenos aproveitamentos hidroelétricos;

- d) A prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- e) A abertura de novas vias, com exceção das vias tidas como indispensáveis para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada a salvaguarda dos valores naturais;

2 — São admissíveis as seguintes atividades:

- a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifício e infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou tidas como necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
- b) A alteração ou reconstrução de edifícios existentes;
- c) A instalação de novos aproveitamentos hídricos destinados a abastecimento público ou para rega, e de pequenos aproveitamentos hidroelétricos.

SECÇÃO III

Espaços Naturais do Tipo III

Artigo 66.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais do tipo III estão identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e assumem correspondência com os solos que se localizam no andar intermédio da Serra da Estrela, designadamente solos que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que assumem dependência dos sistemas culturais tradicionais.

2 — Constituem-se enquanto objetivos fundamentais dos espaços naturais do tipo III:

- a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos *habitats* naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
- b) O uso sustentável dos recursos naturais;
- c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;
- d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

Artigo 67.º

Regime

1 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável, nos espaços naturais do tipo III são interditas as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção e ampliação de edifícios, com exceção das destinadas a ações de conservação da natureza e as mencionadas no n.º 2 do presente artigo;
- b) A prospeção, pesquisa e a exploração de massas minerais.

2 — São admissíveis:

- a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edificações e infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
- b) A alteração ou reconstrução de edifícios existentes;
- c) A construção ou ampliação de ETI's considerando as tipologias de estabelecimentos hoteleiros, pousadas e hotéis de 4 ou mais estrelas, os empreendimentos de turismo de habitação, os empreendimentos de turismo no espaço rural e os parques de campismo e caravanismo;
- d) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

e) A instalação de aproveitamentos associados a energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos.

CAPÍTULO V

Aglomerados Rurais

Artigo 68.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos qualificados como aglomerados rurais encontram-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e assume correspondência com as formas tradicionais de povoamento rural que devem ser preservadas, neles se integrando as áreas em tipologia nucleada ou linear que, pela sua génese ou dimensão, aconselham um crescimento em harmonia com a paisagem e a valorização do enquadramento paisagístico rural.

2 — As áreas do concelho que se encontram associadas aos aglomerados rurais correspondem, na sua generalidade, a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão e que apresentam ainda capacidade de edificação, assumido por objetivos a manutenção das vivências rurais, e onde a ocupação entre a estrutura urbana consolidada será concretizada através da colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres, tendo em vista a sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

Artigo 69.º

Regime de uso e ocupação do solo

1 — Nos aglomerados rurais são permitidos os seguintes usos e tipologias:

- a) Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
- b) Instalações adstritas à atividade agrícola, florestal e pecuária
- c) Comércio tradicional e serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
- e) Empreendimentos turísticos nas tipologias de empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e de caravanismo;
- f) Estabelecimentos industriais, desde que as tipologias dos estabelecimentos correspondam às que, de acordo com a legislação em vigor, não se encontrem sujeitas a licenciamento, ou, estando sujeitas a licenciamento, a Câmara Municipal assuma o papel de entidade coordenadora;
- g) Armazenagem e oficinas;
- h) Edificações ligadas à proteção civil.

2 — Tendo por base os usos admitidos, as regras de edificabilidade a observar nas áreas do concelho que se encontram qualificadas como aglomerados rurais observam conformidade com o seguinte:

- a) Número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira: 2;
- b) Número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira: 1;
- c) Índice máximo de utilização do solo: 0,4;
- d) Índice máximo de ocupação do solo: 0,25;
- e) Altura máxima da fachada: 7 metros.

3 — Os edifícios deverão observar implantações definidas em função do alinhamento dominante verificado no troço do arruamento em que os edifícios se inserem, podendo a Câmara Municipal



indicar a adoção de um outro alinhamento a respeitar, desde que este resulte da definição de um plano de alinhamentos previamente definido e devidamente fundamentado.

4 — Nas situações de construção associadas a colmatagem ou de bandas de edifícios contíguos, deverão manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominantes, salvo em casos excecionais indicados pela Câmara Municipal, em função da execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

5 — É admitida a ampliação de edifícios existentes associados à função industrial, desde que estes se encontrem legalizados, e da ampliação admitida resulte a melhoria das condições ambientais e não sejam criadas situações de incompatibilidade, designadamente em termos de estacionamento, circulação viária e ruído.

CAPÍTULO VI

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 70.º

Identificação e objetivos

1 — Os solos qualificados como espaços de ocupação turística encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e compreendem as áreas para as quais se assume uma utilização dominante sustentada na presença da atividade turística nas formas e tipologias admitidas em solo rural.

2 — Enquadram-se nos espaços de ocupação turística as áreas que se identificam no quadro seguinte.

Designação	Fundamentação
Jagunda	Núcleo de Desenvolvimento Turísticos abrangido na área de intervenção do Plano de Pormenor da Jagunda.
Senhora do Espinheiro.	Área com aptidão para o desenvolvimento de atividades de recreio, animação ambiental e empreendimentos turísticos.
Crestelo	Empreendimento turístico existente da Quinta do Crestelo.
Senhora do Desterro	Área com aptidão para o desenvolvimento de atividades de turismo natureza, de valorização patrimonial e ambiental e para empreendimentos turísticos.
Quinta de Nogueira/Santana	Área com potencialidades de valorização ambiental e paisagística e com aptidão para a fixação de empreendimentos turísticos e atividades de animação turística.

Artigo 71.º

Regime de uso e ocupação do solo

1 — Nestes espaços apenas se admite a instalação de empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo.

2 — São admissíveis todos os tipos de empreendimentos turísticos, designadamente: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo.

3 — Os projetos de empreendimentos turísticos admitidos nos espaços de ocupação turística devem observar e assegurar o cumprimento das seguintes regras:

a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que contribuam para assegurar a valorização paisagística e adequada inserção na morfologia do terreno;

b) Assegurar uma gestão eficiente dos recursos hídricos, promovendo para o efeito o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o uso Eficiente da Água;

- c) Promover a eficiência energética dos edifícios e dos espaços exteriores que sustentam o seu enquadramento com o território envolvente;
- d) Fomentar a adoção de materiais e técnicas de construção sustentáveis.

4 — As operações urbanísticas a realizar nos espaços de ocupação turística devem respeitar o regime geral da edificabilidade para fins turísticos que se encontra estabelecido para o solo rural para a instalação de NDT's, sem prejuízo de outro regime que possa vir a ser definido no âmbito de planos de urbanização ou planos de pormenor, considerando um índice máximo de ocupação do solo (Io) de 20 %.

CAPÍTULO VII

Espaços de Infraestruturas e Equipamentos

Artigo 72.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços de infraestruturas e equipamentos assumem correspondência com as áreas ocupadas ou que se prevê venham a ser ocupadas com equipamentos, infraestruturas e/ou outras infraestruturas territoriais que desempenham funções de comunicação, produção, transporte ou logística e que, dada a sua natureza, não podem ou não devem ser localizadas em solo urbano.

2 — Os elementos territoriais supra referenciados apenas encontram representação gráfica na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo quando abrangem áreas superiores a 0,5 hectares.

3 — Incluem-se nestes solos as vias de comunicação, infraestruturas de transporte, armazenamento e produção de energia, infraestruturas de telecomunicações, infraestruturas e equipamentos desportivos, de lazer e religiosos, infraestruturas ambientais, de abastecimento de água, tratamento de efluentes, recolha e processamento de resíduos, e ainda as infraestruturas de apoio à atividade agrossilvopastoril e de conservação da natureza.

Artigo 73.º

Regime

1 — A edificação de infraestruturas e equipamentos em solo rural deverá respeitar os princípios gerais de enquadramento, proteção ambiental e integração paisagística, assim como o caráter excecionalidade de modificação das características naturais, justificadas no interesse público do fim a que se destinam e na inexistência de alternativas técnicas e economicamente viáveis de localização em solo urbano, devendo ainda respeitar as normativas definidas no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, sempre que ocorram na sua área de abrangência territorial.

2 — Na construção e ampliação de infraestruturas, que pode incluir edificações necessárias e complementares ao seu funcionamento, o presente plano não define parâmetros de edificação, devendo a sua construção respeitar os princípios referidos no número anterior.

3 — Na infraestrutura aeródromo municipal, atendendo à sua natureza específica, admite-se a instalação de funções complementares associadas às valências aeronáuticas, designadamente unidades logísticas, industriais, aerogare e serviços associados.

4 — A construção de equipamentos de utilização coletiva deve respeitar as condições fixadas nas normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rural.

CAPÍTULO VIII

Espaços de Recursos Geológicos

Artigo 74.º

Identificação

A categoria de espaços de recursos geológicos compreende as áreas situadas em solo rural, de revelação e aproveitamento de recursos geológicos, visando o seu conhecimento, salvaguarda e exploração integrados ou não no domínio público, nomeadamente:

a) Áreas integradas no domínio público do Estado e designadas por:

- a.1) Depósitos minerais;
- a.2) Recursos hidrominerais;
- a.3) Recursos geotérmicos.

b) As áreas que não se integram no domínio público do Estado, podendo ser objeto de propriedade privada ou outros direitos reais e designados por:

- b.1) Massas minerais;
- b.2) Águas de nascente.

Artigo 75.º

Funções dos espaços de recursos geológicos

1 — Os espaços qualificados e integrados na categoria de espaços de recursos geológicos possuem três níveis de funções:

- a) Função de valorização e exploração, que inclui as áreas de exploração de recursos geológicos, já licenciadas e/ou concessionadas, efetivamente exploradas ou passíveis de exploração;
- b) Função de conhecimento, que inclui todas áreas territoriais onde pode e deve ser feita pesquisa de recursos geológicos;
- c) Função de conservação; áreas de reconhecido potencial geológico passível de dar origem a diferentes formas de aproveitamento e a proteger.

2 — Os solos associados a espaços de recursos geológicos dividem-se ainda de acordo com a situação atual de aproveitamento dos recursos em:

- a) Áreas de exploração de recursos geológicos, que correspondem às áreas onde efetivamente se identificam recursos geológicos, incluindo as áreas de exploração consolidada, as áreas em recuperação e as áreas de salvaguarda de exploração;
- b) Áreas Potenciais de recursos geológicos, que correspondem às áreas sitas em unidades em que os estudos existentes possibilitam inferir uma certa probabilidade de existência de recursos geológicos suscetíveis de vir a ser explorados e valorizados do ponto de vista económico. Estas áreas poderão vir a ser objeto de contratos de pesquisa, prospeção e eventual exploração, sendo que neste último caso integrarão a subcategoria das áreas de exploração de recursos geológicos.

Artigo 76.º

Uso e ocupação

Nas áreas associadas a espaços de recursos geológicos aplica-se o regime de uso e ocupação definido em geral para o solo rural e para as respetivas categorias e subcategorias que a ele se encontram associadas, salvaguardando a possibilidade de poderem vir a ser realizados estudos de prospeção e, caso se revele a presença de recursos geológicos relevantes objeto de planos de exploração, a possibilidade dos solos poderem vir a ser utilizados para esse fim.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 77.º

Princípios

1 — Os solos qualificados como solos urbanos compreendem as áreas para as quais é manifestamente reconhecida a sua vocação para o desenvolvimento do processo de urbanização e edificação, neles se incluindo os solos urbanizados e urbanizáveis, assim como os solos diretamente afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, os quais constituem, no seu todo, o perímetro urbano.

2 — O solo urbano caracteriza-se por dispor ou poder vir a adquirir, diferenciando-se dos restantes solos, uma maior densidade de infraestruturas e edifícios, e por se destinar fundamentalmente às funções urbanas de habitação, equipamento, comércio, serviços e de indústria.

3 — O regime de uso, ocupação e transformação no solo urbano privilegia uma otimização do aproveitamento das redes de infraestruturas e equipamentos já existentes, sendo entendidas as ações de reabilitação urbana e de consolidação dos espaços urbanos existentes como ações preferenciais de qualificação do solo urbano.

Artigo 78.º

Categorias operativas

Tendo em consideração os diferentes estados de consolidação que se observam ao nível do solo urbano e a conveniência de assegurar a programação de determinados processos de urbanização, são definidas ao nível do solo urbano as seguintes categorias operativas:

a) Solo urbanizado, no qual se englobam as áreas urbanas consolidadas e em que genericamente a urbanização entendida como a dotação de infraestruturas e definição da forma urbana se apresentam estabilizadas, compreendendo o processo urbano a reabilitação e a colmatação das estruturas e tecidos urbanos;

b) Solo urbanizável, que engloba as áreas destinadas à expansão urbana e nas quais o processo de urbanização é sempre precedido de programação.

Artigo 79.º

Categorias funcionais

Em função dos usos dominantes que observam e do papel específico assumido em cada troço urbano no contexto do sistema urbano e dos aglomerados que dele fazem parte integrante, o solo urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias funcionais, cuja delimitação observa conformidade com o representado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

i) Espaços centrais:

i.1) Centros históricos do tipo I;

i.2) Espaços centrais do tipo I;

i.3) Espaços centrais do tipo II;

- ii) Espaços residenciais;
- iii) Espaços de atividades económicas;
- iv) Espaços verdes;
- v) Espaços de uso especial;
- vi) Espaços urbanos de baixa densidade:
 - vi.1) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - vi.2) Centros históricos do tipo II.

Artigo 80.º

Normas e parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo urbano

1 — Nas diversas categorias do solo urbano aplicam-se os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no quadro seguinte:

Categoria/Subcategoria	Tipologias	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização	Número máximo de pisos acima da cota de soleira
Espaços centrais/Centros históricos do tipo I.	Habitação unifamiliar	≤ 0,4	≤ 0,8	≤ 0,6	2
	Habitação coletiva, edifícios comerciais, de serviços, mistos ou outros.	≤ 0,4	≤ 1,6	≤ 0,8	4
Espaços centrais/Espaços centrais do tipo I.	Habitação unifamiliar	≤ 0,4	≤ 0,8	≤ 0,6	2
	Habitação coletiva, edifícios comerciais, de serviços, mistos ou outros.	≤ 0,6	≤ 3,0	≤ 0,8	5
Espaços centrais/Espaços Centrais do tipo II.	Habitação unifamiliar	≤ 0,4	≤ 0,8	≤ 0,6	2
	Habitação coletiva, edifícios comerciais, de serviços, mistos ou outros.	≤ 0,4	≤ 1,6	≤ 0,8	4
Espaços residenciais	Habitação unifamiliar.	≤ 0,4	≤ 0,8	≤ 0,6	2
	Habitação coletiva, edifícios comerciais, de serviços ou mistos.	≤ 0,4	≤ 1,2	≤ 0,8	3
Espaços de atividades económicas.	Indústria, logística, comércio, serviços.	≤ 0,6	≤ 1,0	≤ 0,8	2
Espaços verdes	Infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, apoios agrícolas.	—	—	≤ 0,1	1
Espaços de uso especial	Infraestruturas e equipamentos	≤ 0,7	≤ 1,0	—	2
Espaço urbanos de baixa densidade.	Edifícios habitacionais ou mistos, comércio, serviços, indústria.	≤ 0,4	≤ 0,6	—	2
Espaços urbanos de baixa densidade/Centros históricos do tipo II.	Edifícios habitacionais ou mistos, comércio, serviços, indústria.	≤ 0,4	≤ 0,6	—	2

2 — Os parâmetros do quadro anterior podem assumir diferentes expressões, nas situações seguintes:

- a) Na aplicação do regime estabelecido ou a estabelecer por outros planos municipais de ordenamento do território, planos de urbanização ou de pormenor.
- b) No cumprimento de condicionantes impostas por regime legal, servidão ou restrição por utilidade pública.
- c) Nas operações urbanísticas que incidem em “zonas urbanas consolidadas” e que correspondem a situações de “colmatação” do tecido urbano.

3 — Os parâmetros de edificabilidade nas situações referidas na alínea c) do número anterior, devem ter em consideração o seguinte:

- a) O alinhamento, a implantação e o volume dos edifícios é determinado em função das características tipológicas dominantes na envolvente, devendo os edifícios a construir ou a ampliar respeitar as características dominantes do local onde se inserem.
- b) Os edifícios a construir ou a ampliar não poderão resultar num aumento injustificado do número de pisos acima da cota de soleira relativamente aos edifícios confinantes, ou alterar a distância e/ou alinhamento dominante relativamente às vias públicas confinantes, sendo que, por princípio a fixação do máximo número pisos acima da cota de soleira deve resultar da média do número de pisos dos edifícios confinantes.
- c) Nas circunstâncias anteriores, a admissibilidade das soluções urbanísticas é fixada pela Câmara Municipal em face dos estudos e projetos que definem as operações urbanísticas em concreto a apresentar no âmbito dos pedidos de informação, de informação prévia, de licenciamento ou comunicação prévia.

4 — As obras de modelação do terreno para implantação dos edifícios não podem recorrer a soluções que aumentem o risco de estabilidade das vertentes ou que impliquem a realização de aterros e escavações e/ou a construção de muros de suporte de dimensão suscetível e capaz de degradar a qualidade paisagística dos lugares, devendo para o efeito ser consideradas as seguintes regras:

- a) Na construção de novos edifícios, em que se encontre prevista a execução de trabalhos de escavação ou aterro em relação ao terreno natural, deve ser assegurada entre a nova plataforma da cota de soleira do edifício e o terreno natural uma pendente inferior a 30 %.
- b) A construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cota entre plataformas contíguas ou entre as plataformas e o terreno natural não devem exceder uma altura superior a 3 metros, constituindo exceção os muros de suporte associados a vias ou situações em que seja tecnicamente inviável a conjugação da altura máxima supra estabelecida com outras técnicas de suporte de terras.

5 — Os afastamentos laterais dos edifícios isolados ao limite do lote ou parcela, na situação mais desfavorável, quando não existam situações de encosto já existentes ou previstas em Plano Municipais de Ordenamento do Território ou loteamentos urbanos aprovados é, para qualquer edificação, igual a metade da altura, mas nunca inferior 3 metros.

6 — O disposto no número anterior é válido para os afastamentos ao limite posterior do lote ou parcela, sendo nestes casos de considerar um afastamento nunca inferior a 5 metros.

7 — Os edifícios anexos destinados a estacionamento e arrumos não poderão exceder a altura de 3,5 metros e devem ser implantados no limite do logradouro de tardez, a menos que este se apresente confinante com via pública;

8 — Os edifícios anexos referidos no número anterior não poderão exceder uma área de 50 m², não podendo resultar num incumprimento dos índices gerais de edificabilidade aplicáveis.

CAPÍTULO II

Solo Urbanizado

SECÇÃO I

Espaços Centrais

SUBSECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 81.º

Identificação, objetivos e subcategorias

1 — Os solos integrados na categoria de espaços centrais apresentam-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e integram as áreas do concelho onde se concentram as funções de maior centralidade ou que se destinam a assegurar o reforço da centralidade dos aglomerados onde se inserem, assumindo correspondência com as áreas do concelho onde se observa uma maior densidade urbana.

2 — As áreas qualificadas como espaços centrais correspondem maioritariamente a zonas urbanas consolidadas caracterizando-se pela presença de uma grande diversidade de tipologias formais e funcionais, épocas de construção, que atendendo aos respetivos objetivos de desenvolvimento urbano e regime de uso e ocupação a estabelecer por este plano de subdividem nas seguintes subcategorias de qualificação do solo:

- a) Centros históricos do tipo I;
- b) Espaços centrais do tipo I;
- c) Espaços centrais do tipo II.

Artigo 82.º

Regime de uso e ocupação

1 — Nos espaços centrais e nas respetivas subcategorias aplicam-se as normas e parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para o solo urbano.

2 — Estes espaços têm por destino a localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços, lazer e turismo, assim como outros usos tidos como compatíveis com as funções dominantes já existentes e admitidas.

3 — São considerados usos compatíveis com os usos identificados no número anterior:

- a) Estabelecimentos industriais, desde que as tipologias dos estabelecimentos correspondam às que, de acordo com a legislação em vigor, não se encontrem sujeitas a licenciamento, ou, estando sujeitas a licenciamento, a Câmara Municipal assuma o papel de entidade coordenadora;
- b) Armazenagem.

SUBSECÇÃO II

Centros Históricos do Tipo I

Artigo 83.º

Identificação, objetivos e regime

1 — Os solos integrados na subcategoria de centros históricos do tipo I assumem correspondência com as áreas de gênese urbana de Seia e de São Romão, observando uma delimitação que

se apresenta em conformidade com a delimitação constante da Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

2 — Estes solos mantêm os traços das estruturas e tecidos urbanos e edifícios de valor patrimonial relevante e que se pretendem ver preservados, para eles se estabelecendo como ações preferenciais de intervenção:

- a) A regeneração e reabilitação urbana, numa perspetiva de proteção e valorização dos valores patrimoniais associada à dinamização das funções residencial, comercial, de serviços e turismo.
- b) A qualificação do espaço público e a consolidação do tecido urbano.
- c) A promoção, proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

3 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo urbano, respeitando cumulativamente o seguinte:

- a) A alteração do espaço público e dos edifícios, e em particular dos edifícios considerados como elementos patrimoniais relevantes, devem ser enquadradas numa perspetiva de preservação das características arquitetónicas preexistentes;
- b) Na alteração dos edifícios deverá sempre atender-se à necessidade de promover a correção de situações de dissonância, nomeadamente, quando em situações de edifícios de génese mais recente, se verificou um aumento despropositado dos volumes construtivos até então existentes, ou houve lugar a uma adoção de expressões arquitetónicas de menor valia que contribuíram para a criação de situações de rutura e perda da qualidade arquitetónica e urbana;
- c) Nas situações relacionadas com a construção de novos edifícios, ou com a reconstrução de edifícios existentes, as soluções a assumir em matéria de implantação e volumetria de edificado devem respeitar os alinhamentos e/ou recuos e a altura de fachada dominantes que se verificam na frente urbana onde estas intervenções se enquadram, exceto nas situações de dissonância a que se refere o número anterior.

SUBSECÇÃO III

Espaços Centrais do Tipo I

Artigo 84.º

Identificação, objetivos e regime

1 — Os solos integrados na subcategoria dos espaços centrais tipo I observam uma delimitação que se apresenta conforme com o representado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e compreendem áreas centrais de Seia e São Romão que se caracterizam por uma maior densidade urbana em termos de edifícios de maior volume edificatórios e onde se localizam funções comerciais e serviços que lhe conferem relevância e centralidade para o sistema urbano concelhio.

2 — Para os espaços centrais do tipo I preconizam-se os seguintes objetivos:

- a) Em Seia, a qualificação urbana, desenvolvendo soluções adequadas de enquadramento e articulação com as áreas urbanas adjacentes e a colmatação dos vazios urbanos com o objetivo de consolidar e reforçar as funções urbanas centrais, designadamente comércio, serviços, turismo e qualificação dos espaços públicos;
- b) Em São Romão, a consolidação do tecido urbano existente e a qualificação dos espaços públicos enquanto fator de valorização das centralidades comerciais e de serviços que se observam já no local.

3 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo urbano, apenas se admitindo funções urbanas associadas à habitação, comércio, serviços e turismo.

SUBSECÇÃO IV

Espaços Centrais do Tipo II

Artigo 85.º

Identificação, objetivos e regime

1 — Os espaços centrais do tipo II integram as áreas com uso predominantemente associado à função residencial e onde se localizam de forma mais ou menos dispersa as funções comerciais e de serviços de relevância, possuindo em geral uma grande diversidade tipológica mas com uma menor densidade urbana relativamente aos espaços centrais do tipo I.

2 — Os objetivos de desenvolvimento dos espaços centrais do tipo II estão fundamentalmente relacionados com a colmatação do tecido urbano e com a qualificação do espaço público tendente a melhorar a qualidade dos aspetos relacionados com a qualidade das infraestruturas, paisagismo e mobilidade.

3 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo urbano, sendo de respeitar, cumulativamente, que quando as operações urbanísticas, incidem em várias parcelas ou conjunto de parcelas onde a definição tipológica não é determinável no contexto de colmatação do tecido urbano, deve assegurar-se que pelo menos 50 % da área das parcelas das novas edificações se destinam à função residencial, turística ou similar.

SECÇÃO II

Espaços Residenciais

Artigo 86.º

Identificação

1 — As áreas integradas na categoria de espaços residenciais observam uma delimitação conforme com o representado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e assumem correspondência com os solos que apresentam como destino dominante a fixação de funções de cariz residencial, nelas podendo ser admitidos outras tipologias de usos, desde que compatíveis com a função residencial dominante.

Artigo 87.º

Regime de uso e ocupação do solo

1 — Admite-se nestes solos o desenvolvimento de operações de urbanização e edificação de unidades residenciais, de tipologia unifamiliar e plurifamiliar, assim como edifícios mistos e exclusivamente afetos a funções de comércio, serviços e turismo.

2 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo urbano, respeitando, cumulativamente, o seguinte:

a) A tipologia dominante a adotar nestas áreas deverá considerar a moradia unifamiliar (isolada, geminada ou em banda), sendo que a construção de outras tipologias de edificado que não estas apenas poderá ocorrer se já se encontrar já prevista em operação de loteamento urbano

ou se resultar de enquadramento em programação desenvolvida em sede de plano municipal de ordenamento do território, unidade de execução;

b) No sentido assegurar a concretização dos usos e tipologias dominantes previstas para estes solos, a ocupação total das áreas a intervir deverá considerar a dotação de uma área destinada a parcelas afetas à tipologia de moradia unifamiliar em, pelo menos, 50 % da área total de parcelas destinadas a edificação.

SECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 88.º

Identificação, objetivos e regime

1 — Os solos que se apresentam qualificados e integrados na categoria de espaços de atividades económicas apresentam-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a áreas ocupadas e com aptidão para a localização de atividades económicas com necessidades especiais de afetação e organização do espaço urbano, entre as quais se incluem atividades de cariz industrial, logístico, comercial e de serviços.

2 — Não se admite nestes solos a construção de edifícios destinados a habitação, exceto para o pessoal encarregado da guarda e vigilância dos estabelecimentos.

3 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para o solo urbano, respeitando, cumulativamente, o seguinte:

a) As novas edificações devem assegurar um afastamento mínimo de 6 metros aos limites laterais das parcelas;

b) A ampliação de estabelecimentos existentes beneficia de uma majoração de 10 % relativamente aos índices estabelecidos;

4 — A ampliação de edificações habitacionais existentes apenas é admitida até aos limites definidos pelos índices máximos de edificabilidade estabelecidos para esta subcategoria.

SECÇÃO IV

Espaços Verdes

Artigo 89.º

Identificação

Os solos qualificados e integrados na categoria de espaços verdes observam uma delimitação conforme com o que se encontra delimitado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e incluem as áreas que assumem funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto, agrícolas ou florestais, coincidindo, no seu todo, ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 90.º

Regime de uso e ocupação do solo

1 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para o solo urbano, respeitando, cumulativamente, o seguinte:

a) Não é admitida a realização de operações urbanísticas que resultem na construção de novos edifícios, exceto quando as mesmas se justificarem na necessidade de servir o apoio a atividades de

cariz agrícola ou para qualificação do uso público, concretamente a construção de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;

b) Os novos edifícios não poderão apresentar uma altura de fachada com altura superior a 3,5 metros;

c) A alteração ou ampliação dos edifícios apenas é admitida se a alteração de uso se enquadrar nas tipologias de utilização anteriormente definidas, ou, tratando-se de edifícios afetos a funções residenciais, num aumento da área de construção tida como indispensável à satisfação das condições mínimas de habitabilidade, e desde que não exceda 20 % da área de implantação associada ao edifício preexistente.

SECÇÃO V

Espaços de Uso Especial

Artigo 91.º

Identificação

Os solos integrados na categoria de espaços de uso especial apresentam uma delimitação que se apresenta em conformidade com o representado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e compreendem as áreas onde se apresentam já localizados ou para as quais se encontra programada a instalação de equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes ou outros elementos urbanos específicos, nomeadamente associados ao recreio, lazer e turismo.

Artigo 92.º

Regime de uso e ocupação do solo

Nos espaços de uso especial aplicam-se as normas e parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para o solo urbano, respeitando cumulativamente o seguinte:

a) A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios preexistentes deve assegurar a criação de lugares de estacionamento adequados às necessidades dos usos previstos;

b) A altura máxima dos novos edifícios não deverá exceder 9 metros, com exceção de situações devidamente justificadas com base em requisitos técnicos e legais aplicáveis.

SECÇÃO VI

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

SUBSECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 93.º

Identificação, objetivos e subcategorias

1 — As áreas do concelho que se encontram qualificadas como espaços urbanos de baixa densidade estão identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a áreas do território às quais se encontram associadas a grande maioria dos aglomerados urbanos que integram a rede urbana concelhia.

2 — Estas áreas, e os aglomerados que a elas se encontram associados, caracterizam-se por uma baixa densidade urbana e funcionam de forma relativamente autónoma, apresentando-se predominantemente ocupados com estruturas de edificado associadas a tipologias de habitacional

unifamiliar, com as quais se articulam, de forma concentrada ou dispersa, funções variadas de comércio, serviços e indústria.

3 — No sentido de promover a defesa do valor patrimonial das áreas de génese mais antiga dos aglomerados é definida a subcategoria designada “Centros Históricos do Tipo II”, nela se compreendendo as áreas urbanas antigas e que mantêm traços urbanísticos e arquitetónicos de especial relevância patrimonial que interessa ver preservados e valorizados.

Artigo 94.º

Regime de uso e ocupação do solo

1 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para o solo urbano, respeitando, cumulativamente, que a instalação ou ampliação de edifícios e/ou atividades distintas da função residencial ou turística, designadamente associadas a funções de comércio, serviços e indústria não é admitida, caso se verifique que da sua presença resulta uma sobrecarga insustentável para os sistemas de redes de infraestruturas ou a gerem impactes ambientais não mitigáveis sobre áreas residenciais envolventes.

2 — Os procedimentos de urbanização e edificação a desenvolver nestes solos, não sendo em geral enquadrados em instrumentos de programação e planeamento de pormenor deverão ser objeto de especial ponderação ao nível das soluções urbanísticas e arquitetónicas a adotar, designadamente no que respeita:

a) Às condições de inserção em termos paisagísticos, particularmente no que se refere a uma correta adaptação das soluções construtivas às condições orográficas existentes;

b) À utilização de soluções arquitetónicas adequadas às características particulares e próprias dos locais, privilegiando-se o recurso à utilização de materiais, formas e elementos característicos dos locais e não recorrendo a adoção de soluções exóticas ou que resulte em impactes paisagísticos inadequado.

3 — A instalação de estabelecimentos afetos a funções de comércio, serviços ou indústria em edifícios de uso exclusivo ou mistos deverá observar o carácter predominantemente residencial destas áreas e fica condicionada ao cumprimento dos parâmetros ambientais estabelecidos em matéria de ruído, qualidade do ar e outros legalmente aplicáveis.

SUBSECÇÃO II

Centros Históricos do Tipo II

Artigo 95.º

Identificação

1 — Os solos qualificados e integrados nesta subcategoria de centros históricos do tipo II apresentam uma delimitação que observa conformidade com o representado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e assume correspondência com as áreas que estiveram na génese de alguns aglomerados, podendo em algumas situações abranger a totalidade dos mesmos.

2 — Estas áreas assumem características peculiares, uma vez que mantêm traços urbanísticos e arquitetónicos reveladores da identidade dos lugares, de valor patrimonial relevante e que importa ver salvaguardado, designadamente em atenção à singularidade ou especial vulnerabilidade dos elementos que o compõem ou do conjunto a proteger.

Artigo 96.º

Regime de uso e ocupação do solo

1 — São aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo referente às normas e parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para o solo urbano, respeitando, cumulativamente, o seguinte:

a) Nestas áreas de génese antiga privilegia-se a realização de operações urbanísticas de reabilitação baseadas na recuperação das características preexistentes e tradicionais dos edifícios e na adoção de soluções arquitetónicas que promovam a incorporação de elementos materiais e formas tradicionais;

b) A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios preexistentes apenas se admite em situações que se traduzam na colmatação do tecido urbano, sendo de manter as características dominantes no local onde se inserem, designadamente em termos de implantações e volumetrias, assim como a adoção de soluções arquitetónicas que não resultem na implantação de elementos edificados dissonantes.

CAPÍTULO III

Solo Urbanizável

Artigo 97.º

Identificação

1 — O solo urbanizável caracteriza-se pela ausência ou insuficiência de infraestruturas, destinando-se a uma ocupação para fins de expansão urbana, em que o processo de urbanização será sempre precedido de programação.

2 — O solo urbanizável, enquanto categoria operativa, integra as seguintes categorias e subcategorias de espaços, estando as mesmas identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

a) Espaços centrais:

a.1) Espaços centrais do tipo II;

b) Espaços residenciais;

c) Espaços de atividades económicas;

d) Espaços de uso especial;

e) Espaços urbanos de baixa densidade.

Artigo 98.º

Regime

1 — A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em planos de urbanização, planos de pormenor, unidades de execução, admitindo-se a realização de operações urbanísticas avulsas nos termos do número seguinte.

2 — Admite-se a viabilização de operações urbanísticas de edificação e urbanização quando estas incidem em parcelas contíguas à zona urbanizada, desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

3 — Os parâmetros de edificabilidade a adotar no solo urbanizável são os definidos para as mesmas categorias e subcategorias do solo urbanizado.

TÍTULO VII

Rede viária e estacionamento

Artigo 99.º

Rede e hierarquia rodoviária

1 — A rede rodoviária do concelho de Seia representada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, compreende as vias que integram a rede rodoviária nacional, as estradas regionais (ER), as estradas nacionais (EN), as estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição das Estradas de Portugal SA e a rede rodoviária municipal.

2 — Em função do fim que cada uma das vias desempenha na estrutura rodoviária aos níveis regional e concelhio é definida a seguinte hierarquia da rede, por ordem decrescente de importância:

a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais que integram as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), designadamente:

i) Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares):

i.i) O Itinerário Complementar IC 6 — previsto (a ser assegurado pela EN230);

i.ii) O Itinerário Complementar IC 7 — previsto (a ser assegurado pela EN17);

i.iii) O Itinerário Complementar IC 37 — previsto (a ser assegurado pela EN231);

ii) Estradas Nacionais sob a jurisdição das Estradas de Portugal, designadamente:

ii.i) EN231, entre Seia (entroncamento da EN17-Ponte de Santiago) e o entroncamento da EN230 (Limite de Concelho da Covilhã);

ii.ii) EN232, a Este de Seia, entre os Limites de Gouveia;

iii) Estradas Regionais sob a jurisdição da EP — Estradas de Portugal, SA, designadamente:

iii.i) ER 338, entre Vide (entroncamento da EN230) e o Limite de Concelho da Covilhã;

iii.ii) ER 339, entre Seia e Lagoa Comprida (entroncamento da ER338);

b) Estradas Nacionais desclassificadas sob a jurisdição da EP — Estradas de Portugal, SA, designadamente:

i) EN17, entre o Limite de Concelho de Oliveira do Hospital e o Limite de Concelho de Gouveia, a assegurar o corredor do IC7;

ii) EN230, entre o Limite de Concelho de Oliveira do Hospital e o Limite de Concelho da Covilhã, a assegurar o corredor do IC6;

iii) EN231 (2), entre o Limite de Concelho de Mangualde e o entroncamento da EN17, a assegurar o corredor do IC37;

iv) EN231 (antiga), desde o entroncamento com a Circular de Seia (Norte) (próx. km 42,320) até ao entroncamento com a Circular de Seia (Sul) (próx. Km 46,270);

v) EN 338-1, entre o Limite de Concelho e a Torre;

vi) EN 339-1, entre o entroncamento da ER339 e o Limite de Concelho de Gouveia;

c) Estradas Municipais, designadamente:

EM 339-1, EM 502, EM 502-1, EM 502-2, EM 503, EM 503-1, EM 504, EM 504-1, EM 504-2, EM 504-3, EM 505, EM 505-1, EM 506, EM 507, EM 508, EM 510, EM 511, EM 512, EM 512, EM 513, EM 514, EM 515, EM 515-1, EM 516, EM 517, EM 517-1, EM 518, EM 519, EM 521, EM 521-1, EM 522, EM 522-2, EM 522-3, EM 522-4;

d) Caminhos Municipais, designadamente:

CM 1115, CM 1116, CM 1117, CM 1118, CM 1119, CM 1120, CM 1122, CM 1123, CM 1124, CM 1125, CM 1126, CM 1127, CM 1128, CM 1129, CM 1129-1, CM 1131, CM 1133, CM 1134, CM 1135, CM 1136, CM 1137, CM 1139, CM 1203;

e) Os arruamentos urbanos municipais;

f) Os caminhos rurais e florestais definidos como caminhos de utilização pública.

Artigo 100.º

Segurança e proteção da rede rodoviária

1 — Nas vias referidas nas alíneas a) e b) do número anterior é aplicável a Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, que aprova o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional que estabelece as regras de proteção da estrada e sua zona envolvente, fixando as condições de segurança e circulação dos seus utilizadores e as de exercício das atividades relacionadas com a sua gestão, exploração e conservação.

2 — Nas restantes vias que integram a rede viária municipal, designadamente as estradas municipais (EM), os caminhos municipais (CM) e os arruamentos urbanos, estabelecem-se as seguintes normas de segurança proteção viária:

a) Nas EM's fora dos perímetros urbanos as edificações não devem implantar-se numa faixa de 10 metros ou de 20 metros de largura medida a partir da plataforma, respetivamente para habitação ou para outras edificações de utilizações diversas;

b) Nos CM e nas restantes vias públicas fora dos perímetros urbanos as edificações não devem implantar-se numa faixa de 5 metros para cada lado da plataforma;

c) Dentro dos perímetros urbanos serão os planos de urbanização e de pormenor a regulamentar sobre esta matéria e, na falta deles, compete à Câmara Municipal a definição do alinhamento das construções, que terá por referência os alinhamentos definidos por preexistências de edificado em ambos os lados da plataforma da via.

d) Nas vias integrantes da rede rodoviária municipal que se desenvolvem em perímetros urbanos, sempre que as características da infraestrutura viária (arruamento, estacionamento e passeios) não garantam as melhores condições de circulação e mobilidade, automóvel e/ou pedonal, deve ter-se por referência nas novas operações urbanísticas, os perfis resultantes dos parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária estabelecidos no presente regulamento ou outros que resultem de alinhamentos para a totalidade ou parte destas vias com plataformas específicas que resultem mais adequadas ao local.

e) O disposto nas alíneas anteriores não é aplicável aos equipamentos de apoio à estrada, designadamente as áreas de serviço, áreas de repouso, parques de estacionamento, locais de paragem de transporte coletivo de passageiros e postos de abastecimento de combustíveis ou energia.

Artigo 101.º

Espaços-canais

1 — A Rede Rodoviária existente integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula para cada caso concreto.

2 — Com a concretização das vias propostas passam a funcionar automaticamente as disposições legais quanto à constituição das servidões administrativas.

3 — Os espaços canais integram ainda os equipamentos de apoio à estrada, designadamente as áreas de serviço, áreas de repouso, parques de estacionamento, locais de paragem de transporte coletivo de passageiros e postos de abastecimento de combustíveis ou energia.

Artigo 102.º

Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária resultante de projetos de loteamento deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

Tipos de Ocupação	Infraestruturas — Arruamentos
Habituação a.c. hab. > 80 % a.c.	Perfil tipo $\geq 9,7$ m. Faixa de rodagem = 6,5 m. Passeio = 1,6 m ($\times 2$). Estacionamento = [(2,5 m) ($\times 2$)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) ($\times 2$)] (opcional).
Habituação (se a.c. hab. < 80 %), comércio e ou serviços . . .	Perfil tipo ≥ 12 m. Faixa de rodagem = 7,5 m. Passeios = 2,25 m ($\times 2$). Estacionamento = [(2,25 m) ($\times 2$)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) ($\times 2$)] (opcional).
Quando exista indústria e ou armazéns.	Perfil tipo $\geq 12,2$ m. Faixa de rodagem = 9 m. Passeios = 1,6 m ($\times 2$). Estacionamento = [(2,25 m) ($\times 2$)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) ($\times 2$)] (opcional).

Artigo 103.º

Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, sem prejuízo de legislação específica aplicável, são os constantes do seguinte quadro:

Tipo de ocupação	Parâmetros de dimensionamento	
	Privado (no interior do lote ou parcela)	Público (apenas aplicável nas operações de loteamento ou em edifícios com impacte semelhante a loteamento)
Habituação unifamiliar	1 lugar/fogo com área de construção $120 < m^2$; 2 lugares/fogo com área de construção entre $120 m^2$ e $300 m^2$; 3 lugares/fogo com área de construção $> 300 m^2$.	Dotação de lugares correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado.
Habituação coletiva	Com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo — T0 e T1; 1,5 lugares/fogo — T2 e T3; 2 lugares/fogo — T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. Sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo — área média fogo $\leq 90 m^2$; 1,5 lugares/fogo — $90 m^2 < \text{área média fogo} < 120 m^2$; 2 lugares/fogo — $120 m^2 < \text{área média fogo} < 300 m^2$; 3 lugares/fogo — área média fogo $> 300 m^2$.	Com indicação de tipologia: Dotação de lugares correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado. Sem indicação de tipologia: Dotação de lugares correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado
Comércio	1 lugar/30 m ² de área de construção de comércio, para estabelecimentos com área $< 1000 m^2$; 1 lugar/25 m ² de área de construção de comércio, para estabelecimentos com área $> 1000 m^2$ e $< 2500 m^2$;	Dotação de lugares correspondente a 30 % dos lugares de estacionamento privado.



Tipo de ocupação	Parâmetros de dimensionamento	
	Privado (no interior do lote ou parcela)	Público (apenas aplicável nas operações de loteamento ou em edifícios com impacte semelhante a loteamento)
	1 lugar/15m ² de área de construção de comércio, para estabelecimentos com área > 2500 m ² e, cumulativamente, 1 lugar de pesado/200 m ² de área de construção do edifício.	
Serviços	3 lugares/100 m ² de área de construção de serviços, para estabelecimentos com área ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² de área de construção de serviços, para estabelecimentos com área > 500 m ² .	Dotação de lugares correspondente a 30 % dos lugares de estacionamento privado.
Indústria e/ou armazém . . .	1 lugar/75 m ² de área de construção de indústria/armazém; 1 lugar de pesados/500 m ² de área de construção de indústria/armazém, com um mínimo de 1 lugar (a localizar no interior do lote).	Dotação de lugares correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado.
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4 e 5 estrelas.	Assegurar espaço para um número de veículos correspondente a 25 % das unidades de alojamento do estabelecimento, bem como local que permita o estacionamento temporário de viaturas (ligeiros ou pesados) para tomada e largada de utentes e bagagens.	
Outros empreendimentos turísticos, com exceção dos parques de campismo e caravanismo.	Assegurar espaço para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, bem como local que permita o estacionamento temporário de viaturas (ligeiros ou pesados) para tomada e largada de utentes e bagagens.	
Parques de campismo e de caravanismo.	Assegurar espaço para um número de lugares de estacionamento equivalente a 10 % da capacidade de utentes.	

2 — Admite-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida no número anterior, desde que técnica e economicamente se justifique e 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 operação urbanística tenha manifestamente impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;
- c) 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;
- d) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

3 — Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento:

- a) As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 20 % da área de construção da licença inicial;

b) Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

TÍTULO VIII

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 104.º

Disposições gerais

1 — A programação e execução do conteúdo normativo do PDM concretiza-se pela elaboração e execução de instrumentos de ordenamento do território como os planos de urbanização, pormenor, unidades de execução e na realização das operações urbanísticas.

2 — O Plano estabelece, constando do relatório, um conjunto de orientações de natureza programática que serão concretizadas no âmbito de outros instrumentos de natureza regulamentar ou estratégica e em domínios territoriais específicos do solo urbano e rural, que envolvem o Município e demais agentes com responsabilidades de intervenção territorial.

CAPÍTULO II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 105.º

Identificação e delimitação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão asseguram a demarcação de espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, por forma a sustentar um tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, tendo em vista a sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes disposições estabelecidas no presente Regulamento.

2 — O PDM institui as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, cuja identificação e delimitação se apresenta em conformidade com o representado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

- a) UOPG 1 — Zona Industrial de Seia — Pólo I;
- b) UOPG 2 — Espaço Industrial da Vila da Chã (Abrunheira);
- c) UOPG 3 — Quinta da Veiga;
- d) UOPG 4 — Espaço de Ocupação Turística da Jagunda;
- e) UOPG 5 — Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e EB 2.3 — Dr. Abranches Ferrão;
- f) UOPG 6 — Área de Intervenção Específica da Torre.
- g) UOPG 7 — Espaço de Ocupação Turística da Senhora do Espinheiro;

3 — Para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão estabelecem-se as regras e conteúdos programáticos definidos no Anexo IV ao presente regulamento, que dele é parte integrante.

4 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser objeto de pequenos ajustes, por forma a assegurar a sua adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos existentes.

5 — Sem prejuízo das UOPG anteriormente referidas, podem vir a ser definidos níveis mais detalhados de planeamento em outras áreas, tendo as mesmas que ser submetidas à disciplina dos planos de urbanização ou de pormenor.

Artigo 106.º

Disposições supletivas

1 — O processo de planeamento e gestão das áreas integradas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão deverá compatibilizar-se, em matéria de regime do uso, ocupação e transformação do solo, com as normas constantes no presente regulamento aplicáveis às diversas categoria de qualificação do uso do solo em que se inserem, apenas podendo ser alterados no âmbito da aprovação de outros instrumentos de gestão territorial.

2 — Na ausência dos instrumentos previstos para a execução das unidades operativas de planeamento e gestão, apenas se admitem ocupações e usos compatíveis com as que se encontram definidas para as respetivas categorias de uso do solo correspondentes.

3 — As ocupações e usos a que se refere o número anterior regem-se pelos regimes de edificabilidade definidos para as respetivas categorias de uso do solo e apenas são admitidas desde que não colidam com os objetivos definidos para a respetiva unidade operativa de planeamento e gestão e apenas quando decorrido o prazo de 5 anos da entrada em vigor do presente plano, sem que se encontrem em vigor os instrumentos de programação e execução previstos.

CAPÍTULO III

Orientações para a Programação e Execução

Artigo 107.º

Sistemas de execução

1 — Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os sistemas de execução aplicáveis à área abrangida pelo Plano assumem a designação de “sistema de compensação”, no caso em que a iniciativa parte dos proprietários dos prédios abrangidos sem interferência do município, de “sistema de cooperação”, quando a iniciativa dos particulares tem a cooperação municipal, ou de “sistema de imposição administrativa”, quando a iniciativa da intervenção urbanística é da responsabilidade do município.

2 — Para as intervenções territoriais, integradas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e que o município define, ao longo do tempo, e tendo em atenção o processo de desenvolvimento do território e as orientações do PDM, devem ser delimitadas “unidades de execução”, a sujeitar ao “sistema de cooperação” ou ao “sistema de imposição administrativa”.

3 — Para as intervenções territoriais não consideradas prioritárias e em que, para um desenvolvimento ordenado, se mostre conveniente a associação de proprietários, devem ser delimitadas “Unidades de Execução” a sujeitar ao “sistema de compensação”.

Artigo 108.º

Mecanismos de perequação

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

2 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente plano são aplicados nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução que venham a ser delimitadas, mesmo que não integradas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão estabelecida pelo presente plano.

3 — Os mecanismos de perequação a utilizar pelo Município para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do plano são os previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, designadamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média.

4 — Os valores numéricos do índice médio de utilização serão estabelecidos no âmbito de cada Plano de Pormenor ou Unidade de Execução, sendo calculados através da média dos índices de utilização do solo das parcelas integradas no perímetro a abranger por estes instrumentos de gestão territorial, na sequência da solução de desenho urbano desenvolvida.

5 — A cedência média é a mesma para Planos de Pormenor e Unidades de Execução, assumindo um valor de 0,53 m²/por cada m² de área total de construção.

Artigo 109.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado para cada um dos prédios sobre os quais recai a aplicação dos mecanismos perequação um direito abstrato de construção, que se designa por edificabilidade média, sendo direito este conferido através produto do índice médio de utilização pela área do respetivo prédio.

2 — Na realização de operações urbanísticas, quando se verifique que a edificabilidade na parcela atribuída por Plano de Pormenor ou Unidade de Execução é diferente da edificabilidade média, haverá lugar a um agravamento ou desagravamento do valor das taxas municipais de urbanização para realização dessas operações, sendo este valor calculado com base na proporcionalidade dos desvios ao índice médio de utilização.

3 — Quando o proprietário ou promotor, podendo concretizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação ou alteração do cálculo do valor dos agravamentos às taxas municipais de urbanização anteriormente referidas.

4 — Quando a cedência média efetiva for superior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no RJIGT e de acordo com o previsto em regulamento municipal.

5 — Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário deverá compensar o Município em numerário ou espécie, nos termos do disposto em regulamento municipal.

CAPÍTULO IV

Áreas de Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva

Artigo 110.º

Parâmetros de dimensionamento das áreas de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

1 — Nas operações urbanísticas de loteamento, de construção de edifícios com impacto urbanístico semelhante a um loteamento, em áreas não abrangidas por PP ou PU, aplicam-se os seguintes parâmetros de dimensionamento das áreas de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva (m ²)	Equipamento de utilização coletiva (m ²)
Habitação em moradia unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² de área de construção	35 m ² /120 m ² de área de construção
Comércio	28 m ² /100 m ² de área de construção	25 m ² /100 m ² de área de construção
Serviços	28 m ² /100 m ² de área de construção	25 m ² /100 m ² de área de construção
Indústria e/ou armazéns	23 m ² /100 m ² de área de construção	10 m ² /100 m ² de área de construção



2 — Para efeitos do dimensionamento das áreas de cedência para domínio municipal, referidos no presente regulamento, para as diferentes categorias funcionais previstas, estabelece-se o seguinte:

- a) Não se consideram, para efeito de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, áreas contínuas onde não seja possível inscrever uma área de 100 m²;
- b) Não se consideram, para efeito de dimensionamento de espaços de equipamento de utilização coletiva, áreas contínuas onde não seja possível inscrever uma área de 300 m²;
- c) Em qualquer das situações referidas nas alíneas anteriores as áreas de cedência devem apresentar-se confinantes com arruamento público.

Artigo 111.º

Dispensa de cedência para o domínio municipal

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal, tendo por base os parâmetros de dimensionamento estabelecidos pelo Plano, podendo as mesmas ser total ou parcialmente dispensadas quando se verificarem as seguintes situações:

- a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos pelo Plano;
- b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.

2 — Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, será a mesma compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

TÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 112.º

Entrada em vigor

O PDM entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 113.º

Disposições revogatórias

Com a entrada em vigor da revisão do PDM de Seia são revogados os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

- a) Plano Diretor Municipal de Seia, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 121/97 de 24 de julho, publicada pelo *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 169, de 24 de julho de 1997, com a primeira alteração de regime simplificado publicada através da Declaração n.º 248/2003, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 178, de 4 de agosto de 2003;
- b) Plano de Pormenor da Quinta da Veiga, publicado pelo Aviso n.º 22648/2009, de 16 de dezembro, apenas na área definida na Planta de Implantação como “Verde de enquadramento”, que passa a integrar Solo Rural na categoria de “Espaço Agrícola”.

(¹) Inclui o troço da (antiga) EN231, substituído pela Circular de Seia.

(²) Inclui o troço da (antiga) EN231, substituído pela Circular de Seia.

ANEXOS

ANEXO I

Património classificado e em vias de classificação

Nome	Freguesia	Classificação	Observações	Tipologia	Subtipo
Casa da Cerca de Santa Rita e Capela Anexa.	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como IIP — Decreto n.º 47 508, DG, 1.ª série, n.º 20, de 24-01-1967.	Largo de Santa Rita	Arquitetura Civil	Conjunto.
Solar dos Botelhos	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como MIP — Portaria n.º 740-EP/2012, <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 252 (suplemento), de 31-12-2012.	Largo da Misericórdia	Arquitetura Civil	Solar.
Casa das Obras	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como MIP — Portaria n.º 180/2013, <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 67, de 5-04-2013.	Largo Dr. António Borges Pires.	Arquitetura Civil	Casa.
Antas de Paranhos	Paranhos	Classificado como MN — Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910.	Casa dos Mouros de Camides no Chaveiral.	Arqueologia	Anta.
Solar de São Julião	Paranhos	Classificado como IIP — Decreto n.º 5/2002, <i>Diário da República</i> , 1.ª série -B. N.º 42, de 19-02-2002.	Largo de São Julião	Arquitetura Civil	Solar.
Pelourinho de Carvalhal	Paranhos	Classificado como IIP — Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.	Rua dos Cruzeiros — Carvalhal da Louça.	Arquitetura Civil	Pelourinho.
Casa da Bica	Santa Comba	Classificado como IIP — Decreto n.º 67/97, <i>Diário da República</i> , 1.ª série-B, n.º 301, de 31-12-1997.	Rua Sacadura Bote	Arquitetura Civil	Casa.
Pelourinho de Santa Marinha	UF de Santa Marinha e São Martinho	Classificado como IIP — Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.	Largo do Pelourinho	Arquitetura Civil	Pelourinho.
Pelourinho de Casal de Travancinha	Travancinha	Classificado como IIP — Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.	Largo do Pelourinho — Casal de Travancinha.	Arquitetura Civil	Pelourinho.
Pelourinho de Valezim	Valezim	Classificado como IIP — Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933.	Largo do Pelourinho	Arquitetura Civil	Pelourinho.
Capela de São Pedro (Seia)	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como MN — Decreto n.º 9 953, DG, 1.ª série n.º 171, de 31-07-1924.	Largo da Misericórdia	Arquitetura Religiosa	Capela.
Capela do Senhor do Calvário	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como MIP — Portaria n.º 284/2013, <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013.	Rua 1.º de Dezembro	Arquitetura Religiosa	Capela.
Igreja da Misericórdia e Casa do Despacho.	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como MIP — Portaria n.º 234/2013, <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 72, de 12-04-2013.	Largo da Misericórdia	Arquitetura Religiosa	Igreja.
Santuário de Nossa Senhora do Desterro.	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.	Classificado como CIP — Portaria n.º 298/2014, <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 87, de 7-05-2014.	Nossa Senhora do Desterro, Margem do Rio Alva.	Arquitetura Religiosa	Santuário.

Nota. — IIP — Imóvel de Interesse Público; MIP — Monumento de Interesse Público; MN — Monumento Nacional; CIP — Conjunto de Interesse Patrimonial; UF — União das Freguesias.



ANEXO II

Inventário do património construído do Concelho de Seia

Número	Designação	Código	Freguesia
Aldeia			
1	Conjunto Arquitetónico de Casal do Rei.	01/CA/XXVIII	UF de Vide e Cabeça.
Capela			
2	Capela de Nossa Senhora do Espinheiro . . .	08/CP/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
3	Capela de Santo Cristo	03/CP/XIX	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
4	Capela de Nossa Senhora da Conceição . . .	05/CP/XIX	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
5	Capela de Santo António	01/CP/I	Alvoco da Serra.
6	Capela de São Silvestre	01/CP/III	UF de Carragozela e Várzea de Meruge.
7	Capela do Senhor do Calvário	01/CP/IV	UF de Torrozel e Folhadosa.
8	Capela de Nossa Senhora da Ribeira	02/CP/IV	UF de Torrozel e Folhadosa.
9	Capela de Nossa Senhora da Cabeça.	03/CP/V	Girabolhos.
10	Capela de São Pedro	01/CP/X	Pinhanços.
11	Capela de Santo António	01/CP/XII	UF de Sameice e Santa Eulália.
12	Capela de São Pedro	01/CP/XVI	UF de Santa Marinha e São Martinho.
13	Capela de São João.	02/CP/XVI	UF de Santa Marinha e São Martinho.
14	Capela de São João.	02/CP/XXVI	Valezim.
15	Capela de São Domingos.	01/CP/XXVI	Valezim.
16	Capela do Senhor do Calvário	01/CP/XXVIII	UF de Vide e Cabeça.
17	Capela de São Bento	02/CP/XIII	Sandomil.
18	Capela de São Sebastião.	03/CP/XIII	Sandomil.
19	Capela de São João Baptista	01/CP/XIII	Sandomil.
20	Capela de São Sebastião.	03/CP/I	Alvoco da Serra.
21	Capela de São Pedro	02/CP/I	Alvoco da Serra.
22	Capela de São Sebastião.	02/CP/XII	UF de Sameice e Santa Eulália.
23	Capela de São Bento	01/CP/XXIII	UF de Torrozel e Folhadosa.
24	Capela de Santo António	02/CP/X	Pinhanços.
25	Casa de Pinhanços	01/S/X	Pinhanços.
26	Capela de São João.	03/CP/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
27	Capela de Santo Estevão.	04/CP/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
28	Capela de São João Batista	03/CP/XVII	Santiago.
29	Capela de São Marcos	04/CP/XVII	Santiago.
30	Capela da Nossa Senhora das Neves	02/CP/XVII	Santiago.
31	Capela de Santo Amaro	01/CP/XVII	Santiago.
32	Capela de Nossa Senhora das Neves	01/CP/IX	Paranhos.
33	Capela da Nossa Senhora da Nazaré	01/CP/II	UF de Vide e Cabeça.
34	Igreja da Divina Pastora	01/II/II	UF de Vide e Cabeça.
35	Capela de Santo António	02/CP/II	UF de Vide e Cabeça.
36	Igreja Matriz da Nossa Senhora do Rosário . . .	01/IM/I	Alvoco da Serra.
37	Igreja Matriz	01/IM/IV	Girabolhos.
38	Capela de São Nicolau.	02/CP/V	Girabolhos.
39	Capela de São Simão.	04/CP/V	Girabolhos.
40	Capela do Senhor dos Milagres	01/CP/VI	UF de Tourais e Lajes.
41	Capela de São Marcos	03/CP/IX	Paranhos.
42	Capela de Nossa Senhora de Fátima	05/CP/IX	Paranhos.
43	Capela do Nosso Senhor do Calvário	06/CP/IX	Paranhos.
44	Capela da Nossa Senhora da Conceição . . .	04/CP/IX	Paranhos.
45	Capela da Nossa Senhora da Boa Viagem . . .	02/CP/IX	Paranhos.
46	Capela de São Miguel	03/CP/XIV	Santa Comba.
47	Capela de São Sebastião.	01/CP/XIV	Santa Comba.
48	Capela Anjo da Guarda	02/CP/XIV	Santa Comba.
Cruzeiro			
49	Cruzeiro Santa Marinha	01/CZ/XVI	UF de Santa Marinha e São Martinho.
50	Cruzeiro	01/CZ/XII	UF de Sameice e Santa Eulália.
51	Cruzeiro	01/CZ/XI	Sabugueiro.
52	Cruzeiro	01/CZ/XXIII	UF de Torrozel e Folhadosa.



Número	Designação	Código	Freguesia
53	Cruzeiro	01/CZ/XXVI	Valezim.
54	Cruzeiro	01/CZ/III	UF de Carragozela e Várzea de Meruge.
55	Cruzeiro	01/CZ/X	Pinhanços.
56	Cruzeiro	01/CZ/IV	UF de Torrozel e Folhadosa.
57	Padrão Centenário	01/PC/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
58	Cruzeiro	01/P/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
59	Cruzeiro	01/CZ/XVII	Santiago.
60	Cruzeiro	02/CZ/XVII	Santiago.
61	Cruzeiro do Carvalhal da Louça	01/CZ/IX	Paranhos.
62	Cruzeiro	02/CZ/IX	Paranhos.
63	Cruzeiro	03/CZ/IX	Paranhos.
Edifício			
64	Casa da Família Ferreira da Fonseca	02/S/XIX	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
65	Antiga Casa da Câmara	01/S/XVI	UF de Santa Marinha e São Martinho.
66	Casa do Casal	02/S/XVI	UF de Santa Marinha e São Martinho.
67	Casa Senhorial	02/S/XVII	Santiago.
68	Casa da Torre	01/CS/XVIII	UF de Santa Marinha e São Martinho.
69	Antiga Casa da Câmara	02/S/XXIV	UF de Tourais e Lajes.
70	Casa da Prebenda	03/S/XXIV	UF de Tourais e Lajes.
71	Casa da Câmara	01/S/XXV	Travancinha.
72	Forno Comunitário e Museu Etnográfico	01/FCT/XI	Sabugueiro.
73	Estalagem de Seia	07/S/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
74	Antiga Casa da Família Miranda Brandão	01/S/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
75	Casa Manuelina da Praça da República	03/CS/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
76	Casa das Artes e Colégio de Música	04/S/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
77	Edifício dos Correios	06/CS/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
78	Edifício Santander	08/S/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
79	Solar dos Oliveiras	01/S/V	Girabolhos.
80	Edifício da Junta de Freguesia	02/S/V	Girabolhos.
81	Central Ponte de Jugais	01/CHE/I	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
Fonte			
82	Fonte dos Mouros	01/FT/XXIII	UF de Torrozel e Folhadosa.
83	Fonte do Amieiro	01/FT/XII	UF de Sameice e Santa Eulália.
84	Fonte de Santo Antão	01/FT/XIX	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
85	Fonte das Quatro Bicas	01/FT/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
86	Fonte da Casa das Obras	02/FT/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
87	Fonte do Ferreiro	01/FT/XI	Sabugueiro.
88	Fontanário	01/F/III	UF de Carragozela e Várzea de Meruge.
89	Fonte de São Pedro	01/FT/X	Pinhanços.
90	Fonte de São Lourenço	02/FT/X	Pinhanços.
91	Fonte de São João	02/FT/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
Igreja			
92	Igreja de São Romão	02/I/II	UF de Vide e Cabeça.
93	Igreja Matriz de Loriga	01/IM/VIII	Loriga.
94	Igreja Matriz de Sazes da Beira	01/IM/XX	Sazes da Beira.
95	Igreja Matriz de Seia	01/IM/XXI	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
96	Igreja Matriz de Vide	01/IM/XXVIII	UF de Vide e Cabeça.
97	Igreja de Nossa Senhora do Rosário	02/II/XXV	Valezim.
98	Igreja Matriz de Santa Luzia	01/IM/X	Pinhanços.
99	Igreja Matriz de Santa Comba	01/IM/XIV	Santa Comba.
100	Igreja Matriz de Santiago	01/IM/XVII	Santiago.
101	Igreja Matriz de São Martinho	01/IM/XVIII	UF de Santa Marinha e São Martinho.
102	Igreja Matriz de Torrozel	01/IM/XXII	UF de Torrozel e Folhadosa.
103	Igreja Matriz e Casa do Passal	01/IM/XIX	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
104	Igreja Matriz do Sabugueiro	01/IM/XI	Sabugueiro.
105	Igreja Paroquial de São Domingos	01/IP/VI	UF de Tourais e Lajes.
106	Igreja Paroquial de Várzea de Meruge	01/IP/XXVI	UF de Carragozela e Várzea de Meruge.
107	Igreja Matriz de Vila Cova à Coelheira	01/IM/XXIX	Vila Cova à Coelheira.



Número	Designação	Código	Freguesia
108	Igreja Paroquial de São Pedro	01/IP/XIII	Sandomil.
109	Igreja Paroquial	01/IP/XII	UF de Sameice e Santa Eulália.
110	Igreja Paroquial do Santíssimo Sacramento	01/IP/XXV	Valezim.
111	Igreja Paroquial	01/IP/III	UF de Carragozela e Várzea de Meruge.
112	Igreja Paroquial	01/IP/IV	UF de Torrozel e Folhadosa.
113	Igreja Matriz	01/IM/IX	Paranhos.
114	Igreja Paroquial	01/IP/XV	UF de Santa Marinha e São Martinho.
Moinho			
115	Moinho de Água	01/MA/XXVI	Valezim.
Pelourinho			
116	Pelourinho	01/P/XXIII	UF de Torrozel e Folhadosa.
Ponte			
117	Ponte Medieval	01/CM/XIX	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
118	Ponte Medieval	01/PM/XVI	UF de Santa Marinha e São Martinho.
119	Ponte Medieval	01/PM/XVII	Santiago.
120	Ponte Medieval	01/PM/XXVI	Valezim.
Santuário			
121	Santuário de Nossa Senhora da Lomba	01/ST/X	Pinhanços.
122	Santuário de Santa Eufémia	01/ST/IX	Paranhos.
123	Santuário da Nossa Senhora da Saúde	01/ST/XXVI	Valezim.
Sepulturas Antropomórficas			
124	Antigo Cemitério	01/C/X	Pinhanços.
Solar			
125	Solar dos Morgados de Santa Eulália	01/S/XV	UF de Sameice e Santa Eulália.
126	Solar dos Abranches de Magalhães	03/S/XVII	Santiago.
127	Solar de Torrozel	01/S/XXIII	UF de Torrozel e Folhadosa.
128	Solar dos Montenegro	01/S/XXIV	UF de Tourais e Lajes.
129	Solar da Família Castelo Branco	01/S/XXVI	Valezim.
130	Solar dos Ferrões Castelo Branco	01/S/XVII	Santiago.
131	Solar dos Condes de Sandomil	01/S/XIII	Sandomil.

Nota. — UF — União das Freguesias.

ANEXO III

Inventário do património arqueológico do Concelho de Seia

Número	Sítio	CNS	Freguesia
Abrigo			
1	Lapa de Tourais 4 — Penedo Furado	30810	UF de Tourais e Lajes.
Achado(s) Isolado(s)			
2	Tourais 3 — Peso do lagar	30807	UF de Tourais e Lajes.



Número	Sítio	CNS	Freguesia
Anta			
3	Antas de Paranhos — Anta do Fontão	756	Paranhos.
4	Antas de Paranhos — Anta 2 do Chaveiral . . .	22397	Paranhos.
5	Anta da Mofaina	30808	UF de Tourais e Lajes.
Arte Rupestre			
6	Pedras Lavradas	19315	Teixeira.
7	Ferraduras	19568	UF de Vide e Cabeça.
8	Carvalhinhos	19569	UF de Vide e Cabeça.
9	Portela da Casa Branca 2	27144	Teixeira.
10	Portela da Casa Branca 4	32946	Teixeira.
11	Portela da Casa Branca 3	32947	Teixeira.
12	Balocas 3	32948	Teixeira.
13	Pedras Lavradas 2	33527	Teixeira.
14	Quarteirões	25316	UF de Tourais e Lajes.
Habitat			
15	Carreiros	33697	Girabolhos.
16	Permência	33698	Girabolhos.
Igreja			
17	Cemitério Velho da Várzea de Meruge	30621	UF de Carragozela e Várzea de Meruge.
Mamoa			
18	Antas de Paranhos — Anta 1 do Chaveiral . . .	22396	Paranhos.
19	Monte Valeiro das Trepada/Balocas	30921	UF de Vide e Cabeça.
Necrópole			
20	Travancinha	4912	Travancinha.
Ponte			
21	Ponte Romana de Vila Rosa	30806	Paranhos.
22	Ponte de Vila Cova à Coelheira	30812	Vila Cova à Coelheira.
23	Ponte Romana de Sandomil	30805	Sandomil.
Povoado			
24	Buraco da Moura de São Romão	5833	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
Povoado Fortificado			
25	Cabeço do Castro de São Romão	2983	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
26	Castro Verde	3398	UF de Santa Marinha e São Martinho.
Sepultura			
27	Quinta dos Lameiros	28193	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
28	São Cosme	30796	Sandomil.
29	Sepultura antropomórfica de Figueiredo	30809	UF de Tourais e Lajes.
30	Cemitério de Santa Eulália	19564	UF de Sameice e Santa Eulália.
31	Caixão da Moura	19729	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
32	Túmulo de Santo Aleixo	19567	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros.
33	Quinta dos Carvalhais	19565	UF de Sameice e Santa Eulália.
34	Paranhos	19566	Paranhos.
Vestígios de Superfície			
35	Cabeças	19759	Vila Cova à Coelheira.
36	Quinta da Lameira	30811	UF de Tourais e Lajes.
37	Vila Cova à Coelheira	30814	Vila Cova à Coelheira.



Número	Sítio	CNS	Freguesia
Vestígios Diversos			
38	Lapa dos Tourais	1142	UF de Tourais e Lajes.
Via			
39	Loriga	927	Loriga.

Nota. — UF — União das Freguesias.

ANEXO IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**UOPG 1 — Zona Industrial de Seia — Pólo I****1 — Objetivos:**

Os objetivos estabelecidos para a presente UOPG são os que se encontram subjacentes à ampliação e revisão do plano de pormenor que se encontra em vigor nesta zona industrial, neles se enquadrando os seguintes:

- a) Reavaliação do modelo de localização empresarial estabelecido e implementado na área de intervenção do plano de pormenor que se encontra em vigor;
- b) Solucionar os constrangimentos presentes na área de intervenção;
- c) Assumir o desenvolvimento dos fatores de competitividade da área;
- d) Ponderar e reajustar o atual modelo de oferta de espaços de localização empresarial em torno de uma das principais portas de entrada na cidade de Seia;
- e) Alargar a oferta em termos tipológicos e funcionais ao nível das atividades presentemente admitidas;
- f) Alargar a oferta em termos de dimensão das parcelas a associar a usos empresariais;
- g) Desenvolver um modelo de oferta, de tipo industrial, no sentido de promover a criação de uma área de atividade empresarial e de serviços, polivalente e competitiva e adequada às atuais tendências de procura;
- h) Agregação de áreas contíguas do atual perímetro industrial, por forma a assegurar um reforço da atual oferta de áreas com apetência para a instalação de novas unidades empresariais e/ou a ampliação de unidades já instaladas.

2 — Regime de edificabilidade:

- a) O regime de edificabilidade a cumprir na presente UOPG rege-se pelo conjunto de disposições que se encontra estabelecido no Plano para as categorias e subcategorias de solos que se encontram presentes na sua área de abrangência territorial, sem prejuízo de outro que com elas observe compatibilidade e que possa resultar de definição em sede de plano de pormenor.
- b) As linhas de orientação do plano de pormenor deverão privilegiar o enquadramento de intervenções orientadas no sentido de promover a consolidação e qualificação urbana da sua área de intervenção e definir as condições para que esta se assuma como uma área de localização empresarial e de serviços, geradora de emprego e competitiva.

3 — Formas de execução:

A presente UOPG foi já parcialmente objeto de plano de pormenor, que se encontra em vigor, estando o mesmo em revisão, no âmbito da qual foi assumida uma redelimitação da área de intervenção inicial.

UOPG 2 — Espaço Industrial da Vila da Chã (Abrunheira)**1 — Objetivos:**

Os objetivos estabelecidos para a presente UOPG são os que se encontram subjacentes à ampliação e revisão do plano de pormenor que se encontra em vigor nesta zona industrial, neles se enquadrando os seguintes:

- a) Melhoria da qualidade urbanística e paisagística da área associada à atual zona industrial;
- b) Reforço do enquadramento e integração da zona industrial com a realidade territorial envolvente;
- c) Definição do enquadramento para o desenvolvimento e transformação da atividade das empresas instaladas e a instalar;
- d) Contributo para a melhoria da imagem da área do plano intervindo ao nível do espaço público, da valorização paisagística e na disciplina da sinalização publicitária e informativa;
- e) Agregação de áreas contíguas à zona industrial atualmente existente, por forma a assegurar o reforço do seu enquadramento com a envolvente, quer em termos paisagísticos, quer em termos urbanísticos;
- f) Adaptação e flexibilização da oferta, em termos de dimensões e tipologias das parcelas, à atual realidade da procura empresarial, quer ao nível da criação de espaços de localização de grande dimensão (áreas superiores a 1 ha), como de espaços de pequena dimensão (áreas inferiores a 1000 m²);
- g) Criação de parcelas destinadas a pequenas oficinas indústria/serviços/comércio, tendo presente a pequena dimensão que se encontra associada a grande parte das empresas locais;
- h) Ampliação do atual perímetro industrial para Norte, no sentido de possibilitar um aumento efetivo da oferta de áreas com apetência para a instalação de atividades empresariais;
- i) Definição das condições para que a esta área se possa futuramente consolidar como uma zona de atividade empresarial e de serviços competitiva e geradora de emprego e, simultaneamente, capaz de oferecer uma elevada qualidade urbana às empresas e aos seus utentes.

2 — Regime de edificabilidade:

a) O regime de edificabilidade a cumprir na presente UOPG rege-se pelo conjunto de disposições que se encontra estabelecido no Plano para as categorias e subcategorias de solos que se encontram presentes na sua área de abrangência territorial, sem prejuízo de outro que com elas observe compatibilidade e que possa resultar de definição em sede de plano de pormenor.

b) As linhas de orientação do plano de pormenor deverão privilegiar o enquadramento de intervenções orientadas no sentido de promover a colmatação urbana da sua área de intervenção e definir as condições para que esta se assuma como uma área de localização empresarial e de serviços, geradora de emprego e competitiva.

3 — Formas de execução:

A presente UOPG foi já parcialmente objeto de plano de pormenor, que se encontra em vigor, estando o mesmo em revisão, no âmbito da qual foi assumida uma redelimitação da área de intervenção inicial.

UOPG 3 — Quinta da Veiga**1 — Objetivos:**

Os objetivos gerais estabelecidos para a presente UOPG são os seguintes:

- a) Definição de soluções de integração urbana da área de intervenção no perímetro urbano da cidade existente;
- b) Adaptação do modelo territorial à nova conjuntura económica, potenciando o enquadramento e a instalação de atividades indutoras ao incremento da atratividade do local e capazes de se constituir simultaneamente enquanto mecanismos indutores da instalação de novas atividades empresariais e contribuir de forma efetiva para o reforço da concretização do Plano e para

o surgimento de mais-valias ao nível da criação de novos postos de trabalho, diretos e indiretos, com efeitos multiplicadores ao nível da fixação de novos residentes no território concelhio e/ou na cidade de Seia;

c) Promoção do desenvolvimento socioeconómico da cidade e do concelho, designadamente através da criação de uma área de desenvolvimento territorial, particularmente vocacionada para a instalação de serviços e unidades de armazenagem e comércio de média e grande dimensão, beneficiando das boas condições de acessibilidade ao local;

d) Enquadramento da localização das futuras instalações do Centro de Emprego Formação Profissional, que foram objeto de protocolo com o IEFP e cujos terrenos já foram adquiridos pelo Município;

e) Qualificação dos espaços de carácter público, promovendo a criação de imagem de qualidade nesta nova área de expansão da cidade de Seia;

f) Potenciar as condições que sustentem a criação de alternativas de ligação viária, não só ao nível da área de intervenção, mas também relativamente ao território envolvente;

g) Enquadramento e articulação da estrutura viária futura com as preexistências viárias que já se encontram presentes na área de intervenção, designadamente ao nível dos perfis transversais das faixas de circulação e das tipologias de ocupação marginais, com particular atenção para o dimensionamento das áreas a reservar para a criação de estacionamento público e área de circulação pedonal.

2 — Regime de edificabilidade:

O regime de edificabilidade e os parâmetros urbanísticos a cumprir são os definidos no âmbito do Plano de Pormenor da Quinta da Veiga, constando do respetivo regulamento e planta de implantação que integram o conteúdo documental do plano.

3 — Formas de execução:

A presente UOPG encontra-se executada sob a forma de plano de pormenor, que se encontra em vigor.

UOPG 4 — Espaço de Ocupação Turística da Jagunda

1 — Objetivos:

Os objetivos gerais estabelecidos para a presente UOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento e concretização da estratégia de ordenamento do território assumida pelo município;

b) Prossecução e concretização de um projeto de natureza turística no interior do concelho de Seia o qual tem subjacente um projeto de turismo aliado a um conceito de turismo sustentável, respeitando o ambiente em que se insere e visando contribuir como elemento dinâmico dos aspetos sociais e económicos;

c) Criação de um espaço com condições estruturais flexíveis, capaz de assegurar uma resposta a um mercado cada vez mais competitivo e variável, permitindo uma versatilidade capaz de acolher várias tipologias de procura, assegurando, em conformidade, a resposta da oferta à procura;

d) Contribuir para o reforço das condições de empreendedorismo local, para tornar o concelho de Seia propulsor de competitividade ambiental regional.

2 — Regime de edificabilidade:

O regime de edificabilidade e os parâmetros urbanísticos a cumprir são os definidos no âmbito do Plano de Pormenor da Jagunda, constando do respetivo regulamento e planta de implantação que integram o conteúdo documental do plano.

3 — Formas de execução:

A presente UOPG encontra-se executada sob a forma de plano de pormenor, que se encontra em vigor.

**UOPG 5 — Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações
e EB 2.3 — Dr. Abranches Ferrão**

1 — Objetivos:

Os objetivos gerais estabelecidos para a presente UOPG são os seguintes:

- a) Criação de uma área residencial, complementada com funções de comércio e serviços, que manifeste qualidade em termos de desenho urbano;
- b) Definição de soluções de integração urbana da área de intervenção no perímetro urbano da cidade existente, sobretudo com o núcleo central que se desenvolve a Sudeste;
- c) Qualificação dos espaços de carácter assumidamente urbano, promovendo a criação de imagens de qualidade na cidade preexistente e de uma estrutura edificada dotada de elevada visibilidade;
- d) Promoção do ordenamento urbanístico e da construção de um suporte qualificado capaz de sustentar o surgimento de novas centralidades e a promoção de um processo de expansão urbana gerador da integração de catividades de naturezas diversas e capazes de se articularem com a cidade e com as funcionalidades preexistentes na área de intervenção e previstas para sua envolvente imediata;
- e) Promoção programada da expansão urbana da cidade já existente a Sudeste, preconizando formas de implantação e escalas urbanas capazes de assumir complementaridades com as formas de ocupação que se apresentam como dominantes na cidade e no território envolvente;
- f) Potenciar a criação de condições que sustentem o incremento das acessibilidades e a criação de alternativas de circulação viária, não apenas ao nível interno na área de intervenção do Plano, mas também ao nível das ligações com o território envolvente que a enquadra;
- g) Enquadramento e articulação da estrutura viária futura com as preexistências viárias que se encontram já presentes na área de intervenção, designadamente ao nível dos perfis transversais das faixas de circulação e das tipologias de ocupação marginais, com particular atenção para o dimensionamento das áreas a reservar para a criação de áreas a afetar a funções de estacionamento público;
- h) Assegurar a integração e localização das unidades de equipamentos de utilização coletiva, existentes e futuras, com a estrutura urbana envolvente, reforçando o seu papel enquanto elementos polarizadores e geradores de atratividade, e contribuir para o reforço do seu carácter de subcentros funcionais da área de intervenção;
- i) Definir as zonas de intervenção urbanística prioritária, nas quais se destaque a criação de espaços de utilização pública qualificados e capazes de traduzir o reforço da urbanidade e vivência urbanas que se pretendem ver futuramente preconizados para esta área de expansão urbana da cidade de Seia.

2 — Regime de edificabilidade:

- a) O regime de edificabilidade a cumprir na presente UOPG rege-se pelo conjunto de disposições que se encontra estabelecido no Plano para as categorias e subcategorias de solos que se encontram presentes na sua área de abrangência territorial, sem prejuízo de outro que com elas observe compatibilidade e que possa resultar de definição em sede de plano de pormenor.
- b) As linhas de orientação do plano de pormenor deverão privilegiar o enquadramento de intervenções estruturadas no sentido de promover a colmatação urbana desta zona de expansão da cidade e a sua qualificação urbanísticos e num contexto urbano de integração com a cidade existente.

3 — Formas de execução:

A execução da presente UOPG deve ser enquadrada por plano de pormenor.

UOPG 6 — Área de Intervenção da Torre

1 — Objetivos:

Para a área preconiza-se o desenvolvimento de um projeto de requalificação das áreas edificadas e de medidas destinadas à valorização do espaço público com objetivo de qualificar aquela

área para a fruição, educação ambiental e para o turismo devendo o projeto de intervenção ter âmbito intermunicipal (Seia, Covilhã, Manteigas) e no âmbito de cooperação das várias entidades com interesses territoriais ali presentes (Municípios, JF, Turiestrela, ICNF, ERT, M Defesa, GNR).

2 — Regime de edificabilidade:

a) O regime de edificabilidade a cumprir na presente UOPG rege-se pelo conjunto de disposições que se encontra estabelecido no Plano para as categorias e subcategorias de solos que se encontram presentes na sua área de abrangência territorial, sem prejuízo de outro que com elas observe compatibilidade e que possa resultar de definição em sede de plano de pormenor.

b) As linhas de orientação do plano de pormenor deverão privilegiar o enquadramento de intervenções estruturadas no sentido de promover a requalificação ambiental e paisagística desta zona, concretizando intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos e do parque edificado.

3 — Formas de execução:

A execução da presente UOPG deve ser enquadrada por plano de pormenor.

UOPG 7 — Espaço de Ocupação Turística da Senhora do Espinheiro

1 — Objetivos:

Programar o desenvolvimento da área explorando a aptidão para as valências de recreio, hotelaria, restauração e animação ambiental em área de altitude moderada e de baixa densidade, tendo presente o pressuposto fundamental de integração e valorização paisagística que resulta das suas características e da inserção no Parque Natural da Serra da Estrela.

2 — Regime de edificabilidade:

O regime de edificabilidade a cumprir na área de abrangência territorial da presente UOPG rege-se pelo conjunto de disposições que se encontra estabelecido no Plano para a categoria de espaços de ocupações turísticas.

3 — Formas de execução:

A execução da presente UOPG deve ser enquadrada em plano de pormenor, unidade de execução que poderá reportar-se à totalidade ou a parte da área da UOPG.

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

59240 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59240_I_2_6_ord_a.jpg

59240 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59240_I_2_6_ord_b.jpg

614394116