

**MUNICÍPIO DE SEIA****Aviso n.º 5880/2024/2**

**Sumário:** 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Seia.

António Luciano da Silva Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Seia, torna público e para os efeitos do disposto na alínea f), do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atualizada, que por deliberação da Assembleia Municipal de Seia na sua sessão de 22 de dezembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal de Seia, foi aprovada a proposta 206/2023, correspondente à 2.ª Alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal de Seia que agora se publica.

A presente alteração ao Plano tem por principal fundamento a adequação e adaptação da classificação e qualificação do solo às alterações legislativas, nomeadamente, à Lei n.º 30/2014, de 30 de maio, ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e ao Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, designadamente no que se refere à aplicação dos novos critérios de classificação do solo urbano, solo rústico e das categorias de qualificação do uso do solo.

A alteração ao Plano integra ainda, elementos de atualização que decorrem da alteração de enquadramento no que se refere à desclassificação das albufeiras de Girabolhos e Bogueira, à adequação ao Programa de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI), ao Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e à correção e alteração pontual de situações de ordem técnica e regulamentar que não conflituam com o modelo de desenvolvimento territorial definido para o concelho pelo PDM de Seia na 1.ª revisão de 2015.

Assim, para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as Plantas de Ordenamento, as Plantas de Condicionantes e o Regulamento, considerando o seguinte:

a) Planta de Ordenamento desdobrada em, 1.2.1 Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo; 1.2.2. Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal; 1.2.3 Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico; 1.2.5 Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais; 1.2.6. Planta de Ordenamento – Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela;

b) Planta de Condicionantes desdobrada em, 1.3.1. Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos; 1.3. 2. Planta de Condicionantes – Recursos Agrícolas e Florestais; 1.3.4. Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio; 1.3.5 Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes;

c) O regulamento compreende as alterações introduzidas, bem como, em anexo, a republicação integral de todo o seu conteúdo normativo.

Supletivamente se informa, que até à publicação da nova carta da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Seia, se mantém em vigor a carta da Reserva Ecológica Nacional, pela publicada através da Portaria n.º 299/2015, de 21 de setembro.

4 de janeiro de 2024. – O Presidente da Câmara, António Luciano da Silva Ribeiro.

**Deliberação**

Cristina Maria Figueiredo Almeida de Sousa, Presidente da Assembleia Municipal de Seia:

Certifica para os devidos e legais efeitos que, a Assembleia Municipal de Seia, em sua Sessão Ordinária realizada aos vinte e dois dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e três aprovou, por maioria, com vinte e quatro votos a favor e dez abstenções, a Proposta 206/2023 – 2.ª Alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal (em anexo).

Esta deliberação, para efeitos de execução imediata, foi aprovada em minuta, conforme o preceituado nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, consubstanciado pelo disposto no artigo 69.º do Regimento em vigor desta Assembleia Municipal.

4 de janeiro de 2024. – A Presidente da Assembleia Municipal, Cristina Maria Figueiredo Almeida de Sousa.

### Nota justificativa

Decorridos oito anos da implementação da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Seia, adiante designado por PDM de Seia, e num contexto de profundas alterações no quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e de urbanismo, consubstanciadas através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelecem a necessidade de proceder a adequações e adaptações da classificação e qualificação do solo, impõe-se a obrigatoriedade de proceder a algumas alterações ao PDM de Seia, nelas se integrando alterações ao nível da sua estrutura regulamentar.

A publicação da referida legislação veio estabelecer um conjunto de princípios cuja transposição deve ser vertida para o PDM de Seia, nomeadamente as questões decorrentes do estabelecido no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que sustenta a definição de novos critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e categorias de solo rústico e do solo urbano, em função do uso dominante, não apenas em termos regulamentares, mas também ao nível das peças gráficas que integram o conteúdo documental do plano.

Neste contexto, a Câmara Municipal de Seia, aprovou na sua reunião de 12 de julho de 2019, a determinação de proceder à abertura de um procedimento de alteração do PDM de Seia, posteriormente substituída pela nova deliberação de abertura do procedimento relativo à 2.ª alteração da 1.ª Revisão do PDM de Seia aprovada na sua reunião de 23 de julho de 2021, importando relevar que as alterações a introduzir não conflituam com os princípios, modelos de desenvolvimento e de ordenamento, nem com as estratégias assumidas no âmbito da 1.ª Revisão do Plano.

A 2.ª alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia observa enquadramento no disposto nas alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e, tendo em consideração o disposto no n.º 1 do artigo 119.º, as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

Em conformidade com o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT, a entidade responsável pela alteração do plano territorial deve divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração, identificando os objetivos a prosseguir, pelo que constituem objetivos da 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia, os seguintes:

1 – Adequação e adaptação da classificação e qualificação do solo às alterações legislativas, nomeadamente, à Lei n.º 30/2014, de 30 de maio, ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e ao Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;

2 – Integração de alguns elementos de atualização que decorrem de fatores externos, designadamente a desclassificação das albufeiras de Girabolhos e Bogueira e a atualização das plantas de condicionantes;

3 – Assegurar a correção de algumas situações associadas a erros e incongruências de ordem técnica e regulamentar detetadas ao longo do período de vigência do Plano;

4 – Adequação ao Programa de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI), Portaria n.º 55/2019, de 11 de abril, alterado pela Declaração de Retificação n.º 17/2019, de 12 de abril e pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro;

5 – Adequação ao Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

6 – Consideração de outras alterações pontuais que não conflituem com o modelo de desenvolvimento territorial definido para o concelho pelo PDM de Seia.

Neste pressuposto, o objetivo primordial a prosseguir com a 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia, traduz-se na efetiva adaptação do conteúdo documental do Plano às novas regras de classificação e qualificação do solo, no acolhimento dos atuais conceitos de solo rústico e solo urbano e, na introdução de ajustes ao nível do modelo de ordenamento territorial e da estrutura regulamentar, os quais se entendem como necessários para a clarificação e execução do Plano. Tais alterações não

assumem um caráter relevante e não resulta da sua introdução quaisquer alterações estruturantes ao nível do modelo de desenvolvimento e ordenamento, nem das estratégias que estiveram na génese da 1.ª Revisão do Plano, aprovada em 2015.

## Artigo 1.º

### Alteração

São alterados os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 9.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 17.º, 20.º, 21.º, 24.º, 26.º, 28.º, 30.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 37.º, 38.º, 40.º, 41.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 50.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 79.º, 80.º, 85.º, 86.º, 87.º, 88.º, 89.º, 91.º, 92.º, 93.º, 94.º, 99.º, 101.º, 103.º, 104.º, 105.º, 106.º, 110.º, 113.º e o Anexo IV do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia, que passam a apresentar a seguinte redação:

## «TÍTULO I

### Disposições gerais

## Artigo 3.º

### Composição do Plano

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) *(Revogada.)*

v) [...];

vi) [...].

c) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) *(Revogada.)*

iv) Perigosidade de Incêndio Rural;

v) [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

i) [...];

ii) [...];



- c) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- d) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- e) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- f) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...];
- v) [...];
- vi) [...];
- vii) [...];
- viii) [...];
- ix) [...];
- g) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...];
- l) [...];
- m) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- n) [...];
- o) [...];
- p) [...].

## Artigo 4.º

### Instrumentos de gestão territorial

1 – [...]:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro de 2019);

b) Plano Setorial da Rede Natura 2000, que inclui as Zonas Especiais de Conservação 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) [...];

d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);

f) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro).

2 – Na área abrangida pelo PDM encontra -se igualmente em vigor um instrumento de gestão territorial de âmbito regional, designadamente o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI) (Portaria n.º 55/2019, de 2 de fevereiro, com as alterações da Declaração de Retificação n.º 17/2019, de 12 de abril (1.ª Retificação)), alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro, ao qual o presente plano obedece, prevalecendo o regime do mesmo sobre o PDM em tudo o que neste seja omissivo.

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Plano de Pormenor da Quinta da Veiga (Aviso n.º 22648/2009, de 16 de dezembro);

d) [...],

## Artigo 5.º

### Definições

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...].

c) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), que correspondem às seguintes tipologias de empreendimentos turísticos localizados ou a localizar em solo rústico: 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) [...].

e) [...];

f) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), que correspondem às áreas de ocupação turística em solo rústico, 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 rústico. Nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico podem ser incluídos as seguintes tipologias de 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

[...]:

1 – [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) (*Revogada.*)

v) Perigosidade incêndio rural;

vi) [...];

vii) Espécies de árvores ou povoamentos protegidos por legislação específica, designadamente, o sobreiro (*Quercus suber*), a azinheira (*Quercus rotundifolia*), o azevinho espontâneo (*Ilex aquifolium*) e os exemplares espontâneos de espécies florestais com medidas de proteção específica como o teixo (*Taxus baccata*) e o azereiro (*Prunus lusitânica*).

c) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) Rede Natura 2000 e Zonas Especiais de Conservação – Zona Especial de Conservação da Serra da Estrela (PTCON0014), Zona Especial de Conservação de Carregal do Sal (PTCON0027), Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor (PTCON0051);

2 – [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

3 – [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

c) [...]:

i) [...];

i.i) [...];

i.ii) Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais) sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP,SA) (EN231 e EN232);

ii) Estradas Regionais sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP,SA) S. A. (ER338 e ER339);

iii) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP,SA) (EN17, EN230, EN231 (1), EN338 -1 e EN339 -1);

iv) [...];

v) [...];

d) [...].

## Artigo 7.º

### Regime

1 – [...].

2 – (Revogado.)

3 – Caso sejam identificados desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens das águas fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, serão aplicáveis às linhas de água existentes no local todas as disposições relativas à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e de comunicações prévias tem de ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no local.

4 – A delimitação gráfica das servidões rodoviárias na Planta de Condicionantes é apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação aplicável em vigor.

### TÍTULO III

#### Salvaguardas

#### CAPÍTULO I

#### Sistema Ambiental

#### SECÇÃO I

#### Estrutura Ecológica Municipal

#### Artigo 9.º

#### Identificação

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) Os solos qualificados integrados na Rede Natura 2000, designadamente as áreas afetadas às Zonas Especiais de Conservação integradas da: Serra da Estrela (PTCON0014), de Carregal do Sal (PTCON0027) e do Complexo do Açor (PTCON0051);

c) [...];

d) As áreas associadas aos corredores ecológicos previstos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI);

e) [...];

f) [...];

g) [...].

#### SECÇÃO II

#### Áreas Sujeitas a Riscos Naturais

#### SUBSECÇÃO I

#### Zonas Inundáveis

#### Artigo 12.º

#### Regime

1 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P.



2 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos do legalmente exigido.

3 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de obstruir a livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos do legalmente exigido, a demolir;

b) Obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente as associadas a necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade legalmente consagradas;

d) Construções que configurem a colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que correspondam a estruturas ligeiras e não exista alternativa de localização.

4 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5 – Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo do disposto no presente artigo, são passíveis de admissão:

a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações associadas a aproveitamentos hidroagrícolas e hidroelétricos;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) A abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.

6 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa das seguintes condições e princípios gerais:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravamento à vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos edifícios que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, através da utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

## SUBSECÇÃO II

### Áreas Suscetíveis a Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes

#### Artigo 13.º

##### Identificação e regime

1 – Os movimentos de massas em vertentes, entendidos como fenómenos de rutura e movimento de grandes quantidades de rocha ou terras, apresentando risco para bens e pessoas, quando decorrentes de ação humana, designadamente por alteração do coberto vegetal, da topografia ou da construção, determinam o estabelecimento de restrições ao uso, transformação do solo.

2 – As áreas suscetíveis a ocorrência de movimentos de massas, incluem as áreas integradas na REN, nas tipologias “áreas com risco de erosão” e “escarpas e faixas de proteção”, bem como outras áreas que possam vir a ser assim caracterizadas em estudos técnicos em face do risco que representam para a segurança de pessoas e bens.

3 – Nas áreas referidas no número anterior, a autorização à alteração do uso do solo apenas é admitida quando devida e fundamentadamente justificada a inexistência de alternativa técnica de localização para implantação do empreendimento ou atividade a realizar e, cumulativamente, à realização de ações de resolução ou mitigação do risco associado.

## SUBSECÇÃO III

### Perigosidade de Incêndio Rural

#### Artigo 14.º

##### Identificação e regime

1 – No enquadramento do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, definido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, são estabelecidas, fora das áreas de solo urbano e dos aglomerados rurais, condicionamentos à edificação.

2 – Os condicionamentos referidos no número anterior, nos termos da Lei, aplicam-se nas áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS) e fora dessas áreas em solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, com base na carta de perigosidade de incêndio rural.

3 – A cartografia de risco de incêndio rural, que compreende a carta de perigosidade de incêndio rural e a carta de risco de incêndio rural, é da responsabilidade do ICNF, I. P., em articulação com a ANEPC, DGT e AGIF, I. P., integrando as condicionantes do presente Plano.

4 – *(Revogado.)*

## 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 definidos na legislação aplicável.

2 – [...].

#### 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 – Zonas Especiais de Conservação observam conformidade com o que se encontra delimitado na Planta de Condicionantes – Rede Natura 2000 – Zonas Especiais de Conservação e abrangem as seguintes áreas:

- a) Zona Especial de Conservação da Serra da Estrela – PTCON0014;
- a) Zona Especial de Conservação de Carregal do Sal – PTCON0027;
- c) Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor – PTCON0051.

2 – As Zonas Especiais de Conservação supra identificadas integram, na sua generalidade, os valores naturais 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 nas Zonas Especiais de Conservação 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 II

### Sistema Patrimonial

#### SECÇÃO I

### Património Arquitetónico

#### SUBSECÇÃO I

### Património Classificado e em Vias de Classificação

#### Artigo 20.º

##### Regime

1 – Os imóveis classificados como monumento nacional e monumento de interesse público, assim como os 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 – [...].

## 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 do inventário do património cultural arquitetónico concelhio (património construído), cuja identificação observa conformidade com o constante no Anexo II ao presente Regulamento e com o representado na Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais.

2 – [...].

## SECÇÃO II

### Património arqueológico

#### Artigo 24.º

##### Regime

1 – [...].

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 de adotar os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, cabendo ainda ao município:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

3 – [...].

4 – [...].

## SECÇÃO III

### Património Natural

#### 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 e paisagísticos, beneficiando do respetivo regime de proteção, que deve atender à especial sensibilidade ecológica dos valores naturais existentes.

2 – [...].

### CAPÍTULO III

#### Equipamentos e Infraestruturas

##### Artigo 28.º

##### Proteção de equipamentos de ensino

- 1 – [...].
- 2 – [...].
- 3 – [...].
- 4 – (Revogado.)

##### Artigo 30.º

##### Proteção a captações de águas para abastecimento público

- 1 – [...].

2 – No caso de captações do tipo furo ou poço, enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma zona de proteção constituída por um círculo de 50 metros de raio com centro nas captações:

a) Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação;

b) O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.

- 3 – [...].
- 4 – [...].
- 5 – [...].

### 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 rústico e solo urbano, estando a delimitação destes solos em conformidade com o identificado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

- 2 – [...].
- 3 – [...].

### Artigo 33.º

#### Qualificação do solo rústico

1 – O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

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

- a) [...];
- b) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...].
- c) Espaços naturais e paisagísticos:
  - i) Espaços naturais e paisagísticos do tipo I;
  - ii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo II;
  - iii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo III.
- d) [...];
- e) [...];
- f) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- g) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

### Artigo 34.º

#### Qualificação do solo urbano

1 – O solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

2 – Em função do uso dominante e do papel específico de cada troço urbano no contexto da rede urbana de aglomerados, o solo urbano apresenta-se qualificado nas seguintes categorias e respetivas subcategorias:

- a) Espaços centrais;
  - i) [...];
  - ii) [...];
  - iii) [...];
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços de atividades económicas;
- d) Espaços verdes;
- e) Espaços de uso especial;

- f) Espaços urbanos de baixa densidade;
- i) [...];
- ii) [...].

## CAPÍTULO II

### Sistema Urbano

#### Artigo 35.º

##### Identificação

1 – [...].

2 – [...].

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 rústico.

a) [...];

b) [...].

4 – [...].

## CAPÍTULO III

### Disposições Comuns ao Solo Rústico e ao Solo Urbano

#### Artigo 37.º

##### Condições gerais de edificabilidade

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) *(Revogada.)*

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

6 – [...].

#### Artigo 38.º

##### Inserção urbanística e paisagística

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];



c) [...];

d) [...];

e) [...].

3 – [...].

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

#### Artigo 40.º

##### **Integração e transformação de preexistências**

1 – Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo presente 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) [...];

b) [...];

c) [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...]:

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

ii) [...].

d) (*Revogada.*)

5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

8 – [...].

#### Artigo 41.º

##### **Regularização de situações de desconformidade com o Plano**

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

2 – [...]:

a) [...];

b) As referidas na alínea b) do mesmo número, por prova documental de que a data da edificação é anterior à data da entrada em vigor do presente plano

3 – [...]:

a) [...];

b) [...].

4 – [...].

5 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

6 – [...].

#### CAPÍTULO IV

##### Usos Especiais

Artigo 45.º

##### Regime

1 – [...]:

2 – [...]:

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 e paisagísticos, espaços verdes, centros históricos, e espaços florestais dos tipos I e II;

b) [...];

3 – [...]:

#### TÍTULO V

##### Solo rústico

#### CAPÍTULO I

##### Disposições Gerais

Artigo 46.º

##### Princípios

1 – O solo rústico assume fundamentalmente por destino o desenvolvimento das funções produtivas 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 rústico 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 rústico 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 rústico 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 sistemas infraestruturais independentes, designadamente em matéria de abastecimento de água, saneamento e energia.

4 – No solo rústico 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.

5 – Qualquer ação florestal a realizar em solo rústico, deve enquadrar-se nas normas aplicáveis do PROF CI, designadamente as constantes do Anexo III-A ao presente Regulamento, aplicando-se, cumulativamente, as condicionantes e/ou restrições definidas por outros regimes legais de proteção e os princípios gerais de ordenamento definidos para cada categoria de qualificação do uso do solo.

#### Artigo 47.º

##### **Categorias de uso do solo**

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

- a) [...];
- b) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...].
- c) Espaços naturais e paisagísticos:
  - i) Espaços naturais e paisagísticos do tipo I;
  - ii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo II;
  - iii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo II
- d) [...];
- e) [...];
- f) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- g) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

#### Artigo 48.º

##### **Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rústico**

1 – A edificabilidade em solo rústico 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 – [...].

3 – As tipologias admitidas e os parâmetros gerais de edificabilidade aplicáveis no solo rústico, 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) Edificações para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, em parcelas associadas a explorações agrícola ou agropecuária, tendo em observação os seguintes pressupostos:

- i) [...];
- ii) [...];
- iii) O prédio apresente uma área mínima de 3,25 hectares;
- iv) [...];
- v) [...];
- vi) A área máxima de construção destinada a edifícios anexos igual ou inferior a 100 m<sup>2</sup>;
- vii) [...];
- b) [...];
- c) [...];

[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
Edifícios de apoio à agricultura, produção pecuária ou de apoio à atividade silvícola	[...]	[...]	[...]

d) [...];

e) As instalações afetas a funções de recreio e lazer e de interpretação ambiental, designadamente quintas pedagógicas, estruturas interpretativas da natureza ou das atividades rurais ou estruturas similares, bem como os edifícios destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas, 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 critérios e índices:

- i) Índice máximo de impermeabilização: 0,3;
- ii) [...].
- iii) Número máximo de pisos: 1;

iv) A instalação de novos estabelecimentos de restauração e bebidas apenas é admitida se enquadrada em projetos de valorização de edifícios existentes, assegurada a sua correta inserção territorial em termos paisagísticos e de serviço de infraestruturas, bem como estar associado à utilização agrícola, pecuária, aquícolas, piscícola da parcela onde se inserem.

f) [...];

Tipologias	Índice máximo de ocupação do solo	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )
Estabelecimentos Industriais com atividade económica das divisões 05 a 09 da CAE-Rev.3 (indústria extrativa)	0,1	–

Tipologias	Índice máximo de ocupação do solo	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )
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 2000m <sup>2</sup>	

g) [...]:

i) [...];

ii) [...].

iii) [...]. Respeitar um índice máximo de impermeabilização de 0,4, índice máximo de ocupação do solo de 0,2 e um índice máximo de utilização do solo de 0,4.

h) [...]

i) [...].

#### Artigo 49.º

#### Núcleos de Desenvolvimento Turístico

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

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...];

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

- 3 – [...]:
- a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...];
  - e) [...];
  - f) [...].

#### Artigo 50.º

##### **Empreendimentos turísticos isolados**

- 1 – [...]:
- a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - i) [...];
  - ii) [...];
  - iii) [...];
  - iv) (*Revogada.*)
  - v) [...];
  - vi) [...].
- d) Respeitar um índice máximo de ocupação do solo (Io) de 10 %;
- 2 – [...].

3 – Na alteração ou ampliação dos empreendimentos turísticos existentes aplicam-se os parâmetros definidos na alínea c) e d) 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 52.º

##### **Regime**

1 – Nos espaços agrícolas são aplicáveis as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rústico, 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 – [...].

a) [...];

b) [...];

c) [...].

3 – [...].

### CAPÍTULO III

#### **Espaços Florestais**

##### Artigo 53.º

#### **Identificação, objetivos e subcategorias**

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

3 – [...].

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

a) [...];

b) [...];

c) [...].

##### Artigo 54.º

#### **Espécies arbóreas a privilegiar**

Em razão das funções gerais e das normas de silvicultura aplicáveis a cada sub-região homogénea do PROF CI, as espécies arbóreas a privilegiar são as constates do Anexo III-A ao presente Regulamento.

1 – *(Revogado.)*

2 – *(Revogado.)*

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

SECÇÃO I

**Espaços Florestais do Tipo I**

Artigo 55.º

**Identificação e objetivos**

1 – [...].

2 – Preconiza-se para estes solos o desenvolvimento de modelos de exploração produtiva, de conservação, proteção, recreio ou silvo pastorícia, 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 aproveitamento e transformação dos produtos e serviços florestais.

3 – [...].

Artigo 56.º

**Regime**

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

SECÇÃO II

**Espaços Florestais do Tipo II**

Artigo 57.º

**Identificação e objetivos**

1 – [...].

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, para eles se preconizando o desenvolvimento de modelos de exploração produtiva, de conservação, proteção, recreio ou silvo pastorícia 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 aproveitamento e transformação dos produtos e serviços florestais.

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**

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



### SECÇÃO III

#### **Espaços Florestais do Tipo III**

##### Artigo 59.º

##### **Identificação**

1 – [...].

2 – [...].

3 – Preconiza-se para estes solos o desenvolvimento de modelos de exploração produtiva, de conservação, proteção, recreio ou silvo pastorícia 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 aproveitamento e transformação dos produtos e serviços florestais.

##### Artigo 60.º

##### **Regime**

1 – Nos espaços florestais do tipo III aplicam-se as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rústico, 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 e em cumprimento do PROFCI e demais instrumentos de gestão florestal aplicáveis.

### CAPÍTULO IV

#### **Espaços Naturais e Paisagísticos**

##### Artigo 61.º

##### **Identificação, objetivos e subcategorias**

1 – Os solos qualificados como espaços naturais e paisagísticos 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 – [...].

3 – [...]:

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

## SECÇÃO I

### Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo I

#### Artigo 62.º

##### Identificação e objetivos

1 – Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos do tipo I:

- a) [...];
- b) [...].

#### Artigo 63.º

##### Regime

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].

## SECÇÃO II

### Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo II

#### Artigo 64.º

##### Identificação e objetivos

1 – Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos do tipo II:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 65.º

**Regime**

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

a) [...];

b) [...];

c) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto quando se trate de pequenos aproveitamentos hidroelétricos;

d) [...];

e) [...];

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

SECÇÃO III

**Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo III**

Artigo 66.º

**Identificação e objetivos**

1 – Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos do tipo III:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

Artigo 67.º

**Regime**

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

a) [...];

b) [...].

2 – [...]:

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 ou tidas como necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

## 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 assumem 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 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 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...].

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

a) [...];

b) [...];

- c) [...];
- d) [...];
- e) [...]
- 3 – [...].
- 4 – [...].
- 5 – [...].

## 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.

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

[...]	[...]
[...]	Espaço de Ocupação Turística abrangido na área de intervenção do Plano de Pormenor da Jagunda.
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]

#### Artigo 71.º

##### **Regime de uso e ocupação do solo**

1 – [...].

2 – São admissíveis as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo e conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores.

- 3 – [...]:
- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

4 – As operações urbanísticas a realizar nos espaços de ocupação turística devem respeitar o regime geral da edificabilidade para fins turísticos estabelecido para o solo rústico 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 destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações**

#### Artigo 72.º

##### **Identificação e objetivos**

1 – Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações 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 – [...].

3 – [...].

#### Artigo 73.º

##### **Regime**

1 – A edificação de infraestruturas e equipamentos em solo rústico deverá respeitar os princípios gerais de enquadramento, proteção ambiental e integração paisagística, assim como o caráter excepcionalidade 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 – [...].

3 – [...].

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

## CAPÍTULO VIII

### **Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos**

#### Artigo 74.º

##### **Identificação**

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

a) [...]:

a.1) [...];

a.2) [...];

a.3) [...].

- b) [...];
- b.1) [...];
- b.2) [...].

#### Artigo 75.º

#### **Funções dos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos**

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

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

- a) [...];

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 dos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

#### Artigo 76.º

#### **Uso e ocupação**

Nas áreas associadas a espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos aplica-se o regime de uso e ocupação definido em geral para o solo rústico 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 solo urbano compreendem ao solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

- 2 – [...].
- 3 – [...].





2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – A construções de edifícios anexos, entendidos como pequenos edifícios destinados a uso complementar e dependente do edifício principal, poderá ser admitida nas circunstâncias em que a sua viabilização não condicione a exposição, ventilação, vistas dos edifícios confinantes, desde que observado o cumprimento, cumulativo, dos seguintes requisitos:

a) Altura máxima da edificação de 3,5 metros;

b) Área máxima de implantação de 50 m<sup>2</sup>;

c) Não exceder 20 % da área de construção do edifício principal;

d) Não poderão ser implantados nos limites da parcela confinantes com via ou área pública.

8 – *(Revogado.)*

## CAPÍTULO II

### Solo Urbano

#### SECÇÃO I

#### Espaços Centrais

#### 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 – [...].

3 – [...].

## SECÇÃO II

### **Espaços Habitacionais**

Artigo 86.º

#### **Identificação**

As áreas integradas na categoria de espaços habitacionais 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 habitacional, nelas podendo ser admitidos outras tipologias de usos, desde que compatíveis com a função habitacional dominante.

Artigo 87.º

#### **Regime de uso e ocupação do solo**

1 – [...].

2 – [...]:

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 prevista em operação de loteamento urbano ou se resultar de enquadramento em programação desenvolvida em sede de plano municipal de ordenamento do território ou unidade de execução;

b) [...].

## SECÇÃO III

### **Espaços de Atividades Económicas**

Artigo 88.º

#### **Identificação, objetivos e regime**

1 – Os solos 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 – [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

4 – A ampliação de edificações habitacionais existentes apenas é admitida desde que não seja excedida uma área bruta de construção de 300m<sup>2</sup>.

## SECÇÃO IV

### Espaços Verdes

Artigo 89.º

#### Identificação

Os solos qualificados e integrados na categoria de espaços verdes observam uma delimitação conforme com o 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.

## SECÇÃO V

### Espaços de Uso Especial

Artigo 91.º

#### Identificação

Os solos integrados na categoria de espaços de uso especial apresentam uma delimitação em conformidade com o representado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e compreendem as áreas onde se localizam 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 ocupação e uso do solo

[...]:

a) [...];

b) A altura máxima da fachada 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 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 edificadas associadas a tipologias de habitação unifamiliar, com as quais se articulam, de forma concentrada ou dispersa, funções variadas de comércio, serviços e indústria.

3 – [...].

Artigo 94.º

#### **Regime de uso e ocupação do solo**

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

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 inadequados.

3 – [...].

### **CAPÍTULO III**

#### **Solo Urbanizável**

*(Revogado.)*

Artigo 97.º

#### **Identificação**

*(Revogado.)*

Artigo 98.º

#### **Regime**

*(Revogado.)*

### **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 Infraestruturas de Portugal (IPSA) e a rede rodoviária municipal.

2 – [...]:

a) [...]:

i) [...]:

i.i) [...];

i.ii) [...];

i.iii) [...];

ii) Estradas Nacionais sob a jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP,SA), designadamente:

ii.i) [...];

ii.ii) [...];

iii) [...];

iii.i) [...];

iii.ii) [...];

b) Estradas Nacionais desclassificadas sob a jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP, SA), designadamente:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

#### Artigo 101.º

##### **Espaços-canal**

1 – A Rede Rodoviária existente integra-se em espaços-canal 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 – [...].

3 – Os espaços-canal 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 103.º

##### **Parâmetros de dimensionamento de estacionamento**

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

a) [...];

b) [...].

c) Os empreendimentos turísticos cuja dotação deve ser estabelecida em função do número de unidades de alojamento.

4 – A dotação de estacionamento inferior ao estabelecido no regime jurídico dos empreendimentos turísticos para os empreendimentos turísticos cuja classificação é competência do Turismo de Portugal carece de autorização expressa desta entidade.

## TÍTULO VIII

### Programação e execução do plano

#### CAPÍTULO I

##### Disposições Gerais

###### Artigo 104.º

##### Disposições gerais

1 – [...].

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 rústico, 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 – [...].

2 – [...]:

a) (Revogada.);

b) (Revogada.);

c) (Revogada.);

d) (Revogada.);

e) UOPG 1 – Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e EB 2.3 – Dr. Abranches Ferrão;

f) UOPG 2 – Área de Intervenção Específica da Torre;

g) UOPG 3 – Espaço de Ocupação Turística da Senhora do Espinheiro;

h) UOPG 4 – Espaço de Ocupação Turística da Quinta da Nogueira/Santana.

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

**Artigo 106.º****Disposições supletivas**

1 – [...].

2 – [...].

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.

**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 impacte urbanístico semelhante a um loteamento ou impacte urbanístico relevante, 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.

[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

**TÍTULO IX****Disposições finais****Artigo 113.º****Disposições revogatórias**

[...]:

a) [...];

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 Rústico na categoria de “Espaço Agrícola”.»

## ANEXO IV

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

#### UOPG 1 – Zona Industrial de Seia – Pólo I

*(Revogada.)*

#### UOPG 2 – Espaço Industrial da Vila da Chã (Abrunheira)

*(Revogada.)*

#### UOPG 3 – Quinta da Veiga

*(Revogada.)*

#### UOPG 4 – Espaço de Ocupação Turística da Jagunda

*(Revogada.)*

#### UOPG 1 – 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 atividades 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 caráter 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 em plano de pormenor ou unidade de execução que poderá reportar-se à totalidade ou a parte da área da UOPG.

### UOPG 2 – 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 3 – 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.

### UOPG 4 – Espaço de Ocupação Turística da Quinta de Nogueira/Santana

#### 1 – Objetivos:

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

a) Desenvolvimento e concretização de estratégia de ordenamento do território assumida pelo município, de forma a aproveitar as potencialidades locativas da área para a instalação de empreendimentos turísticos e atividades de animação turística;

b) implementação de um modelo de reestruturação fundiária e estruturação infraestrutural que enquadre a instalação de empreendimentos turísticos;

c) Criação de uma área turística e de lazer que resulte no reforço de uma oferta qualificada a visitantes/turistas, na qual se enquadre a instalação de equipamentos e zonas de lazer para os habitantes da cidade;

d) Enquadramento e reforço das funcionalidades associadas ao Museu do Pão;

e) Enquadramento dos elementos patrimoniais da capela de Sant'Anna e requalificação da sua envolvente.

#### 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 UOPG será executada sob a forma de plano(s) de pormenor, que poderá reportar-se à totalidade ou a parte da área da UOPG.»

### Artigo 2.º

#### Revogação

São revogadas a subalínea *iv*) da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 3.º, a subalínea *iii*) da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 3.º, a subalínea *iv*) da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 6.º, o n.º 1 e o n.º 2 do artigo 7.º o n.º 4 do artigo 14.º, o n.º 4 do artigo 28.º, a alínea *c*) do n.º 1 do artigo 37.º, a alínea *d*) do n.º 4 do artigo 40.º, a subalínea *iv*) da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 50.º, o n.º 1 e o n.º 2 do artigo 54.º, o artigo 78.º, o n.º 8 do artigo 80.º e os artigos 97.º e 98.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia.

Artigo 3.º

**Aditamento**

1 – São aditados ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia a secção II-A – Adaptação e Mitigação de Alterações Climáticas e os artigos 14.º-A, 14.º-B e 14.º-C, nos seguintes termos:

«SECÇÃO II-A

**Adaptação e Mitigação de Alterações Climáticas**

Artigo 14.º-A

**Ambiente Urbano**

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estações, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 14.º-B

**Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos**

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

## Artigo 14.º-C

### **Eficiência Ambiental dos Recursos**

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.»

2 – É aditado ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Seia o Anexo III-A, nos seguintes termos:

#### **«ANEXO III-A**

##### **Orientações e Determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior**

Por forma a garantir a compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI) enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação dos solos qualificados como espaços florestais do concelho de Seia, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes do programa suprarreferido, a seguir explicitadas, dando cumprimento ao disposto no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subsequentes referências aos Anexos I a IV do Regulamento do PROF CI remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 55/2019, publicada no *Diário da República* n.º 29, 1.ª série, de 11 de fevereiro de 2019, alterada pela Portaria n.º 18/2022, publicada no *Diário da República* n.º 3, 1.ª série, de 5 de janeiro de 2022, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

##### **I – Disposições gerais**

##### **I.1 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial**

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF CI deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF CI.

##### **I.2 – Áreas florestais sensíveis**

As intervenções nas áreas florestais sensíveis – em termos de perigosidade de incêndio; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças – devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI.

II – Sub-regiões homogéneas

II – 1. Sub-região homogénea Alto Alva

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Função geral de produção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Aveleira (*Corylus avellana*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Carvalho português (*Quercus faginea*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Sobreiro (*Quercus suber*);

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Lódão-bastardo (*Celtis australis*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Pinheiro-insigne (*Pinus radiata*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*).

II – 2. Sub-região homogénea Alto Mondego

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de produção;
- ii) Função geral de proteção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- Aveleira (*Corylus avellana*);
- Carvalho português (*Quercus faginea*);
- Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
- Castanheiro (*Castanea sativa*);
- Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
- Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- Lódão-bastardo (*Celtis australis*);
- Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- Pinheiro-insigne (*Pinus radiata*);
- Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);
- Sobreiro (*Quercus suber*);

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- Azevinho (*Ilex aquifolium*);
- Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

II – 3. Sub-região homogénea Estrela

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- ii) Função geral de recreio e valorização da paisagem;
- iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Aveleira (*Corylus avellana*);

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Sobreiro (*Quercus suber*)

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

Carvalho português (*Quercus faginea*);

Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*);

Choupos (*Populus sp*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Lódão-bastardo (*Celtis australis*);

Pinheiro larício (*Pinus nigra*);

Pinheiro silvestre (*Pinus sylvestris*);

Pinheiro -insigne (*Pinus radiata*);

Pinheiro -manso (*Pinus pinea*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*),

II – 4. Sub-região homogénea Torre

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa -se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Aveleira (*Corylus avellana*);

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro larício (*Pinus nigra*);

Pinheiro silvestre (*Pinus sylvestris*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

1 – Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguídas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

2 – Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3 – O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (azevinho), o *Quercus rotundifolia* (azinheira) ou o *Quercus suber* (sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 – Admitem-se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

III – Planos de Gestão Florestal (PGF)

III – 1 – Explorações sujeitas a PGF

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, tal como definido no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal.



b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 ha.

c) Sem prejuízo da legislação específica estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF, as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

### III – 2 – Explorações não sujeitas a PGF

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF CI.

### IV – Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF CI, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF CI e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas definidas no Anexo III do Regulamento do PROF CI.

### V – Limite máximo de área a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF CI, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.*, no concelho de Seia é de 634 hectares.»

## Artigo 4.º

### Republicação

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

## Artigo 5.º

### Entrada em vigor

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

## ANEXO

### 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) *(Revogada.)*
  - 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) *(Revogada.)*
  - iv) Perigosidade de Incêndio Rural;
  - 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 99/2019, de 5 de setembro de 2019);

b) Plano Setorial da Rede Natura 2000, que inclui as Zonas Especiais de Conservação 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 da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);

f) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro).

2 – Na área abrangida pelo PDM encontra-se igualmente em vigor um instrumento de gestão territorial de âmbito regional, designadamente o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI) (Portaria n.º 55/2019, de 2 de fevereiro, com as alterações da Declaração de Retificação n.º 17/2019, de 12 de abril (1.ª Retificação)), alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro, 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);
- 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 rústico: 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 rústico, 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 rústico. Nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico podem ser incluídos as seguintes tipologias de 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) (*Revogada.*)

v) Perigosidade incêndio rural;

vi) Árvores e arvoredos de interesse público;

vii) Espécies de árvores ou povoamentos protegidos por legislação específica, designadamente, o sobreiro (*Quercus suber*), a azinheira (*Quercus rotundifolia*), o azevinho espontâneo (*Ilex aquifolium*) e os exemplares espontâneos de espécies florestais com medidas de proteção específica como o teixo (*Taxus baccata*) e o azereiro (*Prunus lusitânica*).

###### c) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional;

ii) Áreas protegidas – Parque Natural da Serra da Estrela;

iii) Rede Natura 2000 e Zonas Especiais de Conservação – Zona Especial de Conservação da Serra da Estrela (PTCON0014), Zona Especial de Conservação de Carregal do Sal (PTCON0027), Zona Especial de Conservação 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 das Infraestruturas de Portugal (IP,SA) (EN231 e EN232);
  - ii) Estradas Regionais sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP,SA) S. A. (ER338 e ER339);
  - iii) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal (IP, SA) (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 – *(Revogado.)*

3 – Caso sejam identificados desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens das águas fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, serão aplicáveis às linhas de água existentes no local todas as disposições relativas à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e de comunicações prévias tem de ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no local.

4 – A delimitação gráfica das servidões rodoviárias na Planta de Condicionantes é apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação aplicável em vigor.

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 estrutura, 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 afetas às Zonas Especiais de Conservação integradas da: Serra da Estrela (PTCON0014), de Carregal do Sal (PTCON0027) e do 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 aos corredores ecológicos previstos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI);
- 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 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P.

2 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos do legalmente exigido.

3 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de obstruir a livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos do legalmente exigido, a demolir;

b) Obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente as associadas a necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade legalmente consagradas;

d) Construções que configurem a colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que correspondam a estruturas ligeiras e não exista alternativa de localização.

4 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5 – Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo do disposto no presente artigo, são passíveis de admissão:

a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações associadas a aproveitamentos hidroagrícolas e hidroelétricos;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;

e) A abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.

6 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa das seguintes condições e princípios gerais:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravamento à vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos edifícios que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstru o da livre circula o das  guas, e que não resulte agravado o risco de inunda o associado, devendo este risco de inunda o ser entendido como a combina o da probabilidade de ocorrência de inunda es, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de prote o e drenagem e medidas para a manuten o e recupera o de condi es de permeabilidade dos solos, nomeadamente, através da utiliza o preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utiliza o, bem como nas autoriza es de utiliza o a emitir para as constru es localizadas em área com risco de inunda o,   obrigatória a men o da inclusão da edifica o em zona inundável, bem como de eventuais obriga es assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inunda es;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as a es realizadas por particulares, não serão imputadas   Administra o eventuais responsabilidades pelas obras de urbaniza o, constru o, reconstru o ou amplia o em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situa o de futura expropria o ou preferência de aquisi o por parte do Estado.

## SUBSEC O II

###  reas Suscetíveis a Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes

#### Artigo 13.º

##### Identifica o e regime

1 – Os movimentos de massas em vertentes, entendidos como fen menos de rutura e movimento de grandes quantidades de rocha ou terras, apresentando risco para bens e pessoas, quando decorrentes de a o humana, designadamente por altera o do coberto vegetal, da topografia ou da constru o, determinam o estabelecimento de restri es ao uso, transforma o do solo.

2 – As áreas suscetíveis a ocorrência de movimentos de massas, incluem as áreas integradas na REN, nas tipologias “ reas com risco de erosão” e “escarpas e faixas de prote o”, bem como outras áreas que possam vir a ser assim caracterizadas em estudos técnicos em face do risco que representam para a segurança de pessoas e bens.

3 – Nas áreas referidas no número anterior, a autoriza o   altera o do uso do solo apenas   admitida quando devida e fundamentadamente justificada a inexistência de alternativa técnica de localiza o para implanta o do empreendimento ou atividade a realizar e, cumulativamente,   realiza o de a es de resolu o ou mitiga o do risco associado.

### SUBSECÇÃO III

#### Perigosidade de Incêndio Rural

##### Artigo 14.º

##### Identificação e regime

1 – No enquadramento do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, definido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, são estabelecidas, fora das áreas de solo urbano e dos aglomerados rurais, condicionamentos à edificação.

2 – Os condicionamentos referidos no número anterior, nos termos da Lei, aplicam-se nas áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS) e fora dessas áreas em solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, com base na carta de perigosidade de incêndio rural.

3 – A cartografia de risco de incêndio rural, que compreende a carta de perigosidade de incêndio rural e a carta de risco de incêndio rural, é da responsabilidade do ICNF, I. P., em articulação com a ANEPC, DGT e AGIF, I. P., integrando as condicionantes do presente Plano.

### «SECÇÃO II-A

#### Adaptação e Mitigação de Alterações Climáticas

##### Artigo 14.º-A

##### Ambiente Urbano

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

##### Artigo 14.º-B

#### Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;

- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

#### Artigo 14.º-C

##### **Eficiência Ambiental dos Recursos**

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

#### 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 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 – Zonas Especiais de Conservação observam conformidade com o que se encontra delimitado na Planta de Condicionantes – Rede Natura 2000 – Zonas Especiais de Conservação e abrangem as seguintes áreas:

a) Zona Especial de Conservação da Serra da Estrela – PTCO0014;

b) Zona Especial de Conservação de Carregal do Sal – PTCO0027;

c) Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor – PTCO0051.

2 – As Zonas Especiais de Conservação supra identificadas integram, na sua generalidade, os valores naturais 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 nas Zonas Especiais de Conservação 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 m<sup>2</sup> 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 accidental 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 carácter 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 do 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>, não ultrapassando a área de implantação de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 impactos 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 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, não ultrapassando a área de implantação de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, não ultrapassando o índice de impermeabilização de 0,1, a área de implantação de 2.000 m<sup>2</sup> 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 os 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 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 caráter 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 de 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;
- 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 e paisagísticos, 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 impacto 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.

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, bombais, 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 para abastecimento público**

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 – No caso de captações do tipo furo ou poço, enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma zona de proteção constituída por um círculo de 50 metros de raio com centro nas captações:

a) Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação;

b) O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.

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 rústico 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 rústico**

1 – O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

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

- 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 e paisagísticos:
  - i) Espaços naturais e paisagísticos do tipo I;
  - ii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo II;
  - iii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo III.
- d) Aglomerados rurais;
- e) Espaços de ocupação turística;
- f) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- g) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

## Artigo 34.º

### Qualificação do solo urbano

1 – O solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

2 – Em função do uso dominante e do papel específico de cada troço urbano no contexto da rede urbana de aglomerados, o solo urbano apresenta-se qualificado nas seguintes categorias e respetivas subcategorias:

- a) Espaços centrais;
  - i) Centros históricos do tipo I;
  - ii) Espaços centrais do tipo I;
  - iii) Espaços centrais do tipo II;
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços de atividades económicas;
- d) Espaços verdes;
- e) Espaços de uso especial;
- f) Espaços urbanos de baixa densidade;
  - i) Espaços urbanos de baixa densidade;
  - ii) Centros históricos do tipo II.

## 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 rústico:

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 Rústico 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) (Revogada.)

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 devem 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 pelo presente 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) Constituem 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 não 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 urbana e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

d) *(Revogada.)*

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 e não sejam excedidos os limites máximos dos parâmetros gerais de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço em que a atividade se enquadra.

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 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 caráter estratégico**

1 – Para efeitos do presente regulamento, são entendidos como empreendimentos de caráter 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 caráter 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 caráter 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 incompatíveis 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 e paisagísticos, 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 rústico**

#### CAPÍTULO I

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 46.º

##### **Princípios**

1 – O solo rústico assume fundamentalmente por destino o desenvolvimento das funções produtivas 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 rústico 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 rústico 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 rústico 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 infraestruturação, privilegiando, sempre que técnica e economicamente viável, a adoção de sistemas infraestruturais independentes, designadamente em matéria de abastecimento de água, saneamento e energia.

4 – No solo rústico 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.

5 – Qualquer ação florestal a realizar em solo rústico, deve enquadrar-se nas normas aplicáveis do PROF CI, designadamente as constantes do Anexo III-A ao presente Regulamento, aplicando-se, cumulativamente, as condicionantes e/ou restrições definidas por outros regimes legais de proteção e os princípios gerais de ordenamento definidos para cada categoria de qualificação do uso do solo.

#### Artigo 47.º

##### **Categorias de uso do solo**

Em função do uso dominante que apresenta, o solo rústico 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 e paisagísticos:
  - i) Espaços naturais e paisagísticos do tipo I;
  - ii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo II;
  - iii) Espaços naturais e paisagísticos do tipo III;
- d) Aglomerados rurais;
- e) Espaços de ocupação turística;
- f) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- g) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

#### Artigo 48.º

##### **Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rústico**

1 – A edificabilidade em solo rústico 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 rústico, 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) Edificações para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, em parcelas associadas a explorações agrícola ou agropecuária, 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 3,25 hectares;

iv) A área máxima de construção do edifício principal igual ou inferior a 300 m<sup>2</sup>;

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 100 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>;

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 <sup>2</sup> )	N.º 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
Edifícios de apoio à agricultura, produção 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 e de interpretação ambiental, designadamente quintas pedagógicas, estruturas interpretativas da natureza ou das atividades rurais ou estruturas similares, bem como os edifícios destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas, 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 critérios e índices:

i) Índice máximo de impermeabilização: 0,3;

ii) Índice máximo de ocupação do solo: 0,1.

iii) Número máximo de pisos: 1;

iv) A instalação de novos estabelecimentos de restauração e bebidas apenas é admitida se enquadrada em projetos de valorização de edifícios existentes, assegurada a sua correta inserção territorial em termos paisagísticos e de serviço de infraestruturas, bem como estar associado à utilização agrícola, pecuária, aquícolas, piscícola da parcela onde se inserem;

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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup>	

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 0,4, 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, nos 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 rústico 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 urbana 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 ( $I_o$ ) 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 empreendimento, 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) *(Revogada.)*

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.

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

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) e d) 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 rústico, 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 que 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 privilegiar**

Em razão das funções gerais e das normas de silvicultura aplicáveis a cada sub-região homogénea do PROF CI, as espécies arbóreas a privilegiar são as constates do Anexo III-A ao presente Regulamento.

#### 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, de conservação, proteção, recreio ou silvo pastorícia, 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 aproveitamento e transformação dos produtos e serviços 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

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

## 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, para eles se preconizando o desenvolvimento de modelos de exploração produtiva, de conservação, proteção, recreio ou silvo pastorícia 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 aproveitamento e transformação dos produtos e serviços florestais.

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

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

## 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.

3 – Preconiza-se para estes solos o desenvolvimento de modelos de exploração produtiva, de conservação, proteção, recreio ou silvo pastorícia 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 aproveitamento e transformação dos produtos e serviços florestais.

#### Artigo 60.º

##### Regime

1 – Nos espaços florestais do tipo III aplicam -se as normas e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o solo rústico, 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 e em cumprimento do PROFCI e demais instrumentos de gestão florestal aplicáveis.

#### CAPÍTULO IV

##### Espaços Naturais e Paisagísticos

#### Artigo 61.º

##### Identificação, objetivos e subcategorias

1 – Os solos qualificados como espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos do tipo I;
- b) Espaços naturais e paisagísticos do tipo II;
- c) Espaços naturais e paisagísticos do tipo III.

#### SECÇÃO I

##### Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo I

#### Artigo 62.º

##### Identificação e objetivos

1 – Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 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 carácter de elevada sensibilidade ecológica.

2 – Constituem-se enquanto objetivos fundamentais dos espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos 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 e Paisagísticos do Tipo II

#### Artigo 64.º

##### Identificação e objetivos

1 – Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos 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 e paisagísticos 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 trate 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 e Paisagísticos do Tipo III

## Artigo 66.º

### Identificação e objetivos

1 – Os solos integrados na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 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 e paisagísticos 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 e paisagísticos 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 ou tidas como necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

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 assumem 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 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 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 colmatação 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.

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

Designação	Fundamentação
Jagunda	Espaço de Ocupação Turística 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 as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo e conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores.

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 estabelecido para o solo rústico 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 destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

#### Artigo 72.º

##### Identificação e objetivos

1 – Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações 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 rústico 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 rústico.

### CAPÍTULO VIII

#### Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

#### Artigo 74.º

##### Identificação

A categoria de espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos compreende as áreas situadas em solo rústico, 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 exploração de recursos energéticos e geológicos

1 – Os espaços qualificados e integrados na categoria de espaços de exploração de recursos energéticos e 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 exploração de recursos energéticos e 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 dos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

## Artigo 76.º

### Uso e ocupação

Nas áreas associadas a espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos aplica-se o regime de uso e ocupação definido em geral para o solo rústico 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 solo urbano compreendem ao solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

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

(Revogado.)

Artigo 79.º

### Categorias de uso do solo

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, 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 habitacionais;
- 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	Usos	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização	N.º 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

Categoria/subcategoria	Usos	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira
	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 habitacionais	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 – A construção de edifícios anexos, entendidos como pequenos edifícios destinados a uso complementar e dependente do edifício principal, poderá ser admitida nas circunstâncias em que a sua viabilização não condicione a exposição, ventilação, vistas dos edifícios confinantes, desde que observado o cumprimento, cumulativo, dos seguintes requisitos:

a) Altura máxima da edificação de 3,5 metros;

b) Área máxima de implantação de 50 m<sup>2</sup>;

c) Não exceder 20 % da área de construção do edifício principal;

d) Não poderão ser implantados nos limites da parcela confinantes com via ou área pública.

8 – *(Revogado.)*

## CAPÍTULO II

### Solo Urbano

#### 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 III.

#### 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 génese 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 Habitacionais**

#### Artigo 86.º

#### **Identificação**

As áreas integradas na categoria de espaços habitacionais 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 habitacional, nelas podendo ser admitidos outras tipologias de usos, desde que compatíveis com a função habitacional 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 prevista em operação de loteamento urbano ou se resultar de enquadramento em programação desenvolvida em sede de plano municipal de ordenamento do território ou 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 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 desde que não seja excedida uma área bruta de construção de 300m<sup>2</sup>.

### SECÇÃO IV

#### **Espaços Verdes**

##### Artigo 89.º

##### **Identificação**

Os solos qualificados e integrados na categoria de espaços verdes observam uma delimitação conforme com o 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 justifiquem 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 em conformidade com o representado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e compreendem as áreas onde se localizam 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 da fachada 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 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 pre-

dominantemente ocupados com estruturas edificadas associadas a tipologias de habitação 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 inadequados.

3 – A instalação de estabelecimentos afetos a funções de comércio, serviços ou indústria em edifícios de uso exclusivo ou mistos deverá observar o caráter 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

*(Revogado.)*

## Artigo 97.º

*(Revogado.)*

## Artigo 98.º

*(Revogado.)*

## 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 Infraestruturas de Portugal (IP,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 Infraestruturas de Portugal (IP, SA), 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 das Infraestruturas de Portugal (IP,SA):
- 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 das Infraestruturas de Portugal (IP,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-canal**

1 – A Rede Rodoviária existente integra-se em espaços-canal 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-canal 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
Habitação 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).
Habitação (se a.c. hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil tipo $\geq 12$ 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 impacto semelhante a loteamento)
Habitação 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
Habitação 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

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)
Comércio	1 lugar/30 m <sup>2</sup> de área de construção de comércio, para estabelecimentos com área < 1000 m <sup>2</sup> ; 1 lugar/25 m <sup>2</sup> de área de construção de comércio, para estabelecimentos com área > 1000 m <sup>2</sup> e < 2500 m <sup>2</sup> ; 1 lugar/15m <sup>2</sup> de área de construção de comércio, para estabelecimentos com área > 2500 m <sup>2</sup> e, cumulativamente, 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> de área de construção do edifício.	Dotação de lugares correspondente a 30 % dos lugares de estacionamento privado
Serviços	3 lugares/100 m <sup>2</sup> de área de construção de serviços, para estabelecimentos com área ≤ 500 m <sup>2</sup> ; 5 lugares/100 m <sup>2</sup> de área de construção de serviços, para estabelecimentos com área > 500 m <sup>2</sup> .	Dotação de lugares correspondente a 30 % dos lugares de estacionamento privado
Indústria e/ou armazém	1 lugar/75 m <sup>2</sup> de área de construção de indústria/armazém; 1 lugar de pesados/500 m <sup>2</sup> 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 n.º 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.

c) Os empreendimentos turísticos cuja dotação deve ser estabelecida em função do número de unidades de alojamento.

4 – A dotação de estacionamento inferior ao estabelecido no regime jurídico dos empreendimentos turísticos para os empreendimentos turísticos cuja classificação é competência do Turismo de Portugal carece de autorização expressa desta entidade.

## 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 rústico, 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) (Revogada.);
- b) (Revogada.);
- c) (Revogada.);
- d) (Revogada.);

e) UOPG 1 – Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e EB 2.3 – Dr. Abranches Ferrão;

f) UOPG 2 – Área de Intervenção Específica da Torre;

g) UOPG 3 – Espaço de Ocupação Turística da Senhora do Espinheiro;

h) UOPG 4 – Espaço de Ocupação Turística da Quinta da Nogueira/Santana.

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.

#### 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 m<sup>2</sup>/por cada m<sup>2</sup> 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 impacte urbanístico semelhante a um loteamento ou impacte urbanístico relevante, 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 <sup>2</sup> )	Equipamento de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )
Habitação em moradia unifamiliar	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação coletiva	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de área de construção	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de área de construção
Comércio	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção
Serviços	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção
Indústria e/ou armazéns	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>;

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 Rústico 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, DR, 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, DR, 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, DR, 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, DR, 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, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013	Rua 1.º de Dezembro	Arquitetura Religiosa	Capela



Nome	Freguesia	Classificação	Observações	Tipologia	Subtipo
Igreja da Misericórdia e Casa do Despacho	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros	Classificado como MIP – Portaria n.º 234/2013, DR, 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, DR, 2.ª série, n.º 87, de 7-05-2014	Nossa Senhora do Desterro, Margem do Rio Alva	Arquitetura Religiosa	Santuário

**ANEXO II****Inventário do património construído do concelho de Seia**

Número	Designação	Código	Freguesia
<b>Aldeia</b>			
1	Conjunto Arquitetónico de Casal do Rei	01/CA/XXVIII	UF de Vide e Cabeça
<b>Capela</b>			
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 Torrozele e Folhadosa
8	Capela de Nossa Senhora da Ribeira	02/CP/IV	UF de Torrozele 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 Torrozele 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

Número	Designação	Código	Freguesia
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/I/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
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



Número	Designação	Código	Freguesia
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 Torrozelos 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



Número	Designação	Código	Freguesia
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/I/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/XXVIII	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
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
-----	----------------	------------	---------



Número	Designação	Código	Freguesia
<b>Pelourinho</b>			
116	Pelourinho	01/P/XXIII	UF de Torrozelos e Folhadosa
<b>Ponte</b>			
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
<b>Santuário</b>			
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
<b>Sepulturas Antropomórficas</b>			
124	Antigo Cemitério	01/C/X	Pinhanços
<b>Solar</b>			
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 Torrozelos	01/S/XXIII	UF de Torrozelos 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
<b>Abrigo</b>			
1	Lapa de Tourais 4 – Penedo Furado	30810	UF de Tourais e Lajes
<b>Achado(s) Isolado(s)</b>			
2	Tourais 3 – Peso do lagar	30807	UF de Tourais e Lajes

Número	Sítio	CNS	Freguesia
<b>Anta</b>			
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
<b>Arte Rupestre</b>			
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
<b>Habitat</b>			
15	Carreiros	33697	Girabolhos
16	Permência	33698	Girabolhos
<b>Igreja</b>			
17	Cemitério Velho da Várzea de Meruge	30621	UF de Carragozela e Várzea de Meruge
<b>Mamoa</b>			
18	Antas de Paranhos – Anta 1 do Chaveiral	22396	Paranhos
19	Monte Valeiro das Trepada/Balocas	30921	UF de Vide e Cabeça
<b>Necrópole</b>			
20	Travancinha	4912	Travancinha
<b>Ponte</b>			
21	Ponte Romana de Vila Rosa	30806	Paranhos
22	Ponte de Vila Cova-á-Coelheira	30812	Vila Cova à Coelheira
23	Ponte Romana de Sandomil	30805	Sandomil
<b>Povoado</b>			
24	Buraco da Moura de São Romão	5833	UF de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros

Número	Sítio	CNS	Freguesia
<b>Povoado Fortificado</b>			
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
<b>Sepultura</b>			
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
<b>Vestígios de Superfície</b>			
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
<b>Vestígios Diversos</b>			
38	Lapa dos Tourais	1142	UF de Tourais e Lajes
<b>Via</b>			
39	Loriga	927	Loriga

Nota: UF – União das Freguesias.

### ANEXO IIII-A

#### Orientações e Determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior

Por forma a garantir a compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI) enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação dos solos qualificados como espaços florestais do concelho de Seia, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes do programa suprarreferido, a seguir explicitadas, dando cumprimento ao disposto no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subseqüentes referências aos Anexos I a IV do Regulamento do PROF CI remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 55/2019, publicada no *Diário da República* n.º 29, 1.ª série, de 11 de fevereiro de 2019, alterada pela Portaria n.º 18/2022, publicada no *Diário da República* n.º 3, 1.ª série, de 5 de janeiro de 2022, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.



## I – Disposições gerais

### I.1 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF CI deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF CI.

### I.2 – Áreas florestais sensíveis

As intervenções nas áreas florestais sensíveis – em termos de perigosidade de incêndio; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças – devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI.

## II – Sub-regiões homogéneas

### II – 1. Sub-região homogénea Alto Alva

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- ii) Função geral de produção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Aveleira (*Corylus avellana*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Carvalho português (*Quercus faginea*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Sobreiro (*Quercus suber*);

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Lódão-bastardo (*Celtis australis*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Pinheiro-insigne (*Pinus radiata*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*).

## II – 2. Sub-região homogénea Alto Mondego

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de produção;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Aveleira (*Corylus avellana*);

Carvalho português (*Quercus faginea*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Lódão-bastardo (*Celtis australis*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Pinheiro-insigne (*Pinus radiata*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);

Sobreiro (*Quercus suber*);

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

## II – 3. Sub-região homogénea Estrela

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Função geral de recreio e valorização da paisagem;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Aveleira (*Corylus avellana*);

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Sobreiro (*Quercus suber*)

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

Carvalho português (*Quercus faginea*);

Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*);

Choupos (*Populus sp*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Lódão-bastardo (*Celtis australis*);

Pinheiro larício (*Pinus nigra*);

Pinheiro silvestre (*Pinus sylvestris*);

Pinheiro -insigne (*Pinus radiata*);

Pinheiro -manso (*Pinus pinea*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*),

#### II – 4. Sub-região homogénea Torre

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa -se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- ii) Função geral de proteção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior, definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

i) Espécies a privilegiar (Grupo I):

Aveleira (*Corylus avellana*);

Azevinho (*Ilex aquifolium*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Carvalho-americano (*Quercus rubra*);

Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Cedro-do-Oregon (*Chamaecyparis lawsoniana*);

Cerejeira-brava (*Prunus avium*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro larício (*Pinus nigra*);

Pinheiro silvestre (*Pinus sylvestris*);

Pseudotsuga (*Pseudotsuga menziesii*);

ii) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

1 – Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

2 – Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3 – O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (azevinho), o *Quercus rotundifolia* (azinheira) ou o *Quercus suber* (sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 – Admitem-se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

### III – Planos de Gestão Florestal (PGF)

#### III – 1 – Explorações sujeitas a PGF

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, tal como definido no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal.

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 ha.

c) Sem prejuízo da legislação específica estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF, as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

#### III – 2 – Explorações não sujeitas a PGF

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF CI;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF CI.

### IV – Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF CI, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF CI e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas definidas no Anexo III do Regulamento do PROF CI.

### V – Limite máximo de área a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF CI, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.*, no concelho de Seia é de 634 hectares.

## ANEXO IV

### Unidades operativas de planeamento e gestão

UOPG 1 – 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 atividades 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 em plano de pormenor ou unidade de execução que poderá reportar-se à totalidade ou a parte da área da UOPG.

### UOPG 2 – 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 3 – 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.

#### UOPG 4 – Espaço de Ocupação Turística da Quinta de Nogueira/Santana

##### 1 – Objetivos:

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

a) Desenvolvimento e concretização de estratégia de ordenamento do território assumida pelo município, de forma a aproveitar as potencialidades locativas da área para a instalação de empreendimentos turísticos e atividades de animação turística;

b) implementação de um modelo de reestruturação fundiária e estruturação infraestrutural que enquadre a instalação de empreendimentos turísticos;

c) Criação de uma área turística e de lazer que resulte no reforço de uma oferta qualificada a visitantes/turistas, na qual se enquadre a instalação de equipamentos e zonas de lazer para os habitantes da cidade;

d) Enquadramento e reforço das funcionalidades associadas ao Museu do Pão;

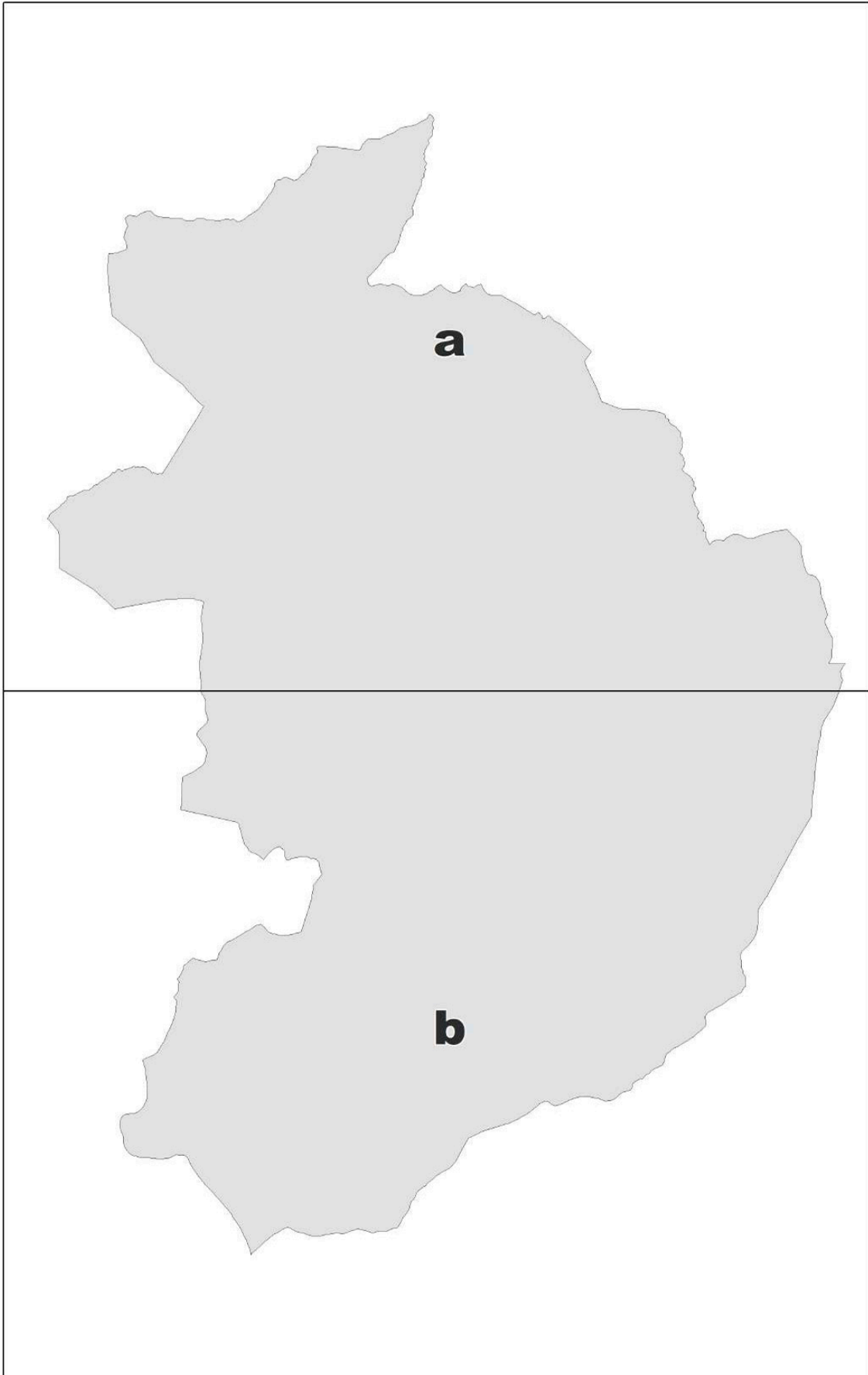
e) Enquadramento dos elementos patrimoniais da capela de Sant'Anna e requalificação da sua envolvente.

##### 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 UOPG será executada sob a forma de plano(s) de pormenor, 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)**

71177 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71177\\_0912PO\\_1\\_2\\_6\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71177_0912PO_1_2_6_a.jpg)  
71177 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71177\\_0912PO\\_1\\_2\\_6\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71177_0912PO_1_2_6_b.jpg)  
71178 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71178\\_0912PO\\_1\\_2\\_2\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71178_0912PO_1_2_2_a.jpg)  
71178 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71178\\_0912PO\\_1\\_2\\_2\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71178_0912PO_1_2_2_b.jpg)  
71179 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71179\\_0912PO\\_1\\_2\\_5\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71179_0912PO_1_2_5_a.jpg)  
71179 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71179\\_0912PO\\_1\\_2\\_5\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71179_0912PO_1_2_5_b.jpg)  
71180 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71180\\_0912PO\\_1\\_2\\_1\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71180_0912PO_1_2_1_a.jpg)  
71180 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71180\\_0912PO\\_1\\_2\\_1\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71180_0912PO_1_2_1_b.jpg)  
71181 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71181\\_0912PO\\_1\\_2\\_3\\_Lden\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71181_0912PO_1_2_3_Lden_a.jpg)  
71181 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71181\\_0912PO\\_1\\_2\\_3\\_Lden\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71181_0912PO_1_2_3_Lden_b.jpg)  
71181 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71181\\_0912PO\\_1\\_2\\_3\\_Ln\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71181_0912PO_1_2_3_Ln_a.jpg)  
71181 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_71181\\_0912PO\\_1\\_2\\_3\\_Ln\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71181_0912PO_1_2_3_Ln_b.jpg)  
71182 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71182\\_0912PC\\_1\\_3\\_4\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71182_0912PC_1_3_4_a.jpg)  
71182 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71182\\_0912PC\\_1\\_3\\_4\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71182_0912PC_1_3_4_b.jpg)  
71183 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71183\\_0912PC\\_1\\_3\\_2\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71183_0912PC_1_3_2_a.jpg)  
71183 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71183\\_0912PC\\_1\\_3\\_2\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71183_0912PC_1_3_2_b.jpg)  
71184 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71184\\_0912PC\\_1\\_3\\_5\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71184_0912PC_1_3_5_a.jpg)  
71184 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71184\\_0912PC\\_1\\_3\\_5\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71184_0912PC_1_3_5_b.jpg)  
71185 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71185\\_0912PC\\_1\\_3\\_1\\_a.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71185_0912PC_1_3_1_a.jpg)  
71185 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71185\\_0912PC\\_1\\_3\\_1\\_b.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71185_0912PC_1_3_1_b.jpg)

617400358