

**MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE****Declaração n.º 159/2021**

Sumário: Aprovação da 2.ª alteração do Plano Diretor Municipal por adaptação do Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril e da Bouça.

Valdemar Gomes Fernandes Alves, Presidente da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, declara, nos termos do artigo 121.º, articulado com o artigo 198.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Câmara Municipal, de 2 de junho de 2021 foi aprovada a alteração do Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande por adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril e Bouça publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2002.

As adaptações referidas incidem nas zonas do Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril e Bouça, e recaíram sobre os seguintes documentos do plano: regulamento com 73 páginas e planta de ordenamento com 1 planta e 1 folha e planta de condicionantes com 1 planta e 1 folha.

As alterações ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande por adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril e Bouça, bem como, o regulamento do PDM de Pedrógão Grande na íntegra serão publicadas no *Diário da República*.

Nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do mesmo diploma, a presente declaração foi previamente transmitida à Assembleia Municipal de Pedrógão Grande e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do referido diploma, publicam-se em anexo as disposições do Regulamento alteradas, e as plantas atrás referidas.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

11 de agosto de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Valdemar Gomes Fernandes Alves*.

TÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e Âmbito territorial**

1 — [...].

2 — [...].

Artigo 2.º**Objetivos estratégicos**

[...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];



- l*) [...];
- j*) [...];
- k*) [...];
- l*) [...].

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — [...]:

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

- i*) [...];
- ii*) [...].

c) [...]:

- i*) [...];
- ii*) [...];
- iii*) [...];
- iv*) [...];
- v*) [...].

2 — [...]:

- a*) [...];
- b*) [...];
- c*) [...];
- d*) [...];
- e*) [...];
- f*) [...];
- g*) [...];
- h*) [...];
- i*) [...];

- i*) [...];
- ii*) [...];
- iii*) [...];
- iv*) [...];

- j*) [...];
- k*) [...];
- l*) [...];
- m*) [...];
- n*) [...];
- o*) [...];
- p*) [...];
- q*) [...].

Artigo 4.º

Instrumentos estratégicos e de gestão territorial a observar

[Revogado.]



Artigo 5.º

Definições

1 — [...].

2 — O plano adota ainda as seguintes definições:

a) NPA — nível do pleno armazenamento da albufeira, elemento indispensável para a definição das respetivas zonas de proteção (Santa Luzia — 656 m, Cabril — 294 m e Bouçã — 175 m;

b) Habitação unifamiliar — o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

c) Praia fluvial — conjunto do plano de água ou curso de água e dos terrenos marginais onde poderão ter lugar diversas atividades recreativas complementares da atividade balnear;

d) Recreio balnear — conjunto de funções e atividades destinadas ao recreio físico e psíquico do homem, satisfazendo necessidades coletivas que se traduzem em atividades multiformes e modalidades múltiplas conexas com o meio aquático.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

[...]:

1 — [...]

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...].

b) [...]:

i) [...]:

i1) [...];

i2) [...];

i3) [...]

i4) [...]

i5) [...]

ii) [...];

iii) [...].

c) [...]

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...].



2 — [...]:

a) [...]

i) [...];

ii) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

c) [...]:

i) [...];

d) [...]:

i) [...].

3 — [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

c) [...]:

i) [...];

ii) [...];

d) [...]:

i) [...];

e) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

f) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];



g) [...]:

i) [...];

ii) [...];

h) [...]:

i) [...];

i) [...]:

i) [...].

4 — [...].

TÍTULO III

Sistemas territoriais-salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 7.º

Identificação

1 — [...].

2 — [...].

Artigo 8.º

Estrutura ecológica municipal

1 — [...]:

a) [...];

b) Zona de Proteção da Albufeira de Cabril, Bouça e Santa Luzia;

c) [...].

2 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

Artigo 9.º

Regime de Ocupação

1 — [...].

2 — [...].



Artigo 10.º

Zonas inundáveis

1 — [...].

2 — As zonas inundáveis ou ameaçadas por cheia asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente a zonas de um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional.

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

4 — [...]:

a) [...];

b) [...].

5 — [...].

Artigo 11.º

Zonas acústicas Sensíveis e Mistas

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

8 — [...].

9 — [...].

10 — [...].

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

Artigo 12.º

Identificação

[...].



Artigo 13.º

Conjuntos e Sítios Arqueológicos

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].

Artigo 14.º

Património Cultural

[...]:

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

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 15.º

Classes e categorias de uso do solo

- 1 — [...].
- 2 — [...].

Artigo 16.º

Qualificação do solo rural

[...]:

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

Artigo 17.º

Qualificação do solo urbano

[...]:

- a) [...]:
- i) [...];
- ii) [...].



- iii) [...];
- iv) [...];
- v) [...];
- vi) [...];

b) [...]:

- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...];
- v) [...].

Artigo 18.º

Tipologias dos usos do solo

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rural e urbano

Artigo 19.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

[...]:

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

Artigo 20.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — [...]:

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

2 — [...].

Artigo 21.º

Inserção urbanística e paisagística

- 1 — [...].
- 2 — [...].



Artigo 22.º

Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

[...].

Artigo 23.º

Edificações construídas ao abrigo do direito anterior

1 — [...]:

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

2 — [...]:

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

SECÇÃO I

Situações especiais

Artigo 24.º

Infraestruturas

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

Artigo 25.º

Recursos energéticos renováveis

[...].

Artigo 26.º

Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

Artigo 27.º

Instalação de depósitos

[...].



Artigo 28.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

- 1 — [...].
- 2 — [...]:
 - a) [...];
 - b) [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].

Artigo 29.º

Postos de abastecimento público de combustíveis

- 1 — [...].
- 2 — [...].

SECÇÃO II

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 30.º

Empreendimentos estratégicos

- 1 — [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...].
- 2 — [...]

Artigo 31.º

Procedimento

- 1 — [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].

Artigo 32.º

Regime

- 1 — [...].



2 — [...]:

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

TÍTULO V

Solo rural

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 33.º

Princípios

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].

Artigo 34.º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

- 1 — [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...].

2 — [...].

Artigo 35.º

Condicionamentos à edificabilidade

[...]:

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

Artigo 36.º

Edificação para fins habitacionais

[...]:

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



- d) [...];
- e) [...].

Artigo 37.º

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

[...]:

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

Artigo 38.º

Empreendimentos turísticos isolados

1 — [...]:

a) [...]:

- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...].

2 — [...]:

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

3 — [...]:

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

Artigo 39.º

Estabelecimentos industriais

[...]:

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

Artigo 40.º

Outros usos admitidos

[...]:

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



SECÇÃO I

Núcleos de Desenvolvimento Turístico

Artigo 41.º

Condições gerais

[...].

Artigo 42.º

Tipologia de empreendimentos turísticos

1 — [...].

2 — [...].

Artigo 43.º

Condições de implementação

1 — [...].

2 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

Artigo 44.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

[...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

f) [...].

g) [...].

h) [...].

i) [...].

Artigo 45.º

Parâmetros de qualidade

[...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas de produção

Artigo 46.º

Identificação, caracterização e usos

1 — [...].

2 — Estes espaços destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos, quer em áreas que já detêm essa função, quer noutras áreas, que dispõem de um tipo de agricultura complementar à edificação, com o objetivo da conservação do recurso solo, a diversificação paisagística e a manutenção do mosaico de paisagem através da preservação e privilégio do uso agrícola.

3 — [...].

4 — [...].

5 — Se, em área incluída em espaço de uso ou aptidão agrícola delimitada na planta de ordenamento — zona de proteção à albufeira de Cabril coincidente com a zona reservada da albufeira, for modificada a utilização do solo para o uso florestal, aplicam-se as regras dos espaços florestais de proteção.

Artigo 47.º

Regime de Edificabilidade

1 — [...]:

QUADRO 1

[...]

2 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

4 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

5 — [...].

6 — Na zona de proteção da albufeira é autorizada edificação destinada a habitação e anexos agrícolas, desde que:

a) O acesso esteja pavimentado e tenha abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos e abastecimento de energia elétrica assegurados por sistema autónomo;



- b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 3 000 m²;
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;
- d) O número máximo de dois pisos;
- e) O índice de construção máximo de 0,05;
- f) A área de construção máxima de 200 m², podendo ir até 300 m² se incluir anexos agrícolas.

7 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes do n.º anterior deste artigo.

CAPÍTULO III

Espaços florestais

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 48.º

Identificação e Caracterização

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...]:

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

- 5 — [...].
- 6 — [...]:

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

- 7 — [...]:

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

8 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, da demais legislação em vigor sobre florestas e [...].

- 9 — [...].
- 10 — [...].
- 11 — [...].

Artigo 49.º

Ocupações e utilizações interditas

[...].



Artigo 50.º

CrITÉrios Urbanísticos

[...]:

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

SECÇÃO II

Espaços florestais de produção

Artigo 51.º

Identificação e caracterização

[...].

Artigo 52.º

Usos

[...].

Artigo 53.º

Regime de Edificabilidade

1 — O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção.

2 — Na zona de proteção da albufeira, nos espaços florestais de produção delimitados na planta de ordenamento — zona de proteção à albufeira de Cabril é autorizada a edificação destinada a habitação, anexos agroflorestais e empreendimentos turísticos destinados ao turismo em solo rural, desde que:

- a) O acesso esteja pavimentado, e tenha abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, e abastecimento de energia elétrica assegurados por sistema autónomo;
- b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 5 000 m², com exceção da zona envolvente da barragem de Santa Luzia, em que essa área mínima deve ser 30 000 m²;
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, seja de 10 m;
- d) O número máximo de pisos seja dois;
- e) O índice de máximo construção seja 0,05;
- f) A área bruta de construção máxima seja 250 m², podendo ir até 400 m², se incluir anexos agroflorestais ou empreendimentos turísticos destinados ao turismo em solo rural.

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes do número anterior deste artigo.



SECÇÃO III

Espaços florestais de conservação

Artigo 54.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços florestais de conservação são constituídos por áreas de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não, áreas sujeitas a regime florestal, ao regime da REN, englobando, ainda, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.

2 — Na faixa adjacente ao plano de água da albufeira constituem objetivos de ordenamento destes espaços a preservação e a regeneração natural do coberto vegetal, a proteção dos escarpados e a minimização dos processos erosivos.

Artigo 55.º

Usos

[...].

Artigo 56.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nos Espaços Florestais de Conservação são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:

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

2 — Nas construções existentes situadas na zona reservada da albufeira aplicam-se as disposições do artigo 100.º deste regulamento.

3 — Nas construções existentes fora da zona reservada da albufeira, nos espaços florestais de conservação delimitados na planta de ordenamento — zona de proteção à albufeira de Cabril são permitidas obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m², sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

CAPÍTULO IV

Espaços naturais

Artigo 57.º

Identificação, Caracterização e Usos

1 — [...].

2 — Podem ser admitidos projetos na área do turismo desde que tenham características compatíveis com a conservação dos valores que salvaguardam e cumpram o estabelecido no Título IX deste regulamento.



Artigo 58.º

Regime de edificabilidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...]:
- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...]:
- l) [...];
- ii) [...].

CAPÍTULO V

Aglomerados rurais

Artigo 59.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...]:
- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].
- 4 — [...]:
- a) [...];
- b) [...].

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

- 1 — [...]:
- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].
- 6 — [...].
- 7 — [...].

CAPÍTULO VI

Áreas de edificação dispersa

Artigo 61.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].

Artigo 62.º

Regime de Edificabilidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].

CAPÍTULO VII

Espaços de ocupação turística

Artigo 63.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços de ocupação turística correspondem a áreas naturais de vocação recreativa, admitindo o recreio balnear e respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio.

2 — Estes espaços localizados na zona de proteção da albufeira, potenciam o seu usufruto recreativo, e têm como objetivo a preservação e valorização da paisagem, com vista ao seu uso recreativo, mediante a implantação de infraestruturas e equipamentos compatíveis com as aptidões e condicionantes biofísicas dos locais.

Artigo 64.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nos espaços de ocupação turística são permitidos os seguintes usos, desde que integrados na UOPG 2 e UOPG 3, ou resultantes de plano de pormenor eficaz: parques de campismo, parques de merendas, instalações destinadas a campos de férias e empreendimentos turísticos com exceção de apartamentos turísticos ou de edifícios autónomos de carácter unifamiliar.

2 — É ainda admitida a localização de campos de golfe, desde que precedida de um estudo de impacte ambiental. Os greens, tees e fairways devem estar afastados mais de 150 m do NPA, medidos na horizontal.

3 — As construções permitidas devem ter uma altura máxima de 6 m.

4 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação até um máximo de 30 % da área de implantação e de construção.

5 — As mobilizações de terrenos devem ser reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

6 — O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.



TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 65.º

Regime de Edificabilidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].

CAPÍTULO II

Solo urbanizado

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 66.º

Identificação e caracterização

- 1 — [...].
 - 2 — [...]:
- a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...];
 - f) [...].

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 67.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...].
 - 2 — [...].
 - 3 — [...]:
- a) [...];
 - b) [...].



4 — [...]:

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

5 — [...]:

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

SUBSECÇÃO I

Multifamiliar de Média Densidade

Artigo 68.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...].
- 2 — [...].

Artigo 69.º

Regime de Edificabilidade

[...]:

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

SUBSECÇÃO II

Centro histórico

Artigo 70.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade

[...]:

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



SECÇÃO III

Espaços residenciais

Artigo 72.º

Identificação, caracterização e usos

1 — [...].

2 — [...].

a) [...].

b) [...].

3 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

4 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

Artigo 73.º

Regime de edificabilidade

1 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

2 — [...].

a) [...].

b) [...].

SECÇÃO IV

Espaço de atividades económicas

Artigo 74.º

Identificação e caracterização

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].



Artigo 75.º

Regime de edificabilidade

1 — [...]:

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

- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...].

e) [...].

2 — [...]:

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

- i) [...];
- ii) [...].

SECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 76.º

Identificação e caracterização

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...]:

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

4 — [...]:

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

Artigo 77.º

Regime de edificabilidade

1 — [...]:

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



- 2 — [...].
- 3 — [...].

SECÇÃO VI

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 78.º

Identificação, caracterização e usos

[...].

Artigo 79.º

Regime de Edificabilidade

[...]:

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

SECÇÃO VII

Espaços de uso especial — Equipamentos de utilização coletiva

Artigo 80.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].

Artigo 81.º

Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis a estas áreas são as seguintes:

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

CAPÍTULO III

Solo urbanizável

Artigo 82.º

Identificação e caracterização

- 1 — [...].



2 — [...]:

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

Artigo 83.º

Regime de Edificabilidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].

Artigo 84.º

Espaços Residenciais — Multifamiliar de Média Densidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].

Artigo 85.º

Espaços de Usos Especial — Indústria, Armazenagem, Serviços e Logística

- 1 — [...].
- 2 — [...].

Artigo 86.º

Espaços de Atividades Económicas

- 1 — [...].
- 2 — [...].

Artigo 87.º

Espaços de Uso Especial — Turismo

- 1 — [...].
- 2 — As condições de ocupação deste espaço são as estabelecidas em planos de pormenor, os quais estão sujeitos às regras estabelecidas neste regulamento.

Artigo 88.º

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].



TÍTULO VII

Mobilidade e transportes

Artigo 89.º

Identificação

[...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 90.º

Hierarquia funcional

[...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 91.º

Espaços canais

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].

CAPÍTULO I

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 92.º

Estacionamento

1 — [...]:

QUADRO 2

[...]



2 — [...].

3 — [...].

Artigo 93.º

Dispensas e Isenções de estacionamento

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

2 — [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

TÍTULO VIII

Infraestruturas

Artigo 94.º

Identificação e Caracterização

[...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 95.º

Regime de Edificabilidade

1 — [...].

2 — [...].

Artigo 96.º

Usos

[...].

Artigo 97.º

Desativação ou deslocalização de instalações

[...].



TÍTULO IX

Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia

Artigo 98.º

Disposições Gerais

1 — Na zona de proteção da albufeira as regras de licenciamento de construções aplicáveis a todas as categorias de solo são as seguintes:

a) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes;

b) No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas cautelares necessárias para minimizar as perturbações ambientais e reduzir os impactos negativos correspondentes.

2 — As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras devem ser obrigatoriamente ligadas aos sistemas de drenagem municipal ou, caso tal não seja viável, ser dotadas de sistemas de tratamento eficazes, nos termos da legislação geral em vigor.

Artigo 99.º

Interdições

1 — Nas áreas de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira é proibida a edificação, com exceção das construções necessárias ao funcionamento da barragem.

2 — Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:

a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo e azoto;

b) A instalação de explorações pecuárias;

c) Todas as atividades que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:

i) A mobilização do solo das encostas adjacentes segundo a linha de maior declive;

ii) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

3 — Na zona reservada da albufeira (50 m para além do NPA) e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é interdita a construção de novos edifícios.

Artigo 100.º

Condições de edificabilidade

Na zona reservada da albufeira, as regras aplicáveis às construções existentes e devidamente legalizadas são as seguintes:

a) Numa faixa de 30 m a partir do NPA — obras de manutenção e remodelação, sem alteração da utilização existente;



b) Numa faixa entre 30 m e 50 m a partir do NPA — obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m²

Artigo 101.º

Infraestruturas

1 — Os percursos de acesso ao plano de água devem ser pavimentados de forma a permitir a circulação simultânea nos dois sentidos de veículos automóveis e de atrelados com embarcações.

2 — Os parques de estacionamento automóvel devem ser localizados fora da zona reservada da albufeira (50 m a partir do NPA).

3 — Os acessos ao plano de água que se encontrem diretamente relacionados com os pontos de atracagem devem ser regularizados ou consolidados, devendo ainda ser devidamente sinalizados e precedidos de uma área de apoio para estacionamento.

TÍTULO X

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Execução do plano

Artigo 102.º

Zonamento operacional

[Anterior artigo 98.º]

[...]:

a) [...];

b) [...].

Artigo 103.º

Execução em solo urbanizado

[Anterior artigo 99.º]

1 — [...].

2 — [...].

Artigo 104.º

Execução em solo urbanizável

[Anterior artigo 100.º]

[...].



CAPÍTULO II

Programação

Artigo 105.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

[Anterior artigo 101.º]

1 — [...].

2 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

Artigo 106.º

Programação operacional

[Anterior artigo 102.º]

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

2 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

CAPÍTULO III

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

Artigo 107.º

Parâmetros de Dimensionamento

[Anterior artigo 103.º]

1 — [...]:

QUADRO 3

[...]

QUADRO 4

[...]



CAPÍTULO IV

Critérios perequativos

Artigo 108.º

Objetivos e âmbito de aplicação

[Anterior artigo 104.º]

1 — [...].

2 — [...].

a) [...].

b) [...].

Artigo 109.º

Mecanismos de perequação

[Anterior artigo 105.º]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

a) [...].

b) [...].

Artigo 110.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

[Anterior artigo 106.º]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

CAPÍTULO V

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 111.º

Delimitação e identificação

[Anterior artigo 107.º]

1 — [...].

2 — [...].



3 — [...]:

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

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

Artigo 112.º

Programação

[Anterior artigo 108.º]

1 — [...].

2 — [...]:

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

3 — [...].

TÍTULO XI

Disposições finais

Artigo 113.º

Acertos e ajustamentos

[Anterior artigo 109.º]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

Artigo 114.º

Legalizações de construções não licenciadas

[Anterior artigo 110.º]

1 — [...].

2 — [...];

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

3 — [...]:

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



4 — [...].

5 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

Artigo 115.º

Integração e transformação de preexistências

[Anterior artigo 111.º]

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

2 — [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...].

4 — [...].

5 — [...]:

a) [...];

b) [...].

Artigo 116.º

Demolição de edifícios

[Anterior artigo 112.º]

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

2 — [...].

3 — [...].

Artigo 117.º

Alteração da utilização dos edifícios habitacionais

[Anterior artigo 113.º]

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];



2 — [...]:

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

3 — [...].

Artigo 118.º

Entrada em Vigor

[Anterior artigo 114.º]
[...].

ANEXO 1

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

UOPG 1 — Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande

1 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...].

2 — [...];

3 — [...];

4 — [...].

UOPG 2 — Plano de Pormenor de Vale do Barco

1 — A UOPG de Vale do Barco, delimitada na planta de ordenamento, deve ser sujeita a plano de pormenor com os seguintes objetivos gerais:

- a) *[Anterior alínea a) do n.º 4];*
- b) *[Anterior alínea b) do n.º 4];*
- c) *[Anterior alínea c) do n.º 4];*
- d) *[Anterior alínea d) do n.º 4].*

e) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.

f) As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras regem-se pelo disposto no n.º 2 do artigo 98.º do presente regulamento e nos termos da legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 64.º deste regulamento, o plano deve ser elaborado em respeito pelo seguinte programa.:

a) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 20 lotes para moradias unifamiliares isoladas com uma altura máxima de dois pisos;



- b) Restaurantes;
- c) Cafés/esplanadas;
- d) Estacionamento com capacidade adequada.

UOPG 3 — Plano de Pormenor de Vale de Góis

1 — A UOPG de Vale de Góis, delimitada na planta de ordenamento, deve ser sujeita a plano de pormenor com os seguintes objetivos gerais:

- a) [Anterior n.º 5];
- b) [Anterior n.º 6];
- c) [Anterior n.º 7];
- d) [Anterior n.º 8];
- e) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.
- f) As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras regem-se pelo disposto no n.º 2 do artigo 98.º do presente regulamento e nos termos da legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 64.º deste regulamento, o plano deve ser elaborado em respeito pelo seguinte programa:

- a) A praia fluvial (existente);
- b) O parque de campismo (existente) deve ser requalificado e mantido para uma capacidade máxima de 180 campistas;
- c) A rampa de acesso a embarcações (existente);
- d) O acesso (existente) ao plano de água deve ser remodelado;
- e) Um estabelecimento hoteleiro de pequena dimensão com a capacidade máxima de 50 quartos e com uma altura máxima de três pisos;
- f) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 25 lotes, para moradias unifamiliares isoladas, com altura máxima de dois pisos;
- g) Um parque de merendas;
- h) Um clube náutico;
- i) Recuperação da casa existente pertencente à Câmara Municipal;
- j) Cafés/esplanadas;
- k) Dois miradouros.

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.

2 — O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

Artigo 2.º

Objetivos estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano:

- a) Promover condições de uso e aproveitamento sustentável dos recursos territoriais, ambientais e das sinergias existentes;
- b) Valorizar os recursos naturais: paisagem, recursos hídricos e o potencial da biomassa;
- c) Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rural;
- d) Consolidar a Vila de Pedrógão Grande enquanto sede de município, reforçando a sua função urbana;
- e) Criar bases para o desenvolvimento do turismo e lazer associadas à floresta e aos recursos hídricos;
- f) Proteger e valorizar os recursos hídricos e os sistemas de regadios tradicionais;
- g) Prevenir e minimizar riscos ambientais;
- h) Rentabilizar a proximidade geográfica de Pedrógão Grande com a Serra da Lousã, apostando no desenvolvimento da atividade florestal, da silvicultura e do turismo criando, simultaneamente, sinergias com as formas tradicionais de ocupação rural e produtos locais, designadamente com o artesanato e a gastronomia;
- i) Promover o desenvolvimento sustentado de Espaços de Atividades Económicas de vertente Intermunicipal articulado com a potencialidade das acessibilidades existentes, designadamente a EN2 e IC8;
- j) Reforçar o Potencial dos Espaços de Ocupação Turística, em particular os de forte relação com a Albufeira em articulação com o restante património natural e construído dando forma e força à definição de uma rede municipal e intermunicipal;
- k) Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
- l) Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento desdobra-se nas seguintes plantas:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Zonamento Acústico.
- c) Planta de Condicionantes desdobra-se nas seguintes plantas:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;
 - iv) Risco de Incêndio;
 - v) Outras Condicionantes.

2 — O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização e diagnóstico;
- b) Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam (Relatório do Plano);

- c) Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento;
- d) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- e) Planta de Enquadramento Regional;
- f) Planta da Situação existente;
- g) Estudo e Planta da Hierarquia Viária;
- h) Estudo e Planta de Equipamentos;
- i) Estudos e Plantas de Caracterização das Infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água;
 - ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
 - iii) Rede Elétrica;
 - iv) Rede de Telecomunicações;
- j) Estudos e Plantas do Património;
- k) Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas e das informações prévias favoráveis em vigor;
- l) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- m) Planta das Intervenções Estratégicas;
- n) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- o) Mapa do Ruído;
- p) Carta Educativa;
- q) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios.

Artigo 4.º

Instrumentos estratégicos e de gestão territorial a observar

[Revogado.]

Artigo 5.º

Definições

1 — O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, 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 que para o efeito em cada momento estiver em vigor.

2 — O plano adota ainda as seguintes definições:

- a) NPA — nível do pleno armazenamento da albufeira, elemento indispensável para a definição das respetivas zonas de proteção (Santa Luzia — 656 m, Cabril — 294 m e Bouçã — 175 m;
- b) Habitação unifamiliar — o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
- c) Praia fluvial — conjunto do plano de água ou curso de água e dos terrenos marginais onde poderão ter lugar diversas atividades recreativas complementares da atividade balnear;
- d) Recreio balnear — conjunto de funções e atividades destinadas ao recreio físico e psíquico do homem, satisfazendo necessidades coletivas que se traduzem em atividades multiformes e modalidades múltiplas conexas com o meio aquático.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinaladas nas Planta de Condicionantes, designadamente:

1 — Recursos Naturais

a) Recursos Hídricos:

- i) Domínio Hídrico;
- ii) Leito e margem da Albufeira (30 m para além do NPA);
- iii) Áreas de Respeito da Barragem dos Órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira;
- iv) Zona Reservada (50 m para além do NPA);
- v) Albufeira de Cabril, Bouça e Santa Luzia e respetiva zona de proteção.

b) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Árvores de Interesse Público:

- i1) Carvalho Roble ou Alvarinho: (Aviso n.º 2, de 2 de janeiro de 2007);
- i2) Magnólia Sempreverde: (*Diário da República*, 2.ª série, n.º 109, de 7 de junho de 2005);
- i3) Magnólia Sempreverde: (Aviso n.º 2, de 2 de janeiro de 2007)
- i4) Sobreiro: (Aviso n.º 2, de 2 de janeiro de 2007)
- i5) Sobreiro: (Aviso n.º 3, de 2 de janeiro de 2007)

ii) Aproveitamentos Hidroagrícolas;

iii) Reserva Agrícola Nacional.

c) Recursos Ecológicos

- i) Ribeira de Unhais — Albufeira de Santa Luzia e Cabril (PTP40);
- ii) Rio Zêzere — da Ponte Velha à Foz (PTP 38, Tipo E);
- iii) Águas de Recreio, incluindo zonas designadas como Zonas Balneares;
- iv) Reserva Ecológica Nacional.

2 — Património Edificado:

a) Bens Imóveis Classificados como Monumento Nacional

- i) Ponte do Cabril (Decreto de 16-06-1910, DG de n.º 136, de 23-06-1910, Decreto n.º 28/82, *Diário da República*, n.º 47, de 26-02-1982. Dispõe de zona de proteção de 50 metros;
- ii) Igreja Nossa Senhora da Assunção (Decreto n.º 8331, DG, 1.ª série, n.º 167, de 17-08-1922. Dispõe de zona de proteção de 50 metros;

b) Imóveis classificados como de Interesse Público:

- i) Pelourinho de Pedrógão Grande (Decreto n.º 23 122, DG 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933. Dispõe de zona de proteção de 50 metros;
- ii) Igreja da Misericórdia e Edifício Contíguo (Decreto n.º 28/82, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 47, de 26-02-1982. Dispõe de zona de proteção de 50 metros;



c) Bem Imóvel classificado como de Interesse Municipal:

i) Casa da Criança (Deliberação da Autarquia de 14-07-2006; Edital n.º 32/2006, de 05-12-2006;

d) Bem Imóvel classificado como Monumento de Interesse Municipal:

i) Forno do Cabeço da Cotovia (Deliberação da Autarquia de 09-04-2015, Edital n.º 11/2015, de 20-04-2015).

3 — Infraestruturas:

a) Abastecimento de Água:

i) Condução Adutora Elevatória;

ii) Condução Adutora Gravítica;

b) Drenagem de Águas Residuais:

i) Condução Elevatória;

ii) Emissário Gravítico;

iii) Pontos de Descarga;

c) Rede Nacional de Transporte:

i) Linha Aérea a 220 Kv;

ii) Linha Aérea a 150 Kv;

d) Centro Produtor:

i) Central Elétrica;

e) Rede Nacional de Distribuição:

i) Linha Aérea a 45 Kv;

ii) Linha Aérea a 15 Kv;

iii) Posto de Transformação de Distribuição;

iv) Posto de Transformação de Cliente;

v) Posto de Seccionamento;

f) Rede Rodoviária Nacional e Rede Rodoviária Regional:

i) Itinerário Complementar: IC8;

ii) Estradas Nacionais: EN236-1;

iii) Estradas Regionais: ER2 e ER236;

g) Estradas e Caminhos Municipais:

i) Estradas Municipais: EM2, EM350, EM512, EM513, EM514, EM515, EM516, EM521 e Variante de Vila Facaia;

ii) Caminhos Municipais: CM1139, CM1157, CM1157-1, CM1158, CM1160, CM1161, CM1161-1, CM1162, CM1163, CM1164, CM1165, CM1166, CM1167, CM1167-1, CM1168, CM1169, CM1169-1, CM1170, CM1172, CM1173, CM1175, CM1176, CM1176-1, CM1177, CM1181 e CM1438;

h) Telecomunicações:

i) Feixe hertziano — Trevim (Lousã) <> Cardim (Sertã) — (PTC) — Desp. Conj. A -152/96-XIII, *Diário da República*, 2.ª série, 233, de 8-10-1996;



i) Marcos Geodésicos:

i) Marco Geodésico.

4 — 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 recae, em conformidade com a planta de ordenamento e presente regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

TÍTULO III

Sistemas territoriais-salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 7.º

Identificação

1 — O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas sensíveis e mistas e as zonas ameaçadas pelas cheias.

2 — O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

Artigo 8.º

Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal é constituída pelas seguintes áreas e conjuntos de áreas de solo rural e urbano:

- a) Ribeiras de maior significado no município;
- b) Zona de Proteção da Albufeira de Cabril, Bouça e Santa Luzia;
- c) Solos condicionados por Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.

2 — A estrutura ecológica municipal é constituída ainda pelos seguintes valores:

- a) Valores Patrimoniais;
- b) Equipamentos Culturais, de Recreio e Lazer;
- c) Percursos Pedestres;
- d) Albufeira do Cabril e da Bouça.

Artigo 9.º

Regime de Ocupação

1 — O Regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, desde que cumulativamente viáveis com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.

2 — As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Eco-



lógica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

Artigo 10.º

Zonas inundáveis

1 — As zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas 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 100 anos.

2 — As zonas inundáveis ou ameaçadas por cheia asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente a zonas de um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional.

3 — Nas áreas ameaçadas pelas cheias ou zonas inundáveis que incidam em solo urbanizado o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) Em condições de exceção, é admitida a ampliação dos edifícios desde que destinadas a construção de instalações sanitárias e cozinhas necessárias para dotar as habitações de condições mínimas de habitabilidade, bem como à criação de acessos para pessoas com mobilidade reduzida, sendo ainda de admitir a ampliação do uso habitacional em edifícios licenciados nos termos legais aplicáveis à data da construção, desde que daí não resulte a criação de obstáculos à livre circulação das águas;

b) O uso habitacional terá de se localizar obrigatoriamente acima da cota local da máxima cheia conhecida ou cheia para um período de retorno de 100 anos independentemente do uso a que se destina;

c) É proibida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;

d) É proibida a construção de aterros e outros obstáculos, bem como a construção de equipamentos de utilização coletiva designadamente hospitais, escolas, lares para terceira idade, bem como a instalação de indústrias perigosas de tipo 1 das previstas na legislação industrial;

e) Quando as zonas ameaçadas pelas cheias coincidam com Áreas Verdes, são admitidas as construções de fruição pública destinadas a apoio de atividades de recreio e lazer, devendo para o efeito ser usadas estruturas ligeiras, preferencialmente amovíveis e sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia;

f) São permitidas instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico.

4 — Não é admitida a construção de pisos das edificações abaixo da cota local da máxima cheia conhecida ou com período de retorno de 100 anos, salvo nas situações em que:

a) A intervenção no subsolo seja precedida de estudo geológico, geotécnico e hidrogeológico, de modo a adotar soluções técnicas adequadas à mitigação de fenómenos de inundação;

b) Estes pisos sejam equipados com sistemas de bombagem, aprovados pelo serviço de bombeiros competente, devidamente dimensionados para fazer face à eventual ocorrência de uma inundação.

5 — Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.

Artigo 11.º

Zonas acústicas Sensíveis e Mistas

1 — Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Zonamento Acústico. Quando os níveis sonoros do

ruído ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição, são ainda representadas as zonas de conflito.

2 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

3 — As zonas sensíveis correspondem a áreas de equipamento e espaços verdes de dimensão relevante e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln_i, à exceção das faixas de respeito e zonas 'non aedificandi' da rede rodoviária existente nesses usos.

4 — As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.

5 — As zonas de conflito, isto é zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.

6 — Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Mistadas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.

7 — Nas zonas de conflito, só é permitido o licenciamento ou a autorização de novas construções, mesmo que previstos no presente plano, desde que dê satisfação a uma das seguintes condições:

a) Mediante apresentação de um plano de redução com indicação das medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos a adotar e de um programa de monitorização do ruído;

b) Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;

c) Após execução de plano de redução de ruído pela entidade competente.

8 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, na ausência de Planos de Redução de Ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, $D_{2m,nT,w}$, superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

9 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no n.º 4.

10 — Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

Artigo 12.º

Identificação

O sistema patrimonial integra o património cultural e natural municipal constituído pelos elementos construídos e naturais indicados nas Plantas do Património, bem como pelos que venham a ser identificados no futuro, que pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 13.º

Conjuntos e Sítios Arqueológicos

1 — Consideram-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos, ainda que não estejam classificados, todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

2 — Nos sítios arqueológicos e nos espaços envolventes de proteção, qualquer intervenção que implique impacto ao nível do solo, subsolo, dos meios húmidos e aquáticos, fica condicionada à realização de trabalhos arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.

3 — Deve assegurar-se, em regra e sem prejuízo de outras situações, um perímetro de salvaguarda de uma faixa de 50 metros, definido a partir dos pontos e dos limites externos das áreas assinaladas na Planta de Condicionantes, dentro do qual se aplica o disposto no número anterior.

Artigo 14.º

Património Cultural

Ao Património Cultural classificado e em vias de classificação, respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

a) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;

b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia relativos a obras ou intervenções em bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;

c) Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou classificados como de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas, admissão de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural;

d) A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;

e) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional, público ou municipal, ou em vias de classificação, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 15.º

Classes e categorias de uso do solo

1 — O território do Município de Pedrógão Grande reparte-se, de acordo com a delimitação da Planta de Ordenamento, nas classes de solo rural e urbano.

2 — Nas situações em que tal se justifique, as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

Artigo 16.º

Qualificação do solo rural

Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rural os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de uso do solo:

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços Florestais de Conservação;
- d) Espaços Naturais;
- e) Aglomerados Rurais;
- f) Áreas de Edificação Dispersa;
- g) Espaços de Ocupação Turística.

Artigo 17.º

Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

a) Solo Urbanizado:

- i) Espaços Centrais;
- ii) Espaços Residenciais;
- iii) Espaços de Atividades Económicas;
- iv) Espaços Verdes;
- v) Espaços de Uso Especial — Equipamentos de Utilização Coletiva;
- vi) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;

b) Solo Urbanizável:

- i) Espaços Residenciais — Multifamiliar de Média Densidade;
- ii) Espaços de Uso Especial — Indústria, Armazenagem, Serviços e Logística;
- iii) Espaços de Atividades Económicas;
- iv) Espaços de Uso Especial — Turismo;
- v) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Artigo 18.º

Tipologias dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.



5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rural e urbano

Artigo 19.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

- a) Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;
- b) Fica garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional;
- c) É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos.

Artigo 20.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que, de forma inaceitável:

- a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes na legislação sobre licenciamento industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

2 — Excecionam-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas de remodelação/adaptação das construções de explorações que se encontram em processo de regularização do exercício da atividade pecuária.

Artigo 21.º

Inserção urbanística e paisagística

1 — Para além das exigências legais e regulamentares, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda a Câmara Municipal, com vista a garantir uma correta inserção territorial, impor condicionalismos à modelação do terreno, à implantação ou à configuração volumétrica das edificações que se pretendem localizar em áreas não disciplinadas

por unidades de execução, outros planos municipais ou por operações de loteamento, desde que, com os mesmos, não afete a edificabilidade admitida para a parcela.

2 — O disposto no número anterior aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de urbanização, planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

Artigo 22.º

Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade para habitação, comércio, serviços e indústria, admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com o zonamento de risco de incêndio que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

Artigo 23.º

Edificações construídas ao abrigo do direito anterior

1 — Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rural e do Solo Urbano permite-se a adaptação/ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo anterior, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração, com parecer da tutela.

2 — As obras referidas no número anterior ficam ainda sujeitas às seguintes condições:

- a) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
- b) Número de pisos — 2;
- c) A área total de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² para fins habitacionais e de 50 % do existente para os outros fins e, em qualquer caso, até 2 pisos, exceto quando a preexistência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

SECÇÃO I

Situações especiais

Artigo 24.º

Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia e outras infraestruturas de interesse municipal declaradas pelo executivo municipal podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o



Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 25.º

Recursos energéticos renováveis

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão, a disciplina constantes do artigo anterior.

Artigo 26.º

Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1 — Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos do domínio privado pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.

2 — Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.

3 — As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.

4 — Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.

5 — No âmbito da gestão dos recursos hídricos e da Lei da Água, a lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável.

6 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

Artigo 27.º

Instalação de depósitos

A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se desde que o Município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 28.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem preexistências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;

b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.

3 — Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.

4 — A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.

5 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do n.º 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 29.º

Postos de abastecimento público de combustíveis

1 — Em solo rural, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 — Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

SECÇÃO II

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 30.º

Empreendimentos estratégicos

1 — No Solo Rural e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que

o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Apresentem elevado carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente e das energias renováveis;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 50 000,00 €;
- e) Não ponha em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.

2 — Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no artigo 20.º

Artigo 31.º

Procedimento

1 — A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2 — Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3 — Em caso de desnecessidade 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 em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal 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 apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 32.º

Regime

1 — A área bruta de construção máxima a autorizar é a que resulta da aplicação dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.

2 — Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:

- a) Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80 %, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;

b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os Espaços Florestais de Conservação e Espaços Verdes.

TÍTULO V

Solo rural

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 33.º

Princípios

1 — O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Plano e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para construir novos edifícios ou a autorização para alterar os usos de outros preexistentes que se localizem em solo rural, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos.

4 — Deve ficar salvaguardada a existência das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rural.

Artigo 34.º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

1 — Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios não incluídos em espaços classificados no presente plano como urbanos, urbanizáveis ou industriais, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos, as seguintes ações:

- a) A realização de obras de construção de quaisquer edificações;
- b) O estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo;
- c) A substituição de espécies florestais por outras técnicas e ecologicamente desadequadas;
- d) O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
- e) O campismo fora de locais destinados a esse fim.

2 — Nos terrenos referidos anteriormente, durante o prazo de 10 anos a contar da data de ocorrência do incêndio, não poderão ser revistas ou alteradas as disposições dos planos municipais de ordenamento do território ou elaborados novos instrumentos de planeamento territorial, que possibilitem a sua ocupação urbanística.

Artigo 35.º

Condicionamentos à edificabilidade

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de solo rural, terão de cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, bem como as definidas neste Regulamento, designadamente:

- a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços, turismo e indústria, de recreio e lazer e equipamentos de utilização coletiva é proibida nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios como de risco de incêndio das classes alta ou muito alta, sem prejuízo das redes de infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Os proprietários das áreas florestais têm de assegurar e manter uma faixa de proteção e defesa no seu prédio, com largura não inferior a 50 metros, às edificações existentes;
- c) As novas edificações no solo rural têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios ou, a garantia de distância à extrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 metros, ou outras definidas pelo plano municipal de defesa da floresta contra incêndios em vigor e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

Artigo 36.º

Edificação para fins habitacionais

A edificação para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Complementares da atividade agrícola;
- b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
- c) Tipologia unifamiliar;
- d) Área de implantação do edifício até 300 m²;
- e) Altura da fachada de 7 m ou dois pisos acima do solo.

Artigo 37.º

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Área de edificação de 750 m² salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;
- b) Altura da edificação de 7 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

Artigo 38.º

Empreendimentos turísticos isolados

1 — São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

- i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;



- ii) Pousadas;
- iii) Empreendimentos de turismo de habitação;
- iv) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Os empreendimentos turísticos isolados devem cumprir todos os parâmetros estabelecidos em cada categoria/subcategoria de espaços e ainda 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.

3 — Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de 3 estrelas;
- b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
- c) Número máximo de 200 camas;
- d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
- e) São excecionadas da aplicação das alíneas b) a d), os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas.

Artigo 39.º

Estabelecimentos industriais

As unidades industriais, relacionados com atividades económicas ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais, florestais pecuários e geológicos, com exceção dos afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de utilização do solo de 0,10;
- b) Área total de implantação de 1.500 m²;
- c) Altura da edificação de 10,0 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

Artigo 40.º

Outros usos admitidos

Para os restantes usos admitidos devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de utilização do solo de 0,10;
- b) Área total de implantação de 1.000 m²;
- c) Altura da edificação de 10,0 m.

SECÇÃO I

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 41.º

Condições gerais

Em todo o solo rural é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada

a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

Artigo 42.º

Tipologia de empreendimentos turísticos

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural.

2 — Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas 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 caravanismo, empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 43.º

Condições de implementação

1 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico poderá ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

2 — O contrato de execução a que se refere o número anterior, deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 44.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) Área mínima de 15 ha;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
- c) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
- d) Categoria mínima de 4 estrelas;
- e) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- f) A área de concentração não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

g) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

h) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

i) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 45.º

Parâmetros de qualidade

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo 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 e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

b) Eficiência energética, através da 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 edificadas, através de um 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 edificadas, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas de produção

Artigo 46.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Estes espaços integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola afetos à atividade agrícola, correspondendo ou não aos solos incluídos na reserva agrícola nacional e a aproveitamentos hidroagrícolas.

2 — Estes espaços destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos, quer em áreas que já detêm essa função, quer noutras áreas, que dispõem de um tipo de agricultura complementar à edificação, com o objetivo da conservação do recurso solo, a diversificação paisagística e a manutenção do mosaico de paisagem através da preservação e privilégio do uso agrícola.

3 — Constituem usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção a exploração e a produção agrícola e pecuária.

4 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis os do quadro 1 do artigo seguinte.

5 — Se, em área incluída em espaço de uso ou aptidão agrícola delimitada na planta de ordenamento — zona de proteção à albufeira de Cabril coincidente com a zona reservada da albufeira, for modificada a utilização do solo para o uso florestal, aplicam-se as regras dos espaços florestais de proteção.

Artigo 47.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nas áreas Agrícolas de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da edificação (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	—	—	25
Edificações para habitação e restauração e bebidas.	20.000 m ²	7 m ou 2 pisos acima do solo.	2	1	400 m ²	10
Unidades industriais de carácter agrícola, pecuárias e florestais.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	—	3 000 m ²	20
Empreendimentos turísticos.	—	9 m	2	1	4 000 m ²	25
Equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse municipal.	2 000n m ²	9 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	1	1 000 m ²	25
Instalações de Estabelecimentos Industriais dos tipos 2 ou 3.	5 000 m ²	9 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	—	1 000 m ²	25
Instalações pecuárias.	10 000 m ²	9 m	2	—	500	15
Equipamentos ou instalações destinados ao recreio e lazer.	2 000	9	2	1	—	25
Parques de campismo e caravanismo.	5 000	9	2	1	—	25

2 — São permitidas as obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- A ampliação pode atingir um máximo de 400,00 m²;
- Área máxima de implantação — 200 m²;
- Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

3 — São permitidas as obras de reconstrução, de alteração e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural a ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- A ampliação pode atingir um máximo de 400,00 m²;
- Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- Altura da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.



4 — No espaço agrícola é ainda permitida a reconstrução, alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- a) Área máxima de implantação — 750 m²;
- b) Número máximo de pisos — 2 ou existente;
- c) Altura da edificação — 7 m.

5 — A área máxima de implantação e a altura da edificação poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

6 — Na zona de proteção da albufeira é autorizada edificação destinada a habitação e anexos agrícolas, desde que:

- a) O acesso esteja pavimentado e tenha abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos e abastecimento de energia elétrica assegurados por sistema autónomo;
- b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 3 000 m²;
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;
- d) O número máximo de dois pisos;
- e) O índice de construção máximo de 0,05;
- f) A área de construção máxima de 200 m², podendo ir até 300 m² se incluir anexos agrícolas.

7 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes do número anterior deste artigo.

CAPÍTULO III

Espaços florestais

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 48.º

Identificação e Caracterização

1 — Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

2 — As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas, nomeadamente as constantes no PROFPIN.

3 — As intervenções nos espaços florestais devem privilegiar, para além das atividades silvícolas, todas as ações de identificação e salvaguarda dos bens culturais, de recuperação e valorização da paisagem e do património arqueológico, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.

4 — Os espaços florestais integram as seguintes categorias:

- a) Áreas Florestais de Produção, constituídas por espaços sem condicionantes particulares de intensificação cultural englobando áreas de aproveitamento silvícola atual e incultas;
- b) Áreas Florestais de Conservação, constituídas por espaços de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica.

5 — Sem prejuízo do disposto no PROFPIN, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.

6 — Para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos os seguintes usos compatíveis:

- a) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico educacional similar;
- b) Parques de recreio e lazer;
- c) Habitação unifamiliar;
- d) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias previstas no artigo 38.º;
- e) Equipamentos de utilização coletiva.

7 — Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea e) do número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:

- a) Desporto;
- b) Recreio e Lazer;
- c) Segurança Pública e Proteção Civil.

8 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, da demais legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.

9 — Nos espaços florestais que estejam identificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI) com risco de incêndio elevado ou muito elevado é interdita a construção nos termos da legislação em vigor.

10 — Constitui exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção e combate de fogos florestais desde que os responsáveis pela gestão das parcelas confinantes, de acordo com a carta de risco de incêndio atualizada, adotem medidas estruturais de silvicultura preventiva a nível da reflorestação e da redução do risco de incêndio, conforme a lei.

11 — Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, a construção ou beneficiação de infraestruturas, nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis e outras infraestruturas de interesse municipal.

Artigo 49.º

Ocupações e utilizações interditas

São proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

Artigo 50.º

Critérios Urbanísticos

Nos Espaços Florestais são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:

- a) Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Das situações compatíveis e previstas em Plano de gestão florestal aprovado pelas entidades competentes;

- c) Da construção e instalação de infraestruturas e indústria de interesse municipal;
- d) E demais exceções que decorrem da aplicação das disposições gerais previstas para o solo rural;
- e) E os previstos nos regimes de edificabilidade das secções seguintes, referentes aos espaços florestais.

SECÇÃO II

Espaços florestais de produção

Artigo 51.º

Identificação e caracterização

Os Espaços Florestais de Produção compreendem os solos com aptidão florestal onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas e destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo, não estando sujeitas a outras restrições especiais para além das que resultem da lei e das boas práticas silvícolas, nomeadamente as constantes do PROFPIN.

Artigo 52.º

Usos

Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis os do quadro 1 do n.º 1 do artigo 47.º

Artigo 53.º

Regime de Edificabilidade

1 — O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção.

2 — Na zona de proteção da albufeira, nos espaços florestais de produção delimitados na planta de ordenamento — zona de proteção à albufeira de Cabril é autorizada a edificação destinada a habitação, anexos agroflorestais e empreendimentos turísticos destinados ao turismo em solo rural, desde que:

- a) O acesso esteja pavimentado, e tenha abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, e abastecimento de energia elétrica assegurados por sistema autónomo;
- b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 5 000 m², com exceção da zona envolvente da barragem de Santa Luzia, em que essa área mínima deve ser 30 000 m²;
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, seja de 10 m;
- d) O número máximo de pisos seja dois;
- e) O índice de máximo construção seja 0,05;
- f) A área bruta de construção máxima seja 250 m², podendo ir até 400 m², se incluir anexos agroflorestais ou empreendimentos turísticos destinados ao turismo em solo rural.

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes do número anterior deste artigo.



SECÇÃO III

Espaços florestais de conservação

Artigo 54.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços florestais de conservação são constituídos por áreas de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não, áreas sujeitas a regime florestal, ao regime da REN, englobando, ainda, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.

2 — Na faixa adjacente ao plano de água da albufeira constituem objetivos de ordenamento destes espaços a preservação e a regeneração natural do coberto vegetal, a proteção dos escarpados e a minimização dos processos erosivos.

Artigo 55.º

Usos

Sem prejuízo do disposto no PROFIN, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.

Artigo 56.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nos Espaços Florestais de Conservação são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:

- a) Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Das situações compatíveis e previstas em Plano de gestão florestal aprovado pelas entidades competentes;
- c) Da construção e instalação de infraestruturas e indústria de interesse municipal;
- d) E demais exceções que decorrem da aplicação das disposições gerais previstas para o solo rural.

2 — Nas construções existentes situadas na zona reservada da albufeira aplicam-se as disposições do artigo 100.º deste regulamento;

3 — Nas construções existentes fora da zona reservada da albufeira, nos espaços florestais de conservação delimitados na planta de ordenamento — zona de proteção à albufeira de Cabril são permitidas obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m², sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

CAPÍTULO IV

Espaços naturais

Artigo 57.º

Identificação, Caracterização e Usos

1 — Os Espaços Naturais são constituídos por áreas de estrutura linear e outras de menor dimensão dominadas por solo nu, em que se privilegia a proteção, conservação, gestão racional e

a capacidade de renovação dos recursos naturais bem como a salvaguarda dos valores naturais paisagísticos, mesmo que se encontram submetidas ao regime da REN.

2 — Podem ser admitidos projetos na área do turismo desde que tenham características compatíveis com a conservação dos valores que salvagam e cumpram o estabelecido no Título IX deste regulamento.

Artigo 58.º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo anterior, nos Espaços Naturais são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de novos edifícios e vias de comunicação.

2 — São admitidas as operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projetos aprovados ou autorizados pelas entidades competentes.

3 — Nos espaços naturais é permitida a instalação de equipamentos de interesse ambiental e infraestruturas especiais, desde que não colida com outras condicionantes e desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) Índice de utilização do solo de 0.10;
- b) Altura da edificação de 7 m e de dois pisos para equipamentos de interesse ambiental;
- c) Utilização de pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
- d) No caso de obras de ampliação de edifícios e desde que cumpridas as seguintes condições:
 - i) A área de ampliação inferior a 100 m²;
 - ii) O índice de impermeabilização do solo de 75 %.

CAPÍTULO V

Aglomerados rurais

Artigo 59.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento, correspondem a formas tradicionais de povoamento rural que devem ser preservadas, integrando, designadamente, áreas em tipologia nucleada ou linear que, pela sua génese ou dimensão, aconselham um crescimento em harmonia com a paisagem não urbana.

2 — Estas áreas correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rurais, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feito por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

3 — Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitações unifamiliares;
- b) Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
- c) Centros de Interpretação;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de Habitação;
- e) Serviços.

4 — Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:

- a) Comércio tradicional;
- b) Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

1 — As regras aplicáveis aos Aglomerados Rurais são as seguintes:

- a) O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2 (rés do chão + 1 piso);
- b) O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice de utilização do solo é no máximo de 40 %;
- d) O máximo da altura da edificação é de 8 m;

2 — No caso de operações urbanísticas em edificações existentes não se aplicam os critérios constantes nas alíneas c) e d) do presente número, caso em que a área total de construção não pode ser superior a 350 m², salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 — As edificações deverão manter o alinhamento consolidado existente e respeitar os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.

4 — Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo em casos excecionais indicados pela Câmara Municipal, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

5 — No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.

6 — Nas edificações construídas ao abrigo de regime anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação.

7 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante cumpra com o regime de edificabilidade previsto no presente artigo, fique com uma área mínima de 400 m².

CAPÍTULO VI

Áreas de edificação dispersa

Artigo 61.º

Identificação, caracterização e usos

1 — As áreas de edificação dispersa correspondem a áreas existentes de usos mistos, cujo edificado é pouco concentrado e se apoia na estrutura viária existente.

2 — Estas áreas destinam-se a ser colmatadas de forma sustentável, de modo a promover a sua valorização e cuja ocupação deverá ocorrer nos espaços definidos na Planta de Ordenamento.

3 — Nestas áreas são permitidos os usos previstos para os aglomerados rurais.

Artigo 62.º

Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa tem como pressuposto a contenção do perímetro global e a sua colmatação e infraestruturização, quando necessária, tendo como referência os parâmetros previstos para os aglomerados rurais.

2 — Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.

CAPÍTULO VII

Espaços de ocupação turística

Artigo 63.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços de ocupação turística correspondem a áreas naturais de vocação recreativa, admitindo o recreio balnear e respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio.

2 — Estes espaços localizados na zona de proteção da albufeira, potenciam o seu usufruto recreativo, e têm como objetivo a preservação e valorização da paisagem, com vista ao seu uso recreativo, mediante a implantação de infraestruturas e equipamentos compatíveis com as aptidões e condicionantes biofísicas dos locais.

Artigo 64.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nos espaços de ocupação turística são permitidos os seguintes usos, desde que integrados na UOPG 2 e UOPG 3, ou resultantes de plano de pormenor eficaz: parques de campismo, parques de merendas, instalações destinadas a campos de férias e empreendimentos turísticos com exceção de apartamentos turísticos ou de edifícios autónomos de carácter unifamiliar.

2 — É ainda admitida a localização de campos de golfe, desde que precedida de um estudo de impacte ambiental. Os greens, tees e fairways devem estar afastados mais de 150 m do NPA, medidos na horizontal.

3 — As construções permitidas devem ter uma altura máxima de 6 m.

4 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação até um máximo de 30 % da área de implantação e de construção.

5 — As mobilizações de terrenos devem ser reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

6 — O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 65.º

Regime de Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

2 — Nas situações de colmatção ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve-se manter as características de cêrcea, volumetria e alinhamento dominante, salvo indicações diferentes da câmara municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

3 — Nestas áreas são admitidos, para além do uso habitacional, o de comércio, serviços, turismo, equipamentos e zonas verdes.

4 — São admitidas as indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental ou outras previstas em regime que em cada momento estiver em vigor.

5 — No caso de indústrias existentes não previstas no número anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e funcionais do edifício e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

CAPÍTULO II

Solo urbanizado

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 66.º

Identificação e caracterização

1 — O Solo Urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 — O Solo Urbanizado compreende as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Residenciais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços de Uso Especial — Equipamentos de Utilização Coletiva;
- f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 67.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento, e correspondem ao centro urbano no qual se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente independentemente da sua localização e época de construção.

2 — Integram ainda os espaços centrais as áreas a colmatar, de ocupação mais recente, não consolidadas, mas devidamente infraestruturadas e cuja vocação de ocupação está predefinida pelas construções existentes, ou por operações de loteamento aprovadas.

3 — Os Espaços Centrais integram as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Multifamiliar de Média Densidade;
- b) Centro Histórico.

4 — Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio a retalho;
- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) Serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Turismo.

5 — São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental ou outras previstas em regime que em cada momento estiver em vigor.
- b) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

SUBSECÇÃO I

Multifamiliar de Média Densidade

Artigo 68.º

Identificação, caracterização e usos

1 — A área multifamiliar de média densidade corresponde ao tecido urbano consolidado e em consolidação, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatção de acordo com a ocupação urbana envolvente.

2 — Para além dos usos previstos no 49.º n.º 4 anterior, são ainda admitidas a habitação, o comércio, os serviços e o turismo.

Artigo 69.º

Regime de Edificabilidade

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) A área total de implantação não pode ser superior a 50 % da área da parcela;
- b) O número de pisos admitido é de 4 acima da cota de soleira (rés do chão + 3 pisos), com exceção de equipamentos coletivos e instalações técnicas devidamente justificadas, e abaixo da cota de soleira é de 2;
- c) O Índice de utilização do solo é de 0,7;
- d) Para efeitos do disposto no artigo 47.º, n.º 5 do presente Regulamento, o índice de utilização do solo é de 0.7.

SUBSECÇÃO II

Centro histórico

Artigo 70.º

Identificação, caracterização e usos

1 — As áreas do Centro Histórico correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da Vila de Pedrógão Grande, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

2 — Nas áreas de Centro Histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e municipal.

3 — São usos dominantes nas áreas de Centro Histórico, a habitação, o comércio, os serviços, o turismo e os equipamentos.

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade

No centro histórico e sem prejuízo do disposto no Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande e da legislação em vigor no âmbito do património cultural, deve ainda ser dado cumprimento às regras seguintes:

a) Nas obras de reconstrução, ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima da fachada da edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;

b) Na ausência de frente urbana consolidada referida na alínea anterior, os parâmetros de edificabilidade no centro histórico são os previstos para os espaços residenciais.

SECÇÃO III

Espaços residenciais

Artigo 72.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Nestes espaços admitem-se edifícios predominantemente de funções residenciais, admitindo-se, no entanto, atividades de comércio e serviços, instaladas ou no rés-do-chão ou na totalidade do edifício.

2 — Os Espaços Residenciais contemplam, a título de subcategorias de espaço, as seguintes:

- a) Multifamiliar de Alta Densidade e
- b) Multifamiliar de Média Densidade.

3 — Nos Espaços Residenciais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

4 — São usos compatíveis com os Espaços Residenciais:

a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental ou outras previstas em regime que em cada momento estiver em vigor;

- b) Turismo;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

Artigo 73.º

Regime de edificabilidade

1 — As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais — Multifamiliar de Alta densidade — são seguintes:

- a) O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 (rés do chão + 4 pisos);
- b) O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 3;
- c) O Índice de ocupação do solo é de 0,95 %;
- d) A área total de implantação não pode exceder 50 % da área total da parcela;
- e) Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.

2 — As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais — Multifamiliar de Alta densidade — são seguintes:

- a) O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6 (rés-do-chão + 5 pisos);
- b) O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2.

SECÇÃO IV

Espaço de atividades económicas

Artigo 74.º

Identificação e caracterização

1 — Os Espaços de Atividades Económicas incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços legalmente existentes, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais.

2 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.

3 — São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.

4 — A existência de estabelecimentos hoteleiros em espaço industrial não pode ser prejudicada pela instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas na envolvente do empreendimento turístico.

5 — Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

Artigo 75.º

Regime de edificabilidade

1 — Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice de utilização do solo é de 0,6;
- b) Índice de impermeabilização do solo é no máximo de 80 %;
- c) Altura da edificação admitida é de 12 metros, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;



d) Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela são os seguintes:

- i) Frontal de 5 metros;
- ii) Lateral de 5 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
- iii) Tardoz de 5 metros.

e) Deve ser delimitada, no interior das áreas industriais adjacentes ao perímetro urbano, uma faixa “non aedificandi” de 20 m de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacte visual nas áreas envolventes.

2 — No caso de indústrias existentes, ou outras atividades em funcionamento são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que sejam garantidos os requisitos das alíneas a), b) e c) do número anterior deste artigo:

a) Assegurar a salvaguarda das questões ambientais e minimizar situações de incompatibilidade com eventuais áreas urbanizadas ou urbanizáveis contíguas;

b) A laboração só pode ocorrer em períodos diurnos, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna;

c) A legalização de edifícios com atividades previstas para este espaço deverá cumprir as seguintes regras:

- i) Índice de ocupação do solo não deve ser superior a 95 %;
- ii) Altura da edificação admitida é de 12 metros, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos.

SECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 76.º

Identificação e caracterização

1 — As áreas verdes urbanas compreendem o conjunto destas, os valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do espaço urbano que deverão ser objeto de qualificação e arranjos paisagísticos, com o objetivo de serem criadas condições atrativas para usos relacionados com a cultura, desporto e lazer.

2 — É permitida a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

3 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:

- a) Quiosques;
- b) Parques infantis;
- c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.

4 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) Empreendimentos turísticos;

c) Edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaias agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

Artigo 77.º

Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas verdes urbanas só são permitidos arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e/ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços e desde que cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo de 0.10;
- b) Altura máxima da fachada de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;
- c) Sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis.

2 — Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando-se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafo-climáticas ou autóctones.

3 — Caso não exista alternativa de localização noutra local do respetivo perímetro urbano é admitida a instalação de comércio e serviços complementares à utilização das funções previstas, de acordo com as regras do n.º 1 do presente artigo.

SECÇÃO VI

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 78.º

Identificação, caracterização e usos

Os Espaços Urbanos de baixa densidade destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e de funções de apoio à vida urbana (vias, estacionamento, equipamentos, espaços verdes, infraestruturas, atividades, etc.), admitindo-se ainda atividades de comércio e serviços, nomeadamente turismo, bem como indústrias do tipo 3.

Artigo 79.º

Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis aos Espaços Urbanos de baixa densidade são seguintes:

- a) A Área total de implantação de construções será inferior a 50 % da área total da parcela;
- b) Índice de utilização do solo de 0,5;
- c) O número de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, à exceção de equipamentos coletivos e instalações técnicas devidamente justificadas e abaixo da cota de soleira o número de pisos admitido é de 1;
- d) No caso de operações urbanísticas em edificações existentes não se aplicam os critérios constantes nas alíneas a) e b) do presente número, caso em que a área total de construção não pode ser superior a 400 m², salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.



SECÇÃO VII

Espaços de uso especial — Equipamentos de utilização coletiva

Artigo 80.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os espaços de uso especial — Equipamentos de Utilização Coletiva correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a conservação, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa.

2 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.

3 — É permitida a reconstrução, a alteração e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

4 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

5 — São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de turismo, de estabelecimentos de restauração e bebidas associados a equipamentos de iniciativa pública.

Artigo 81.º

Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis a estas áreas são as seguintes:

a) As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice de impermeabilização do solo é no máximo de 80 %;

b) O índice de ocupação do solo é no máximo de 60 %;

c) A altura máxima das edificações é de 14 m;

d) Os projetos para estas áreas devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

CAPÍTULO III

Solo urbanizável

Artigo 82.º

Identificação e caracterização

1 — O Solo Urbanizável corresponde a áreas não infraestruturadas destinadas à expansão habitacional, de atividades económicas e uso especial, sendo, ainda, admitida a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou zonas verdes, para promoção da sua multifuncionalidade.

2 — O Solo Urbanizável contempla as seguintes subcategorias de espaço:

a) Espaços Residenciais — Multifamiliar de Média Densidade;

b) Espaços de Uso Especial — Indústria, Armazenagem, Serviços e Logística;

c) Espaços de Atividades Económicas;

d) Espaços de Uso Especial — Turismo;

e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Artigo 83.º

Regime de Edificabilidade

1 — A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Unidades de execução, loteamentos e operações urbanísticas avulsas, desde que nestes últimos casos, e com exceção do turismo, digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

2 — As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadrado por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão serão as definidas nos conteúdos programáticos das respetivas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e, nos restantes casos, aplicar-se-á o previsto para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.

Artigo 84.º

Espaços Residenciais — Multifamiliar de Média Densidade

1 — Os Espaços Residenciais — Multifamiliar de Média Densidade correspondem a áreas de expansão com usos mistos devidamente identificadas na planta de ordenamento.

2 — A esta categoria de espaço aplica-se o regime definido para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.

Artigo 85.º

Espaços de Usos Especial — Indústria, Armazenagem, Serviços e Logística

1 — Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem, serviços e logística de carácter intermunicipal, sem prejuízo da possibilidade de instalações de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais e desde que não resultem condições de incompatibilidade nos termos do artigo 20.º

2 — A ocupação deste espaço fica dependente da delimitação de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Artigo 86.º

Espaços de Atividades Económicas

1 — Os Espaços de Atividades Económicas contemplam espaços destinados a Indústria, Armazenagem e Serviços e correspondem a áreas de expansão, devidamente identificadas na planta de ordenamento.

2 — A esta categoria de espaço aplica-se o regime definido para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.

Artigo 87.º

Espaços de Uso Especial — Turismo

1 — Está incluída nesta Categoria de Espaço a área identificada na planta de ordenamento designada por Espaços de Uso Especial — Turismo.

2 — As condições de ocupação deste espaço são as estabelecidas em planos de pormenor, os quais estão sujeitos às regras estabelecidas neste regulamento.

Artigo 88.º

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

1 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas de expansão com usos mistos devidamente identificadas na planta de ordenamento.

2 — A esta categoria de espaço aplica-se o regime definido para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.

TÍTULO VII

Mobilidade e transportes

Artigo 89.º

Identificação

A rede rodoviária no município de Pedrógão Grande é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais:

- i) Itinerário Complementar: IC8;
- ii) Estradas Nacionais: EN236-1;
- iii) Estradas Regionais: ER2;
- iv) Estradas Regionais: ER236;

b) Estradas Municipais: EM2, EM350, EM512, EM513, EM514, EM515, EM516, EM517 (via de acesso do nó do IC8 de Adegas ao nó de acesso da EN 236-1 de Alagoa), EM521;

c) Caminhos Municipais: CM1139, CM1157-1, CM1158, CM1160, CM1161, CM1161-1, CM 1162, CM1163, CM1164, CM1165, CM1166, CM1167, CM1167-1, CM1168, CM1169, CM1169-1, CM1170, CM 1172, CM1173, CM1175, CM1176, CM1176-1, CM1177, CM1180, CM1181, CM1438.

Artigo 90.º

Hierarquia funcional

O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Pedrógão Grande distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

a) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos;

b) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas;

c) Vias de distribuição local que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais.

Artigo 91.º

Espaços canais

1 — A rede rodoviária integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.

2 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.



3 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária municipal no solo rural são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

4 — Para as restantes via de comunicação rodoviária municipais, não incluídas no número anterior, as faixas de proteção *non aedificandi* são as seguintes:

- a) 4,5 metros de afastamento ao eixo da via para novas edificações;
- b) 4,00 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;
- c) Excetua-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos.

5 — Para as vias distribuidoras principais, não classificadas no Plano Rodoviário Nacional, o afastamento ao eixo da via para qualquer edificação é de 15 metros, exceto muros e vedações cujo afastamento mínimo ao eixo da via é de 10 metros.

6 — No solo urbanizado, quando não existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados devem ser respeitados os parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas para operações de loteamento ou edifícios de impacto relevante.

7 — Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou o limite da faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.

CAPÍTULO I

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 92.º

Estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro, com exceção para as áreas do centro histórico e para as operações de reabilitação urbana:

QUADRO 2

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. b. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. b. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habitação coletiva	1,5 lugar/fogo com a. b. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. b. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300 m ² ; No caso estacionamento público deve ser assegurado 0,6 lugar/fogo.
Comércio e Serviços	4 lugares/100 m ² com a. b. c. < 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² com a. b. c. entre 500 m ² e 2500 m ² ; 7 lugares/100 m ² com a. c. > 2500 m ² ; Para comércio com a. b. c. > 2500 m ² deverá cumulativamente prever-se 2 lugares pesados/100 m ² de a. b. c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas	Ligeiros: 1 lugar/75 m ² de a. b. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² de a. b. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela;



Tipo de ocupação	Estacionamento
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público; Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém; Para os estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores da portaria 327/2008, de 28 de abril.
Estabelecimentos Hoteleiros	Para os demais casos não previstos na Portaria, 20 % do valor das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros; 1 lugar para tomada e largada de passageiros em qualquer dos casos anteriores.
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela; Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500 m ² para veículos pesados de passageiros; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.

2 — Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 — A localização do estacionamento não deve apresentar inconvenientes quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

Artigo 93.º

Dispensas e Isenções de estacionamento

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que tecnicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2 — Nos casos descritos no n.º 1 as regras respeitantes ao estacionamento serão definidas em sede dos procedimentos de controlo prévio ou figura que lhe seja correspondente por força de alteração de terminologia da legislação aplicável.

3 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção:

a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção da licença inicial;

b) Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades suscetíveis 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) As operações de legalização de edificações que não impliquem um maior fluxo de veículos do edifício ou por incapacidade do prédio ou do espaço público com vista a sua viabilidade.

TÍTULO VIII

Infraestruturas

Artigo 94.º

Identificação e Caracterização

As infraestruturas existentes ou previstas são as identificadas na Planta de Ordenamento, a saber:

- a) ETAR — Existente;
- b) ETAR — Prevista;
- c) Aeródromo Intermunicipal — Previsto.

Artigo 95.º

Regime de Edificabilidade

1 — O regime de uso do solo é o correspondente à categoria em que se implantam, salvo nas situações de servidões e restrições administrativas, em que se aplica o regime destas.

2 — A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

Artigo 96.º

Usos

Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

Artigo 97.º

Desativação ou deslocalização de instalações

Quando se verificar a desativação ou deslocalização definitiva de infraestruturas ou instalações especiais é admitida a transformação para os usos correspondentes à categoria de uso em que se insere.

TÍTULO IX

Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia

Artigo 98.º

Disposições Gerais

1 — Na zona de proteção da albufeira as regras de licenciamento de construções aplicáveis a todas as categorias de solo são as seguintes:

a) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes;

b) No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas cautelares necessárias para minimizar as perturbações ambientais e reduzir os impactos negativos correspondentes.

2 — As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras devem ser obrigatoriamente ligadas aos sistemas de drenagem municipal ou, caso tal não seja viável, ser dotadas de sistemas de tratamento eficazes, nos termos da legislação geral em vigor.

Artigo 99.º

Interdições

1 — Nas áreas de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira é proibida a edificação, com exceção das construções necessárias ao funcionamento da barragem.

2 — Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:

a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo e azoto;

b) A instalação de explorações pecuárias

c) Todas as atividades que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:

i) A mobilização do solo das encostas adjacentes segundo a linha de maior declive;

ii) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

3 — Na zona reservada da albufeira (50 m para além do NPA) e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é interdita a construção de novos edifícios.

Artigo 100.º

Condições de edificabilidade

Na zona reservada da albufeira, as regras aplicáveis às construções existentes e devidamente legalizadas são as seguintes:

a) Numa faixa de 30 m a partir do NPA — obras de manutenção e remodelação, sem alteração da utilização existente;



b) Numa faixa entre 30 m e 50 m a partir do NPA — obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m².

Artigo 101.º

Infraestruturas

1 — Os percursos de acesso ao plano de água devem ser pavimentados de forma a permitir a circulação simultânea nos dois sentidos de veículos automóveis e de atrelados com embarcações.

2 — Os parques de estacionamento automóvel devem ser localizados fora da zona reservada da albufeira (50 m a partir do NPA).

3 — Os acessos ao plano de água que se encontrem diretamente relacionados com os pontos de atracagem devem ser regularizados ou consolidados, devendo ainda ser devidamente sinalizados e precedidos de uma área de apoio para estacionamento.

TÍTULO X

Programação e Execução do Plano

CAPÍTULO I

Execução do Plano

Artigo 102.º

Zonamento operacional

Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

Artigo 103.º

Execução em solo urbanizado

1 — Em solo urbanizado a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do disposto do número anterior outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de operações de loteamento, de delimitação de unidades de execução, Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 104.º

Execução em solo urbanizável

Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se, predominantemente, de acordo com o estabelecido para cada categoria de espaço e no âmbito de unidades operativas de planeamento ou de unidades de execução.

CAPÍTULO II

Programação

Artigo 105.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
- e) As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
- f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 106.º

Programação operacional

1 — A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de urbanização;
- b) Plano de pormenor;
- c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO III

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

Artigo 107.º

Parâmetros de Dimensionamento

1 — Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva ou se localizar em áreas consolidadas ou no caso da instalação de



conjuntos turísticos em solo rural, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes:

QUADRO 3

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio/ Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. com.	25 m ² /100 m ² a. c. com.
Empreendimentos Turísticos	15 m ² /100 m ² a. c. Emp. Tur.	15 m ² /100 m ² a. c. Emp. Tur.
Indústria e Armazéns	23 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.	10 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.

QUADRO 4

Tipo de ocupação	Infraestruturas — Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços	Perfil Tipo \geq 12,5 m. Faixa de Rodagem = 8 m. Passeios = 2,25 m (\times 2). Estacionamento = [(2,5 m) (\times 2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1 m) (\times 2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística	Perfil Tipo \geq 13 m. Faixa de Rodagem = 9 m. Passeios = 2 m (\times 2). Estacionamento = [(2,5 m) (\times 2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1 m) (\times 2)] (opcional).

CAPÍTULO IV

Crítérios perequativos

Artigo 108.º

Objetivos e âmbito de aplicação

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 seguintes situações:

a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;

b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Urbanização, a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 109.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.



2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

3 — No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:

a) O índice médio de utilização (IMU) é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;

b) O cálculo do índice de cedência média, adiante designado por ICM, resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

Artigo 110.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

2 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.

5 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 111.º

Delimitação e identificação

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão, a seguir designadas por UOPG, encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e definem áreas correspondentes a unidades territoriais, as quais, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e coordenadas.

2 — As UOPG's constituem unidades indicativas para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território e requerem medidas de gestão integradas.

3 — O Território de Pedrógão Grande compreende as seguintes Unidades de Planeamento:

- a) UOPG 1 — Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande (proposto);
- b) UOPG 2 — Plano de Pormenor de Vale do Barco (proposto);
- c) UOPG 3 — Plano de Pormenor de Vale de Góis (proposto).

4 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de a conformar ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente ser alterados os limites da sua abrangência, quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.

5 — Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, dividida em subunidades de menor dimensão.

6 — Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.

Artigo 112.º

Programação

1 — A programação estratégica de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.

2 — No âmbito destes programas a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG's delimitadas pelo presente Plano, e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As de consolidação e qualificação da zona urbanizada;
- b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- c) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos de outras entidades.

3 — A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no n.º 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

TÍTULO XI

Disposições finais

Artigo 113.º

Acertos e ajustamentos

1 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 — O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

3 — Quando a parcela integre mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, o índice de construção bruto máximo admitido resulta do quociente entre o somatório das diferentes áreas de construção para cada uma das categorias ou subcategorias de espaço identificadas e a totalidade da área da parcela.

Artigo 114.º

Legalizações de construções não licenciadas

1 — Quando tenham ocorrido obras de edificação não sujeitas ao procedimento de controlo urbanístico legalmente exigido, as mesmas poderão ser objeto de legalização nos termos do presente artigo e legislação em vigor.

2 — As legalizações devem cumprir com o disposto no presente regulamento, para a classe de espaço onde se inserem, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor;

- a) Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

3 — As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
- c) Distem mais de 200 m das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, com exceção das situações existentes e em vias de legalização, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

4 — O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

5 — A Câmara Municipal, pode licenciar as edificações existentes, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

- a) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
- b) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
- c) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
- d) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas presentes no presente Regulamento.

Artigo 115.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam 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, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

2 — Consideram-se ainda preexistências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, nas seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

4 — No caso de obras de ampliação de edificações, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área total de construção não exceda os 60 m².

5 — Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pre-existentes situadas em solo rural, desde que se cumpram as seguintes condições:

- a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente Plano;
- b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

Artigo 116.º

Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício legalmente existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

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

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o 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 derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais, regulamentares e judiciais de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 117.º

Alteração da utilização dos edifícios habitacionais

1 — A alteração do uso dos edifícios de habitação está condicionada pela legislação em vigor e ainda:

- a) À compatibilidade dos novos usos com a função habitacional existente no próprio edifício e nos edifícios adjacentes;
- b) À capacidade das infraestruturas existentes ou previstas;

2 — A instalação de outros usos compatíveis com a habitação, como os de comércio e serviços, só são admitidos nos pisos térreos e desde que:

- a) Fique assegurado o acesso independente aos pisos superiores;
- b) Mantenha os vãos existentes, admitindo-se alterações que não comprometam a solução original ou que a beneficiem.

3 — Em casos devidamente justificados pela Câmara Municipal relacionados com a estratégia de revitalização dos espaços centrais, pode ser admitida a instalação de usos comerciais e serviços em pisos superiores, nomeadamente, clínicas, bancos, centros de diagnóstico e de reabilitação.

Artigo 118.º

Entrada em Vigor

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

ANEXO 1

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

UOPG 1 — Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande

1 — Objetivos programáticos:

- a) Reforço e qualificação da imagem e da atratividade da centralidade de Pedrógão Grande;
- b) Tornar a vila de Pedrógão Grande atrativa à função residencial, comercial e de lazer;
- c) Promover uma ocupação urbana 'legível' e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;
- d) Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;
- e) Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;
- f) Dar enquadramento urbano à diversidade de espaços de equipamentos que aqui se concentram;
- g) Promover uma imagem urbana equilibrada;
- h) Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da vila bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.

2 — Aplicam-se os Indicadores e parâmetros urbanísticos previstos na classe de espaço onde se insere o plano de urbanização;

3 — Formas de execução:

4 — A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidades de execução ou Plano de Pormenor.

UOPG 2 — Plano de Pormenor de Vale do Barco

1 — A UOPG de Vale do Barco, delimitada na planta de ordenamento, deve ser sujeita a plano de pormenor com os seguintes objetivos gerais:

a) Valorização turística da área do plano, no contexto da sua localização privilegiada junto da albufeira do Cabril;

b) Preservação ambiental, o ordenamento dos seus diferentes usos e a definição de regras de ocupação urbanística;

c) Integração de uma estratégia de desenvolvimento baseada na preservação e valorização das características paisagísticas e ambientais da zona da albufeira;

d) Estruturação e transformação do território, regrando usos e qualificando a sua ocupação, potenciando o desenvolvimento turístico.

e) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.

f) As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras regem-se pelo disposto no n.º 2 do artigo 98.º do presente regulamento e nos termos da legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 64.º deste regulamento, o plano deve ser elaborado em respeito pelo seguinte programa.:

a) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 20 lotes para moradias unifamiliares isoladas com uma altura máxima de dois pisos;

b) Restaurantes;

c) Cafés/esplanadas;

d) Estacionamento com capacidade adequada.

UOPG 3 — Plano de Pormenor de Vale de Góis

1 — A UOPG de Vale de Góis, delimitada na planta de ordenamento, deve ser sujeita a plano de pormenor com os seguintes objetivos gerais:

a) Valorização turística da área do plano, no contexto da sua localização privilegiada junto da albufeira do Cabril;

b) Preservação ambiental, o ordenamento dos seus diferentes usos e a definição de regras de ocupação urbanística;

c) Beneficiação das condições de habitação, através da criação de infraestruturas urbanísticas e da beneficiação das existentes;

d) Afirmação, da separação entre a zona habitacional e a área de vocação recreativa, garantindo a compatibilidade dos dois usos, permitindo a autonomização da área em que se implantará a unidade hoteleira, garantindo-lhe uma bolsa de separação arborizada relativamente às habitações;

e) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.

f) As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras regem-se pelo disposto no n.º 2 do artigo 98.º do presente regulamento e nos termos da legislação em vigor.



2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 64.º deste regulamento, o plano deve ser elaborado em respeito pelo seguinte programa:

- a) A praia fluvial (existente);
- b) O parque de campismo (existente) deve ser requalificado e mantido para uma capacidade máxima de 180 campistas;
- c) A rampa de acesso a embarcações (existente);
- d) O acesso (existente) ao plano de água deve ser remodelado;
- e) Um estabelecimento hoteleiro de pequena dimensão com a capacidade máxima de 50 quartos e com uma altura máxima de três pisos;
- f) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 25 lotes, para moradias unifamiliares isoladas, com altura máxima de dois pisos;
- g) Um parque de merendas;
- h) Um clube náutico;
- i) Recuperação da casa existente pertencente à Câmara Municipal;
- j) Cafés/esplanadas;
- k) Dois miradouros.

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

61014 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_61014_1013_PO.jpg

61015 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_61015_1013_PC.jpg

614743072