

## B — Planeamento e Edificação em Solo Rural

149 — Classifica -se como solo rural o que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de protecção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano. Assim, a edificação em solo rural deve justificar -se como suporte das actividades, directamente associadas aos usos e funções referidos, e regendo -se por princípios gerais de contenção da edificação isolada e do parcelamento da propriedade, pela racionalização das infra -estruturas e pelo fomento à reabilitação de construções existentes.

150 — No solo rural não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rural excepcional e apenas admissível quando necessária para o suporte de actividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais. A edificação em solo rural rege -se -á pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infra -estruturação.

151 — Na nova edificação e na construção de edifícios para fins habitacionais em espaço rural, o número máximo de pisos acima da cota de soleira será definido em PDM de acordo com o respeito pela morfologia e as características paisagísticas do local em que se insere e o padrão de construção tradicional no que respeita nomeadamente à volumetria, sendo que o número máximo de pisos admitido não ultrapassará dois.

152 — Deve -se promover a recuperação de edificações isoladas em solo rural. Cabe aos PDM definir os parâmetros de edificabilidade a aplicar às operações de reconstrução, reabilitação e ampliação, quando admissíveis, devendo -se promover a qualidade ambiental e paisagística e assegurar infra -estruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.

153 — Respeitando as circunstâncias enunciadas nas normas anteriores, a nova edificação em solo rural pode ocorrer sob quatro formas, devendo o PDM densificar a sua regulamentação ajustada às características territoriais específicas dos respectivos municípios:

- a) Edificação Isolada;
- b) Aglomerados rurais;
- c) Áreas de Edificação Dispersa:
  - i) Área de Edificação em Solo Rural Periurbano (AESRP);
  - ii) Outras Áreas de Edificação Dispersa desestruturadas;
- d) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

154 — **Os Aglomerados rurais** existentes são os núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural, os quais devem ser delimitados no plano director municipal, constituindo uma categoria de solo rural com um regime de uso que promova a melhoria da qualidade de vida da população residente e enquadre futuras operações de qualificação ambiental e paisagística e de edificação, para os quais competirá ao PDM:

- a) Definir estratégias para a qualificação dos pequenos aglomerados e regulamentar a sua ocupação atendendo a critérios de integração paisagística nos espaços rurais;
- b) Definir para cada aglomerado ou tipo de aglomerado os sistemas de infra - estruturas, com recurso a soluções ajustadas às suas características, com vista à racionalização de custos de construção e de manutenção.

155 — **A Edificação Isolada** pode destinar - se a:

- a) **Construções de apoio às actividades agrícolas, pecuárias e florestais:** a necessidade destas construções e a localização devem ser comprovada pelos serviços sectoriais competentes.

Os PMOT aplicáveis devem definir as condições de edificação destas construções, nomeadamente uma área de implantação máxima ou índices de ocupação máximos do solo e critérios de integração ambiental e paisagística;

**b) Residência própria do proprietário - agricultor de exploração agrícola**, respeitando as seguintes condições:

i) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;

ii) A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 ha podendo ser excepcionada até aos 2 ha nas freguesias com forte presença de pequena propriedade. Consideram-se, para efeito de aplicação da presente norma, freguesias com forte presença de pequena propriedade as freguesias onde a soma da Superfície Agrícola Útil (SAU) das explorações com SAU inferior a 5 ha seja superior a 5,00 % (arredondamento feito à centésima da percentagem) da Superfície Agrícola Útil total da respectiva freguesia (os dados a utilizar para os cálculos da SAU são os dados do recenseamento agrícola mais recente, publicado pelo INE). A presente excepção apenas é aplicável nas situações em que não ponha em causa as opções estratégicas e o modelo territorial do PROTA e não promova padrões de edificação dispersa;

iii) A área de construção máxima admitida é 500 m<sup>2</sup>;

iv) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é dois;

v) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afectação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente - agricultor;

**c) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais**, podendo ocorrer apenas nas seguintes condições: é imprescindível a localização destes estabelecimentos na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do

licenciamento. Os PMOT devem definir as condições de edificação destas construções, nomeadamente índices de ocupação máximos do solo e altura da fachada;

**d) Empreendimentos turísticos:** a sua edificação deve estar em conformidade com as normas da Edificação Turística definida no respectivo capítulo, nomeadamente com as normas relativas aos empreendimentos turísticos isolados;

**e) Estabelecimentos industriais afectos à actividade extractiva ou de transformação primária de produtos minerais:** a transformação pode ocorrer na proximidade do local de extracção quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação em zonas industriais, delimitadas nos PMOT em vigor. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento. O PDM deve definir as condições de implantação destas construções, nomeadamente índices de ocupação máximos do solo e altura da fachada;

**f) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de actividades produtivas** dentro e fora das explorações: devem ser edifícios indispensáveis à diversificação de actividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas (1) que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rural. A instalação destes edifícios depende da autorização fundamentada dos serviços sectoriais competentes, nos termos legalmente previstos.

156 — **As áreas de edificação dispersa** com função residencial existentes em solo rural na envolvente dos perímetros urbanos ou excepcionalmente em áreas isoladas onde o fenómeno se evidencie à data da entrada em vigor do PROTA e que apresentem mais de 0,25 edifícios por hectare devem ser objecto

de uma análise específica no âmbito da revisão do plano director municipal, com vista à identificação das necessidades de reordenamento e programação de operações de qualificação:

a) Em áreas que apresentem mais de 4 edifícios por hectare e se justifique a sua integração no modelo do sistema urbano podem ser classificadas como solo urbano, sendo obrigatório a elaboração de plano de urbanização que promova a qualificação ambiental e urbanística da área em causa para efeitos da sua inserção no sistema urbano municipal.

b) Nas áreas de edificação dispersa o plano director municipal deve definir os objectivos, critérios e parâmetros aplicáveis, respeitando o princípio da contenção da edificação para habitação em solo rural.

157 — **As Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano (AESRP)** são espaços preexistentes à data da aprovação do PROT e com um padrão de edificação segundo os critérios abaixo mencionados. Estas áreas localizam-se na envolvente dos perímetros urbanos e registam uma dependência formal e funcional do aglomerado urbano. A actividade agrícola é incipiente ou mesmo inexistente sendo elevado o nível de fraccionamento da propriedade. Contudo, o padrão de edificação destas áreas, pelas características funcionais, morfológicas e tipológicas que apresentam, não configura características de centros urbanos.

158 — Para ser classificada, no âmbito do PDM, como AESRP ou como outras áreas de edificação dispersa excepcionalmente identificadas nos termos da norma 156 a área deve verificar um padrão de edificação, verificando os seguintes critérios:

a) As áreas a delimitar apresentam uma densidade de edifícios superior a 0,25 edifícios por hectare (0,25 edifícios/ha) e inferior a quatro edifícios por hectare (4 edifícios/ha) ou superior a quatro edifícios por hectares (4 edifícios/ha) quando não se justifique a sua classificação como urbano nos termos da alínea a) da norma 156;

b) A área máxima da AESRP não deve ultrapassar 20 % da área total do perímetro urbano do aglomerado urbano adjacente, admitindo -se, excepcionalmente, uma majoração fundamentada por especificidades locais, nomeadamente requalificação de áreas edificadas desestruturadas, sem prejuízo da garantia da proporcionalidade face ao aglomerado;

c) O número de pisos acima da cota de soleira não deve ser superior a dois;

d) O PDM deve identificar, caracterizar e delimitar estas áreas, definindo, nomeadamente, parâmetros de edificabilidade de referência, salvaguardando as áreas estratégicas de produção agrícola e florestal e os valores naturais e ambientais e a Estrutura Ecológica Municipal.

159 — **As AESRP ou outras áreas de edificação dispersa** excepcionalmente identificadas nos termos da norma 156 constituem uma categoria específica de solo rural, a qual deve ser abrangida por Plano de Urbanização (PU) do aglomerado urbano que lhe é adjacente, ou sujeita à elaboração de Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER). Cabe a estes planos municipais de ordenamento do território:

a) Definir as condições e parâmetros de edificabilidade a aplicar, nomeadamente à área do prédio, nomeadamente, o número máximo de fogos, a área de construção máxima, a altura máxima dos edifícios (altura das fachadas ou altura da edificação) e o índice de impermeabilização;

b) Identificar as necessidades de infra-estruturas e de qualificação paisagística e ambiental e definir as condições para a sua concretização;

c) Delimitar as áreas ou valores de interesse natural e patrimonial, incluindo de importância local, e definir medidas de salvaguarda.

160 — **Os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)** são espaços de ocupação turística em solo rural, que devem estar em conformidade com as normas de Edificação Turística definidas no capítulo seguinte.

(1) Consideram-se integradas na exploração agrícola todas as actividades lucrativas directamente relacionadas com a actividade agrícola e que utilizem recursos da exploração, por exemplo: turismo e lazer, artesanato, primeira transformação de produtos agrícolas, energias renováveis, cinegética. A diversificação de actividades nas zonas rurais, dentro e fora da exploração agrícola, constitui uma orientação fundamental da política de desenvolvimento rural comunitária para 2007-2013.

Fonte: PROTA