

MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-VELHO**Declaração de Retificação n.º 779/2025/2**

Sumário: Retifica e republica o Aviso n.º 5357/2025/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 39, de 25 de fevereiro de 2025.

No dia 25 de fevereiro de 2025 foi publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 39, a 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, através do Aviso n.º 5357/2025/2, detetados lapsos na referida publicação do documento, lapsos alheios aos serviços municipais e em discordância com o documento fornecido pelos mesmos, cumpre proceder à republicação dos mesmos nos termos e para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de agosto, na sua atual redação.

Assim, por ter sido publicado com inexatidão, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 39, de 25 de fevereiro de 2025, o Aviso n.º 5357/2025/2, referente à 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, procede-se à republicação integral de: deliberação, Regulamento do Plano, a Planta de Ordenamento desdobrada em: 1.1 Planta de Classificação e Qualificação de Solo, 1.2 Planta de Riscos e Salvaguardas, 1.3 Planta de Zonamento Acústico, 1.4 Planta de Património Cultural; e 1.5 Planta da Estrutura Ecológica Municipal; a Planta de Condicionantes desdobrada em: 2.1 Planta Recursos Naturais, Património e Infraestruturas; 2.2 Planta de Risco de Incêndio e Redes de Defesa, 2.3 Planta da Reserva Agrícola Nacional e Obras de Aproveitamento Hidroagrícola; e a 2.4 Planta da Reserva Ecológica Municipal.

18 de junho de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, Emílio Augusto Ferreira Torrão.

TÍTULO I**Disposições Gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito territorial**

1 — O Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, doravante designado por PDM ou Plano, destina-se a regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de abrangência, que se encontra delimitada na Planta de Ordenamento, à escala 1/25 000.

2 — O PDM estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial e a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal.

3 — O PDM é um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais de ordenamento do território e para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território do município de Montemor-o-Velho.

Artigo 2.º**Objetivos estratégicos**

1 — O PDM assume, como estratégia, dinamizar de forma sustentada os pilares de desenvolvimento do concelho de Montemor-o-Velho, aliando a história à modernidade, a preservação dos recursos naturais à promoção turística e à competitividade económica, por forma a melhorar equitativamente a qualidade de vida da população.

2 — São objetivos do Plano:

- a) Afirmar a posição geoestratégica e a coesão territorial;
- b) Fomentar a atratividade, a inovação e a economia;

- c) Promover a qualificação, regeneração urbana e mobilidade;
- d) Garantir a sustentabilidade ambiental;
- e) Valorizar o património natural e cultural;
- f) Promover o desenvolvimento plurissetorial;
- g) Criar dinâmicas de planeamento territorial e urbano.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 – O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Riscos e Salvaguardas;
 - iii) Zonamento Acústico;
 - iv) Património Cultural;
 - v) Estrutura Ecológica Municipal.
- c) Planta de Condicionantes:
 - i) Recursos Naturais, Património e Infraestruturas;
 - ii) Risco de Incêndio e Redes de Defesa;
 - iii) Reserva Agrícola Nacional e Obras de Aproveitamento Hidroagrícola;
 - iv) Reserva Ecológica Nacional.

2 – O presente Plano é acompanhado por elementos complementares de apoio à fundamentação e elaboração da Revisão do PDM.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 – Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional a seguir identificados:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- c) Plano Nacional da Água, publicado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), 2022-2027, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

e) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;

f) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), publicado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril, alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 4 de março;

g) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul da Arzila (PORNPA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2004, de 19 de junho;

h) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 de 21 de julho.

2 – Sem prejuízo da sua posterior alteração, revisão, suspensão ou revogação nos termos da lei, mantém-se em vigor, prevalecendo sobre as disposições do PDM, o Plano de Pormenor do Parque Logístico e Industrial de Arazede, publicado através do Aviso n.º 24894/2007 de 17 de dezembro de 2007 e objeto de correção material em 2017.

Artigo 5.º

Definições

1 – O Plano adota as noções, conceitos técnicos, respetiva definição e notas complementares constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, ou outro(s) que lhe venham a suceder e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da sua entrada em vigor.

2 – São ainda adotadas, supletivamente, para efeitos do Plano as seguintes noções:

a) Alinhamento dominante – o alinhamento dos edifícios ou vedações com maior extensão numa dada frente urbana;

b) Empreendimentos turísticos isolados – correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico: estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e parques de campismo e de caravanismo;

c) Estufas – construção, permanentes ou temporárias, em estrutura ligeira destinadas a criar o ambiente, face ao exterior, necessária à proteção de plantas ou hortícolas, ou a potenciar a sua produção, constituindo neste último caso uma infraestrutura de um sistema de produção em microclima controlado;

d) Frente urbana – plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersejam;

e) Núcleos de desenvolvimento turístico – correspondem a áreas de ocupação turística em solo rústico, nas quais se integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rústico e em que as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas são as seguintes: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores;

f) Pavimento permeável ou semipermeável – revestimento da superfície do solo com recurso a materiais inertes com um coeficiente de impermeabilização – $C_{imp} \leq 0,5$.

TÍTULO II**Servidões e Restrições de Utilidade Pública****Artigo 6.º****Identificação**

No território municipal de Montemor-o-Velho são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e representadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos Naturais:**i) Recursos Hídricos:****i1) Domínio Hídrico:**

(i) Leitos e Margens das Águas Fluviais;

(ii) Leitos e Margens das Águas Interiores sujeitas à Influência das Marés (Domínio Público Marítimo).

i2) Perímetro de Proteção das Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público;

(i) Captações;

(ii) Zona de proteção imediata;

(iii) Zona de proteção intermédia;

(iv) Zona de proteção alargada.

ii) Recursos Geológicos:

ii1) Exploração de Massas Minerais — Pedreiras.

iii) Recursos Agrícolas e Florestais:

iii1) Reserva Agrícola Nacional;

iii2) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:

(i) Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego (AHBM);

(ii) Infraestruturas:

(ii1) Adutor;

(ii2) Canal Condutor Geral;

(ii3) Regadeiras;

(ii4) Estação Elevatória;

(ii5) Tomadas;

(ii6) Caixa adutor.

iii3) Áreas a excluir do Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego ao abrigo do artigo 101.º do RJOAH;

iii4) Risco de Incêndio Rural:

(i) Classes de Perigosidade:

(i1) Muito Alta;

(i2) Alta.

iii5) Redes de Defesa:

(i) Pontos de Água;

(ii) Área Estratégica de Mosaicos de Gestão de Combustível;

(iii) Rede Secundária da Faixa de Gestão de Combustível.

iv) Recursos Ecológicos:

iv1) Reserva Ecológica Nacional;

iv2) Rede Nacional de Áreas Protegidas:

(i) Reserva Natural do Paul de Arzila;

iv3) Rede Natura 2000:

(i) PTCON0005 — Zona de Especial de Conservação do Paul de Arzila;

(ii) PTZPE0005 — Zona de Proteção Especial do Paul de Arzila;

(iii) PTZPE0040 — Zona de Proteção Especial do Paul do Taipal.

b) Património:

i) Imóveis Classificados e respetivas zonas especiais de proteção e zonas gerais de proteção, quando aplicável:

i1) Monumento Nacional (MN):

(i) Castelo de Montemor-o-Velho, compreendendo a igreja anexa;

(ii) Igreja de Nossa Senhora dos Anjos, compreendendo o túmulo de Diogo de Azambuja, e claustro anexo.

i2) Monumento de Interesse Público (MIP):

(i) Convento de Nossa Senhora do Carmo de Tentúgal ou Convento de Nossa Senhora da Natividade;

(ii) Convento de Almiara, também designado por Mosteiro de Verride;

(iii) Paço do Infante D. Pedro, incluindo a capela e o celeiro;

(iv) Casa com janela manuelina e jardim da Quinta do Lapuz.

i3) Imóvel de Interesse Público (IIP):

(i) Capela da Misericórdia de Montemor-o-Velho;

(ii) Igreja de São Martinho, matriz de Montemor-o-Velho;

(iii) Teatro Ester de Carvalho (antigo Teatro Infante D. Manuel);

(iv) Igreja da Misericórdia e respetiva Casa do Despacho da antiga vila de Pereira, incluindo os seus retábulos de talha, painéis de azulejo e teto pintado;

(v) Igreja Matriz de Pereira;

(vi) Igreja da Misericórdia de Tentúgal;

(vii) Igreja Matriz da Assunção;

(viii) Pelourinho de Póvoa de Santa Cristina;

(ix) Torre do Relógio.

i4) Interesse Municipal (IM):

(i) Casa Nobre do Morgado e Capela de Santo António;

(ii) Cruzeiro de Gatões;

(iii) Pontes-comportas de Regadio do Poço da Cal;

(iv) Pórtico dos Pinas;

(v) Solar dos Alarcões;

(vi) Capela da Nossa Senhora da Tocha;

(vii) Celeiro dos Duques de Aveiro;

(viii) Casa do Torreão.

c) Infraestruturas:**i) Rede Elétrica:****i1) Rede Nacional de Transporte de Eletricidade:**

(i) Muito Alta Tensão;

i2) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:

(i) Alta tensão;

(ii) Média tensão.

ii) Gasodutos:

ii1) Gasodutos de 2.º escalão ou de média pressão.

iii) Rede Rodoviária:**iii1) Rede Nacional Fundamental:**

(i) Itinerário Principal: IP3/A14 e respetiva zona de servidão non aedificandi (50 m para cada lado do eixo e nunca menos de 20 m da zona de estrada, e um círculo de 150 m de raio para os nós de ligação);

iii2) Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares — IC e Estradas Nacionais — EN):

(i) Itinerário Complementar: IC1/A17 e respetiva zona de servidão non aedificandi (50 m para cada lado do eixo e nunca menos de 20 m da zona de estrada);

(ii) Estrada Nacional sob concessão do Estado: EN347 (entre Montemor-o-Velho-IP3 e a ex-EN111) e respetiva zona de servidão non aedificandi (20 m para cada lado do eixo e nunca menos de 5 m da zona de estrada);

(iii) Estrada Nacional sob jurisdição do IP: EN347 (entre a rotunda da R. do Prado com a EN347 sob jurisdição da autarquia, e o limite do concelho de Soure) e respetiva zona de servidão non aedificandi (20 m para cada lado do eixo e nunca menos de 5 m da zona de estrada);

(iv) Estradas Nacionais sob Jurisdição da Autarquia:

(iv1) Estradas Nacionais: EN341 (limite de concelho de Soure e o limite do concelho de Coimbra), EN347 (entre o entroncamento da EN347 com a antiga EN111 e o entroncamento desta com a antiga EN347, e entre este entroncamento e rotunda (R. Prado com a EN347)) e respetivas zonas de servidão non aedificandi (20 m para cada lado do eixo e nunca menos de 5 m da zona de estrada);

iii3) Rede Municipal:

(i) Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da Autarquia: ex-EN111, ex-EN335, ex-EN335-1, ex-EN341, ex-EN341-1, ex-EN347 e respetivas zonas de servidão non aedificandi;

(ii) Estradas Municipais e respetivas zonas de servidão non aedificandi: EM576- 1; EM577; EM578; EM578-1; EM578-2; EM578-3; EM579; EM579-1; EM579-2; EM581; EM592; EM601; EM604; EM616.

(iii) Caminhos Municipais.

iv) Rede Ferroviária (zona non aedificandi variável conforme descrito no Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, artigo 15.º e 16.º):

iv1) Linha do Norte;

iv2) Linha do Oeste/ Bifurcação de Lares;

iv3) Ramal da Figueira da Foz;

iv4) Ramal de Alfarelos e Concordância de Verride.

v) Marcos Geodésicos:

v1) Rede Geodésica Nacional.

Artigo 7.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do PDM.

2 — As zonas de servidão rodoviária e ferroviária regem-se pelos respetivos regimes legais, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

3 — No caso de serem identificados desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (Leitos e Margens das Águas Fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicam-se às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar, replicável em outras situações de restrição ou servidão marcadas em erro de facto.

4 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária e ferroviária sob jurisdição da IP, SA, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor em cumprimento do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional e dos respetivos termos em sede de exigência de pareceres.

TÍTULO III

Riscos e Salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema Ambiental

Artigo 8.º

Identificação

1 — 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.

2 — O sistema ambiental integra as Zonas Inundáveis, o Risco de Incêndio e o Zonamento Acústico.

SECÇÃO I**Zonas Inundáveis, Risco de Incêndio e Redes de Defesa e Zonamento Acústico****Artigo 9.º****Zonas Inundáveis**

1 — As Zonas Inundáveis, delimitadas na Planta de Ordenamento — Riscos e Salvaguardas, correspondem áreas contíguas às margens dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida.

2 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

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

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

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

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na zona urbana consolidada;

e) Os equipamentos, instalações e mobiliário urbano destinado à utilização pelos cidadãos em atividades de e lazer ao ar livre e de apoio a atividades de animação turística bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

3 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

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

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

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

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

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

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

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 2 do presente artigo;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 2 do presente artigo;

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

4 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentadas, e sem prejuízo do disposto no presente artigo, constituem motivos para emissão de decisão favorável de informação prévia e de deferimento de licenças:

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

b) Empreendimentos turísticos;

c) A construção de infraestruturas de água, saneamento e da rede elétrica;

d) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

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

f) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

g) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

5 — A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa, quando aplicável, dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

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

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local;

d) Caso não seja possível cumprir o previsto na alínea anterior, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

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

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

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

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

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

j) No ato de controlo ou equivalente da utilização do edifício a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

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

Artigo 10.º

Risco de Incêndio e Redes de Defesa

1 – Para efeitos de defesa de pessoas, bens e da floresta, sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, são observadas as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

2 – Nas classes de alta e muito alta perigosidade de incêndio rural, são aplicadas as condicionantes decorrentes do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.

3 – A cartografia referente às classes alta e muito alta de perigosidade de incêndio rural é a constante da Planta Condicionantes – Risco de Incêndio e Redes de Defesa.

4 – Nas áreas inseridas nas Redes de Defesa o uso do solo está condicionado ao regime previsto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR).

Artigo 11.º

Zonamento acústico

1 – Para efeitos do regime legal relativo ao ruído, o PDM identifica as zonas mistas delimitadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico.

2 – Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados a zonas mistas, para aplicação dos respetivos valores limite de exposição do ruído.

3 – Na elaboração e aplicação do Plano Municipal de Redução de Ruído, deve ser dada prioridade à atuação em zona sensíveis ou mistas expostas a ruído ambiente exterior, que exceda em mais de 5 dB os valores limite fixados no Regulamento Geral do Ruído e onde se verifique o maior número de pessoas expostas, devendo ainda, as medidas a adotar seguir a ordem de prioridades: atuação na fonte, atuação na propagação de ruído e medidas de redução dos níveis de ruído no recetor sensível.

4 – Na ausência de Plano Municipal de Redução de Ruído, nas zonas de conflito, o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

5 – Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas, sempre que se justifique.

SECÇÃO II

Áreas de Proteção das Captações de Água para Abastecimento Público

Artigo 12.º

Identificação

1 – As áreas identificadas na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património e Infraestruturas correspondem aos perímetros de proteção, em vigor, das captações de água e estão sujeitas ao regime previsto no diploma legal que os publicou e aprovou.

2 — As áreas envolventes às captações de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção não está publicado, estão representadas na Planta de Ordenamento — Riscos e Salvaguardas e sujeitas às condicionantes do artigo seguinte.

Artigo 13.º

Ocupações e utilizações

1 — Nas áreas envolventes às captações de água para abastecimento público aplicam-se, num raio mínimo de 400 metros, as disposições relativas a cada categoria do solo, sem prejuízo da legislação específica, sendo interditas as seguintes ocupações e atividades, face à sensibilidade das áreas abrangidas:

- a) Exploração de saibros, areias ou areões, com salvaguarda dos direitos adquiridos;
- b) Oficinas e estações de serviço de automóveis;
- c) Postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
- d) Cemitérios;
- e) Lixeiras e aterros sanitários;
- f) Instalações destinadas à atividade pecuária;
- g) Fossas de águas residuais;
- h) Atividades em geral suscetíveis de provocar a poluição de águas subterrâneas.

2 — São preferenciais as atividades que promovam a recarga dos aquíferos com águas não contaminadas.

SECÇÃO III

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 14.º

Identificação

1 — A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) visa promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, o desenvolvimento do território que reconheça os sistemas ecológicos fundamentais e orientadores de uma implementação sustentável da estrutura edificada, o incremento da biodiversidade e a conservação e/ou requalificação do património natural e paisagístico através da valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos.

2 — A EEM deve garantir as seguintes funções:

- a) Proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e da flora autóctone;
- b) A promoção da preservação dos sistemas fundamentais florestais e agrícolas;
- c) Proteção e manutenção em rede dos corredores ecológicos;
- d) Promover a continuidade ecológica e a articulação dos diferentes Espaços, apoiadas em elementos físicos existentes ou a criar, nomeadamente, linhas de água, espaços verdes e ciclovias;
- e) A promoção dos valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização do espaço urbano.

3 — A EEM integra, designadamente áreas de Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos hidroagrícolas, Reserva Ecológica Nacional, Rede Nacional de Áreas Protegidas, Rede Natura 2000, os Espaços Verdes da proposta de Ordenamento e os corredores ecológicos definidos no PROF-CL.

Artigo 15.º**Regime**

1 — O regime de ocupação nas áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria e subcategoria de espaço delimitada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, conjugado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

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

3 — Nas áreas integradas na EEM são interditas explorações de massas minerais e as atividades associadas de transformação e operações de gestão de resíduos.

CAPÍTULO II**Sistema Patrimonial****Artigo 16.º****Identificação**

O sistema patrimonial integra os bens imóveis de valor cultural que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou natural, designadamente:

- a) Os bens imóveis classificados e em vias de classificação, no âmbito da legislação em vigor;
- b) Os bens imóveis inventariados, no âmbito do presente plano.

SECÇÃO I**Património Classificado e em Vias de Classificação****Artigo 17.º****Identificação e Regime**

1 — O património classificado e respetiva zona geral de proteção ou zona especial de proteção, encontram-se identificados na Planta de Condicionantes — Recursos Naturais, Património e Infraestruturas.

2 — Ao património cultural classificado e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor bem como as normas legais e regulamentares em vigor, entre elas as constantes do presente Plano.

SECÇÃO II**Património Inventariado****Artigo 18.º****Identificação**

1 — O património inventariado é constituído pelo conjunto de imóveis, sítios e áreas identificados pelo Plano que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, geológico, natural, artístico, científico, técnico ou social.

2 – O património inventariado, no concelho de Montemor-o-Velho, é constituído pelos seguintes valores patrimoniais:

- a) Património arqueológico;
- b) Património arquitetónico;
- c) Sítios e Conjuntos com interesse.

3 – Os valores patrimoniais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento – Património Cultural.

4 – Além dos valores patrimoniais definidos são delimitadas Zonas de Prevenção de Potencial Arqueológico que correspondem a áreas potencialmente sensíveis do ponto de vista arqueológico, tendo por objetivo a salvaguarda de vestígios cuja integridade possa ser posta em causa por operações urbanísticas.

Artigo 19.º

Regime geral

1 – As disposições constantes deste capítulo aplicam-se sem prejuízo da restante regulamentação do PDM, prevalecendo a que for mais restritiva.

2 – O órgão com competência legal nos termos do regime respetivo pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo, nos edifícios, conjuntos ou nos locais que possam prejudicar a leitura e acesso visual aos imóveis que são identificados como valores patrimoniais.

3 – Sempre que na área abrangida pelo PDM forem colocados a descoberto elementos arquitetónicos ou quaisquer outros achados arqueológicos, tal facto, nos termos da lei, tem que ser comunicado ao Presidente da Câmara e aos respetivos organismos tutelares da administração central, a fim de procederem conforme a legislação aplicável, sendo que se tal situação se verificar no decurso da obra, a tarefa fica a cargo do responsável pela direção técnica da mesma, que deve proceder à imediata suspensão dos trabalhos.

Artigo 20.º

Regime específico do património arqueológico

1 – Ao património arqueológico aplica-se a legislação de proteção em vigor, podendo os contextos arqueológicos reconhecidos justificar alterações ao projeto capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso das obras, caso se comprove haver elevado interesse patrimonial.

2 – Todos os trabalhos decorrentes de operações urbanísticas sujeitas a controlo administrativo, bem como outras intervenções entre as quais se incluem a remodelação das redes elétrica, telefónica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais ou pluviais, que impliquem qualquer impacto a nível do subsolo devem ser objeto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detetados.

3 – Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no solo, subsolo ou à superfície, ou em meio húmido ou subaquático durante a realização de qualquer obra, operação urbanística, hidráulica, agrícola, florestal e de urbanização na área do concelho, as mesmas implicam que:

a) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos sendo obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;

b) Na sequência da comunicação a que se refere a alínea a), aplica-se o disposto na legislação específica em vigor, os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade da Tutela competente;

c) O tempo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo de execução da obra, para além de outras providências prevista na legislação em vigor.

Artigo 21.º**Regime específico do património arquitetónico**

Ao património arquitetónico que embora não estando classificado, é reconhecido pelo município pelo seu interesse histórico, cultural e arquitetónico, aplicam-se as seguintes disposições:

a) São permitidas obras de ampliação, desde que as intervenções a realizar se harmonizem com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade estética, volumétrica, estrutural ou do valor cultural do imóvel;

b) São permitidas obras de demolição nas seguintes situações:

i) Demolição total, ou parcial, nas situações em que haja risco manifesto para a segurança de pessoas e bens;

ii) Demolição parcial de elementos que contribuam para a descaracterização do conjunto;

iii) Demolição total ou parcial em situações excecionais devidamente justificadas.

c) No caso de edifícios as intervenções nas fachadas e/ou as ampliações devem observar as seguintes disposições:

i) É interdita a alteração do dimensionamento de vãos, salvo quando para responder a necessidades físicas específicas devidamente fundamentadas, para garantir condições de iluminação, salubridade e funcionalidade, de acordo com a legislação em vigor, ou quando tal contribua para a valorização do edifício, devendo sempre que possível manter-se a proporção e métrica do alçado original;

ii) Sempre que possível, são removidos os cabos elétricos e telefónicos do exterior e racionalizada a colocação de antenas exteriores.

d) Sempre que haja alteração de materiais e/ou cores estes têm de contribuir para a valorização do valor patrimonial referenciado;

e) Não é permitida a destruição, a alteração ou a transladação de elementos estruturais ou notáveis, cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou outros;

f) No caso de edifícios, sempre que exista logradouro, a salubridade deste tem que ser mantida e, pelo menos, 50 % da sua área deve manter-se permeável, com exceção dos casos tecnicamente justificados, sendo de privilegiar a manutenção das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo;

g) Todas as intervenções que impliquem picagem de reboco com exposição do aparelho construtivo e revolvimento de solos, em igrejas e capelas construídas até final do século XIX, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos efetuados nos termos da legislação em vigor;

h) A Câmara Municipal pode condicionar a mudança de uso caso se mostre incompatível com as características arquitetónicas, estruturais ou com o valor cultural do imóvel.

Artigo 22.º**Regime específico dos sítios e conjuntos com interesse**

Aos Sítios e Conjuntos com interesse, destacados pelo seu valor arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico, sem prejuízo das disposições aplicáveis a cada categoria de espaço e do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património cultural classificado e em vias de classificação, aplicam-se as disposições constantes no artigo anterior.

TÍTULO IV
Uso do Solo**CAPÍTULO I**
Classificação e Qualificação do Solo**Artigo 23.º****Classificação do solo**

1 — O território abrangido pelo PDM é classificado como solo rústico e solo urbano, de acordo com a delimitação na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

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

Artigo 24.º**Qualificação do solo rústico**

Em função do uso dominante são identificadas as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do solo rústico:

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais:
 - i) Proteção;
 - ii) Mistos de Uso Silvícola e Agrícola.
- c) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i) Elevada Sensibilidade Ecológica;
 - ii) Moderada Sensibilidade Ecológica.
- e) Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas;
- f) Espaços de Ocupação Turística;
- g) Aglomerados Rurais.

Artigo 25.º**Qualificação do solo urbano**

Em função do uso dominante e das características morfotipológicas, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias funcionais:

- a) Espaços Centrais:
 - i) Zona Histórica;
 - ii) Área Contígua à Zona Histórica;
 - iii) Centro Antigo;
 - iv) Centro Urbano.

- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços de Uso Especial:
 - i) Equipamentos.
- e) Espaços Verdes:
 - i) Proteção e Enquadramento;
 - ii) Recreio e Lazer.
- f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

CAPÍTULO II

Disposições Comuns ao Solo Rústico e ao Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 26.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — 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 admitidos em cada categoria e subcategoria de uso 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;
- d) Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.

2 — O afastamento dos edifícios destinados à atividade pecuária, de novas instalações ou ampliações de existentes, devem salvaguardar a distância mínima de 200 metros ao Solo Urbano (com exceção aos Espaços de Atividades Económicas), aos Aglomerados Rurais e aos Empreendimentos Turísticos existentes, com exceção das:

- a) Instalações pecuárias localizadas na categoria de Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas;
- b) Explorações pecuárias que integrem os empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Pecuárias tipo 3 a instalar ou ampliar em Aglomerado Rurais;
- d) A detenção caseira de espécies pecuárias.

3 — Nas áreas abrangidas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, aplicam-se as disposições neles previstas, enquanto não forem alterados, revistos, suspensos ou revogados.

Artigo 27.º**Tipologias de usos do solo**

1 – A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso a que podem ser 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 regulamento 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.

Artigo 28.º**Compatibilidade de usos e atividades**

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

- a) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas 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, de toxicidade ou de contaminação do ambiente;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental urbanística e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização dos valores naturais e 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 do Regulamento Geral do Ruído e do Regime de prevenção de acidentes graves.

Artigo 29.º**Condições gerais de edificabilidade**

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

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística da edificação;
- b) Seja servido por arruamento e possua infraestruturas com soluções adequadas às suas características.

2 – Em solo urbano e no solo rústico as soluções individuais de redes de abastecimento e drenagem de águas residuais e, quando aplicável, de águas pluviais, devem ser executadas de modo a permitir a ligação às redes públicas existentes ou às previstas.

3 – As habitações isoladas, as edificações afetas a empreendimentos turísticos e outras construções que produzam efluentes suscetíveis de serem lançados nos cursos ou planos de água devem ser obrigatoriamente ligados aos sistemas de drenagem municipal ou, caso tal não seja viável, serem dotados de fossas estanques ou de outros sistemas de tratamento eficazes.

4 – O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm que ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável.

Artigo 30.º**Determinação da edificabilidade de um prédio**

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 de 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 um prédio integre mais do que uma categoria de uso de solo urbano, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria de uso de solo urbano adjacente à via pública pode prolongar-se para as áreas do prédio integradas noutras categorias de solo urbano com exceção das áreas integradas em espaços verdes, desde que:

a) Tal ocupação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente incidentes sobre o local;

b) A área de solo utilizada nesse prolongamento não exceda 30 % da parte do prédio integrada na categoria de uso de solo urbano adjacente à via pública;

c) A câmara municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território;

d) A área de construção total não ultrapasse o valor do somatório das áreas de construção máximas individualmente admissíveis para cada uma das partes da área do prédio abrangidas, em função das categorias ou subcategorias de uso de solo urbano em que se inserem.

4 – Quando um prédio integre mais do que uma categoria de uso de solo rústico, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria de uso de solo rústico adjacente à via pública pode prolongar-se para as áreas do prédio integradas noutras categorias de solo rústico com exceção das áreas integradas em espaços naturais e paisagísticos, desde que:

a) Tal ocupação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente incidentes sobre o local;

b) A área de solo utilizada nesse prolongamento não exceda 30 % da parte do prédio integrada na categoria de uso de solo rústico adjacente à via pública;

c) A câmara municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território;

d) A área de construção total não ultrapasse o valor do somatório das áreas de construção máximas individualmente admissíveis para cada uma das partes da área do prédio abrangidas, em função das categorias ou subcategorias de uso de solo rústico em que se inserem.

5 – Quando um prédio integre mais do que uma categoria de solo rústico e urbano e/ou em solo urbano e solo rústico, a ocupação com os usos e outras condições faz-se nos mesmos termos 3 e 4 do presente artigo com as devidas adaptações.

Artigo 31.º**Condicionalismos arquitetónicas, ambientais e paisagísticos**

1 – Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos:

a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;

b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;

- c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
- d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

2 – Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode impedir:

- a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
- b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.

3 – O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

Artigo 32.º

Conservação, alteração e ampliação de preexistências e compromissos urbanísticos

1 – Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo presente Plano, as operações urbanísticas, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, independentemente de estarem executados, em curso de execução ou sem execução material iniciada à data da entrada em vigor da presente revisão, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem, nos termos da lei, de qualquer licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;

b) Estarem licenciados, aprovados, autorizados ou viabilizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações, autorizações ou títulos de viabilização sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituírem atos que, embora sujeitos, nos termos da legislação atualmente em vigor, a licenciamento, aprovação, autorização ou qualquer outro procedimento de permissão administrativa, não disponham do respetivo título habilitante devido ao facto de a sua utilização, instalação e início de funcionamento tiver ocorrido anteriormente à data em que a obtenção do título em causa se tenha tornado legalmente obrigatória, e desde que esta condição seja atestada por certidão municipal emitida nos termos da lei.

2 – São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal, e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, independentemente de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.

3 – Os atos ou atividades concedidas a título precário não são considerados preexistências para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em título definitivo.

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

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

a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis à situação;

b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local e/ou de legislação especial;

c) Pretendendo-se alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:

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

ii) As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na sub-linha anterior, mas permitam obter melhorias, que a câmara municipal considere relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

6 – No caso de usos ou atividades não habitacionais, legalmente instaladas, não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, desde que, cumulativamente:

a) A ampliação tenha em vista a manutenção das referidas atividades;

b) A ampliação seja possível de acordo com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública a que o local possa estar sujeito;

c) Não se esteja em presença de qualquer das situações de incompatibilidade identificadas no presente regulamento;

d) O aumento de área de implantação não exceda 50 % da área de implantação preexistente, e a ampliação não se traduza num aumento do número de pisos acima da cota de soleira da edificação preexistente ou em novos corpos edificados com um número de pisos acima da cota de soleira superior àquele;

e) Quando localizadas em solo rústico não integrado na categoria de aglomerados rurais, sejam cumpridos os condicionamentos à edificação para defesa contra incêndios rurais.

7 – No caso de edifícios de habitação que possam ser considerados preexistências nos termos do disposto no n.º 1, situados em solo rústico não integrado na categoria de aglomerados rurais, a ampliação dos mesmos pode ser viabilizada, ainda que em desconformidade com os parâmetros aplicáveis à situação na categoria ou subcategoria de espaços em que se localizem, desde que se cumpram as seguintes condições:

a) 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;

b) Possam cumprir-se os condicionamentos à edificação para defesa contra incêndios rurais;

c) A área de construção total resultante da ampliação, incluindo a área de construção preexistente e eventuais anexos preexistentes ou a construir, não exceda 300 m²;

d) A área de implantação relativa à ampliação não exceda 150 m².

8 – Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, a área de construção preexistente a considerar, no âmbito do procedimento de controlo administrativo das correspondentes operações urbanísticas, para efeitos de verificação do cumprimento dos limites estabelecidos na alínea d) do n.º 6 ou na alínea c) do n.º 7, é a área de construção do edifício ou edifícios na sua configuração antes de terem sido objeto de qualquer ampliação na vigência do presente Plano.

Artigo 33.º

Demolição de edifícios

1 – A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação ou uso a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar qualquer uma das seguintes situações:

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) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poder ser imposta a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;

e) Se tratar de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 – 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 na construção de um novo edifício para o local ou de 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 ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 34.º

Áreas de Serviço para Autocaravanas e Áreas de Acolhimento para Autocaravanas

A instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA) e/ou as Áreas de Acolhimento para Autocaravanas (AAA) é admitida em solo urbano e em solo rústico, desde que fora dos Espaços Naturais e Paisagísticos, e nos seguintes termos:

a) A instalação das mesmas promova a integração de utilizações compatíveis, e quando em solo rústico não prejudique os usos dominantes agrícolas, florestais ou outros desta classe de espaço, desde logo ao não ter impactes ambientais, paisagísticos ou outros que coloquem em causa a vivência predominantemente rural naquela área preferindo-se localizações na proximidade de vias públicas;

b) Salvaguarde a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços devendo em solo rústico e quando seja necessária a sua infraestruturação estar assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes, seja de água, seja de saneamento, seja de eletricidade e excecionalmente em condições muito estritas e justificadas no projeto, a criação de sistemas autónomos, ainda que ambientalmente sustentáveis, preferindo-se a sua localização em áreas de solo rústico que já beneficiem da totalidade ou da maioria das redes referidas;

c) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

SECÇÃO II

Legalização e Regularização de Construções e Atividades

Artigo 35.º

Integração das atividades económicas com parecer favorável ou favorável condicionado ao abrigo do regime excecional de regularização de atividades económicas

São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades anteriormente abrangidas pelos regimes excecionais de regularização de atividades económicas tenham obtido deliberação final favorável ou favorável condicionada, tomada em conferência decisória, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na mesma.

Artigo 36.º**Regularização de operações urbanísticas**

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 32.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de regularização, as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem a sua existência física em data anterior à data da entrada em vigor do PDM de Montemor-o-Velho, publicado em 2 de fevereiro de 1994, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/94, devendo ser efetuada a legalização das operações urbanísticas até ao prazo máximo de 36 meses após a entrada em vigor da presente revisão.

3 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 — Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no Artigo 27.º;

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

c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

SECÇÃO III.**Situações Especiais****Artigo 37.º****Infraestruturas**

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, pedonais, ciclovias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia e de tratamento de resíduos de construção e demolição podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, exceto nos casos em que a Câmara Municipal reconheça que tal acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, 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 os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.

3 – A ampliação das infraestruturas referidas no n.º 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

4 – Sem prejuízo do previsto na legislação específica em vigor, o disposto no presente artigo aplica-se também aos cemitérios.

Artigo 38.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 prédios situados em solo rústico fora dos espaços florestais com risco de perigosidade de incêndio das classes alta e muito alta e, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconveniente 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 não integrado na estrutura ecológica municipal, nas seguintes situações:

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

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 lotes ou parcelas onde não existam edifícios com componente habitacional;

c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em Planos de Urbanização ou de Pormenor.

3 – A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

4 – A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento de 10 m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

TÍTULO V

Solo Rústico

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 39.º

Princípios

1 – O solo rústico 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 rústica 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 Regulamento 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 construção de novos edifícios ou comunicação prévia com prazo para alterar os usos de outros preexistentes que se localizem em solo rústico, 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 — Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela, os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso mais gravoso e complexo.

5 — As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

6 — Quando não existam redes públicas de drenagem de águas residuais, deverá recorrer-se a sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, sendo a construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

Artigo 40.º

Utilizações e intervenções interditas

1 — Carecem de prévia aprovação da Câmara Municipal ou da respetiva tutela, as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas e silvícolas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, nos termos da lei e, nomeadamente:

a) 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 e de destruição de vestígios arqueológicos;

b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de resíduos materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos sem que seja dotada de sistema de recolha e encaminhamento para destino adequado de águas pluviais, águas de limpeza e de derramamentos e ou dotado de decantadores e separadores de óleos e gorduras;

c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;

d) O corte de sobreiros, azinheiras e ainda o corte raso de folhosas associadas a galerias ripícolas, sem prejuízo do disposto no PROF-CL e na legislação em vigor.

2 — É interdita a instalação de atividades associadas ao aproveitamento de recursos energéticos renováveis, que se constitua como uso dominante da parcela, em Espaços Agrícolas de Produção que coincidam com RAN, Espaços Naturais e Paisagísticas — Elevada Sensibilidade Ecológica, Espaços Naturais e Paisagísticas — Moderada Sensibilidade Ecológica, Aglomerados Rurais e Espaços de Ocupação Turística.

3 — Exceciona-se do disposto no número anterior a instalação de atividades associadas ao aproveitamento de recursos energéticos renováveis, como uso complementar, para fornecimento de energia à atividade ou ocupação dominante admitida.

4 — Nas áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego (AHBM) aplicam-se as seguintes disposições:

a) As condicionantes aplicáveis às áreas de Aproveitamento Hidroagrícola são regulamentadas pelo Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola (RJOAH), publicado pelo Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002 de 6 de abril, e legislação complementar;

b) Na área abrangida pelo AHBM, de acordo com o RJOAH, são proibidas todas e quaisquer obras de edificação, atividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, exceto as que, nos termos dos regulamentos provisório e definitivo do aproveitamento hidroagrícola, forem admitidas como complementares da atividade agrícola;

c) As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rústico e no solo urbano, devem salvaguardar as infraestruturas do AHBM e as respetivas faixas de proteção, nos termos do regime jurídico respetivo;

d) Não é permitida a edificação, a abertura de vias de comunicação, a instalação de estacionamento, de vedações ou cercas, ou a plantação de arvoredos, numa faixa de 5 m para cada lado dos limites exteriores dos canais de rega ou do eixo das condutas de transporte de água;

e) Nas áreas beneficiadas por aproveitamento hidroagrícola, objeto de reclassificação como solo urbano ou outra também incompatível com o uso agrícola, em solo rústico, os prédios ou parcelas de prédios que as integram terão de ser objeto de um procedimento de exclusão da área beneficiada, nos termos do respetivo regime jurídico, por meio de aprovação da exclusão pelo membro do Governo competente, do pagamento do devido montante compensatório e da garantia do não comprometimento das infraestruturas de rega instaladas e respetivas faixas de proteção;

f) Não são admissíveis quaisquer operações urbanísticas nas áreas referidas no número anterior, sem prévia exclusão do prédio ou parcela da área beneficiada;

g) Os prédios sitos nas áreas beneficiadas a que se refere a alínea e) e nos quais existam edificações, devem ser objeto do procedimento de exclusão ali mencionado.

Artigo 41.º

Empreendimentos Turísticos Isolados

1 — São admitidas em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:

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 rústico;

ii) Pousadas.

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

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

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima de 40 camas por ha;

c) Número máximo de 200 camas;

d) Associar instalações e mobiliário para recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa;

e) Aos hotéis devem-se, ainda, associar as temáticas como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais.

SECÇÃO I**Núcleos de Desenvolvimento Turístico****Artigo 42.º****Condições Gerais**

Em solo rústico 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 43.º**Tipologias de empreendimentos turísticos**

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 rústico, desde que incluídos nas tipologias de:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- d) Empreendimentos de turismo de habitação;
- e) Parques de campismo e de caravanismo;
- f) Conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 44.º**Condições de Implementação**

1 — A implementação de núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, sujeita a concurso público para seleção de uma proposta, que configura uma unidade operativa de planeamento e gestão, a desenvolver e concretizar por plano de pormenor com efeitos registais, que será objeto de um contrato de planeamento, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração do referido plano para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 — O desenvolvimento da proposta escolhida na sequência do procedimento concursal visa a elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais para implementação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico e cuja execução depende de contrato de urbanização, a celebrar nos termos previstos no RJIGT.

3 — As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

4 — Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do contrato de planeamento de NDT e do contrato de urbanização deve ser tido em conta o seguinte:

- a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
- b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, as constantes do Plano Diretor Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;

c) O conteúdo do contrato de planeamento de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;

d) O contrato de planeamento de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;

e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

Artigo 45.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

Os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) devem cumprir as seguintes disposições:

a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas, não podendo estas ocupar mais de 35 % da superfície do Núcleo de Desenvolvimento Turístico;

b) A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 70 m², podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica;

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

d) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;

e) Devem ser previstas medidas compensatórias a favor do interesse público, nos termos legais, pela afetação de valores naturais e de recursos territoriais;

f) A área mínima do NDT é 35 ha;

g) A densidade de ocupação bruta máxima permitida é de:

i) 60 camas/hectare para a área de concentração de edificação;

ii) 100 camas/hectare em parcelas ocupados exclusivamente por hotéis e pousadas;

h) A altura máxima da fachada é de 12 m e 3 pisos;

i) Os empreendimentos turísticos terem, sempre que aplicável, uma categoria mínima de 4 estrelas.

CAPÍTULO II

Espaços Agrícolas de Produção

Artigo 46.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção integram solos de elevada potencialidade para a exploração agrícola, os quais compreendem as áreas submetidas ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e ao regime das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola, bem como outras áreas com características de uso e/ou vocação agrícola dominante e que, globalmente, se destinam, preferencialmente, à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo.

Artigo 47.º

Uso e ocupação do solo

1 — O uso predominante da categoria é o uso agrícola, sendo admitidos como usos complementares atividades silvícolas e pecuárias nas tipologias definidas neste artigo.

2 – Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola ou reconversão para uso agrícola, assegurando a sua qualidade ambiental e paisagística.

3 – A prática da atividade agrícola deve ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

4 – Devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham caráter residual.

5 – É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Edificações para habitação, incluindo anexos, desde que destinadas a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, nos termos previstos nos regimes especiais em vigor;

b) Edifício de apoio às atividades agrícolas;

c) Detenção caseira de espécies pecuárias;

d) Instalações pecuárias;

e) Estabelecimentos de comércio, serviços e industriais, diretamente ligados aos usos agrícolas, silvícolas e pecuários, nos termos da legislação aplicável;

f) Empreendimentos turísticos isolados na tipologia de hotéis rurais;

g) Estufas;

h) Equipamentos de utilização coletiva e instalações e mobiliário urbano para recreio e lazer;

i) Ampliação de edifícios existentes de e para turismo de habitação e turismo no espaço rural.

Artigo 48.º

Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade, sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, deve cumprir os seguintes parâmetros:

Quadro 1. Parâmetros de edificabilidade dos Espaços Agrícolas de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Altura máxima da fachada (m) e número de pisos (¹)	Área total de construção (m²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de Ocupação do solo (%)
Edificações para habitação, incluindo anexos	32 500	7 m e 2 pisos	500	3	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	A necessária para cumprir o PMDFCI	7 m e 1 piso	–	25 (²)	20
Detenção caseira de espécies pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	500	25	20
Instalações pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	–	30	25
Estabelecimentos de comércio, serviços e industriais	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	–	30	25
Hotéis rurais construídos de raiz	A necessária para cumprir o PMDFCI	8 m e 2 pisos	3 000	20	15
Estufas	A existente	4,5 e 1 piso	–	–	
Equipamentos de utilização coletiva, de instalações e mobiliário de recreio e lazer	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	25	20

(¹) Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) No caso das explorações hortofrutícolas, florícolas, pecuárias, olivícolas e vitivinícolas pode exceder estes limites, desde que devidamente justificada, com base em elementos técnico económicos a apresentar à entidade competente pelo licenciamento da atividade.

2 – A ampliação de edifícios para os usos previstos no n.º 5 do artigo anterior fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior, exceto para a dimensão mínima da parcela que é a existente para todos os usos.

3 – A ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 50 % da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20 % e a altura máxima de fachada não seja superior a 7 metros.

4 – Nos casos referidos no número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

CAPÍTULO III

Espaços Florestais

Artigo 49.º

Identificação

Os Espaços Florestais são áreas de uso e/ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer, e compreendem as seguintes subcategorias:

a) **Proteção** – que compreendem as áreas de elevado risco de erosão e onde predominam manchas de vegetação autóctone; compreendem as áreas de instabilidade de vertentes de maior expressividade territorial, que devido às características de solo e subsolo, ao declive, à dimensão, à forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa em vertentes, incluindo os deslizamentos, os desabamentos e a queda de blocos, integrando, na globalidade, a Reserva Ecológica Nacional.

b) **Mistos de Uso Silvícola e Agrícola** – correspondem a zonas com aptidão agrícola e florestal a espaços com vocação específica para o desenvolvimento de atividades agrícolas, agropecuárias, ocupadas por povoamentos florestais de eucaliptos e pinheiros e por espaços agrícolas.

Artigo 50.º

Uso e ocupação do solo

1 – Nos Espaços Florestais de Proteção admitem-se os seguintes usos, nas seguintes condições:

a) O uso agrícola e o uso turístico nas tipologias definidas no presente artigo;

b) São admitidas ações que não coloquem em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos, a salvaguarda face a fenómenos de instabilidade de risco de ocorrência de movimentos de massa em vertentes e de perda de solo ou a prevenção da segurança de pessoas e bens nomeadamente, a estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação;

c) As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes;

d) A construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes;

e) Constitui objetivo específico a desenvolver para a sub-região homogénea Dunas Litorais e Baixo Mondego do PROF-CL a adequação da gestão dos espaços florestais às necessidades de proteção da rede hidrográfica, ambiental e microclimática;

f) Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e têm que ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies prioritárias e relevantes indicadas para cada sub-região homogénea do PROF-CL;

g) Admitem-se os seguintes usos nas seguintes condições:

i) Instalações adstritas à atividade florestal e agrícola em regime de produção extensiva;

ii) Instalações de comércio de produtos agroflorestais quando inseridos na exploração;

iii) Empreendimentos turísticos isolados na tipologia de hotéis rurais;

iv) Ampliação de edifícios existentes de e para turismo de habitação e turismo no espaço rural;

v) Equipamentos de utilização coletiva, de instalações e mobiliário de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística;

vi) Atividades ambientais;

vii) Prospeção e pesquisa e eventual exploração de recursos geológicos;

viii) Edificações ligadas à proteção civil.

h) Não são admitidas as seguintes ações:

i) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;

ii) Introdução de novos povoamentos de eucaliptos e outras espécies de crescimento rápido, explorados em revoluções curtas;

iii) Alteração da morfologia do terreno.

i) As ações de gestão florestal a desenvolver devem:

i) Salvar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;

ii) Fomentar e manter habitats de grande valor natural e conservar espécies da flora e da fauna protegida e geomonumentos;

iii) Manter e promover os corredores ecológicos;

iv) Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;

v) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones.

2 – Nos Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola admitem-se os seguintes usos nas seguintes condições:

a) Constituem atividades ou utilizações compatíveis com o uso agrícola e o uso florestal, atividades silvícolas, pecuárias e turísticas;

b) Constitui objetivo específico a desenvolver para as sub-regiões homogéneas Gândaras Norte e Gândaras Sul do PROF Centro Litoral a diversificação da ocupação dos espaços florestais arborizados com espécies que apresentem bons potenciais produtivos;

c) Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e é promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogénea do PROF-CL;

d) Admitem-se os seguintes usos:

i) Edificações para habitação, incluindo anexos, desde que destinadas a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, nos termos previstos nos regimes especiais em vigor;

- ii) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- iii) Instalação pecuária;
- iv) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- v) Estabelecimentos de comércio, serviços e industriais, diretamente ligados aos usos florestais, silvícolas, agrícolas e pecuários, nos termos da legislação aplicável;
- vi) Empreendimentos turísticos isolados;
- vii) Núcleos de desenvolvimento turístico;
- viii) Equipamentos de utilização coletiva, de instalações e mobiliário de recreio e lazer de apoio a atividades de animação turística;
- ix) Estufas;
- x) Ampliação de edifícios existentes de e para turismo de habitação e turismo no espaço rural;
- xi) Edificações ligadas à proteção civil;
- xii) Unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos.

Artigo 51.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos Espaços Florestais de Proteção, a construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 2. Parâmetros de edificabilidade dos Espaços Florestais de Proteção

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada (m) e número de pisos (¹)	Área total de construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de Ocupação do solo (%)
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A necessária para cumprir o PMDFCI	7 m e 1 piso	–	20	15
Detenção caseira de espécies pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	500	25	20
Estabelecimentos de comércio de produtos agroflorestais	A necessária para cumprir o PMDFCI	7 m e 2 pisos	–	30	25
Instalações de apoio a atividades ambientais	A necessária para cumprir o PMDFCI	4,5 m e 1 pisos	200	2	10
Hotéis rurais construídos de raiz	A necessária para cumprir o PMDFCI	8 m e 2 pisos	3 000	20	15
Equipamentos de utilização coletiva, instalações e mobiliário urbano de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	25 (²)	20 (²)
Equipamentos ligados à Proteção Civil	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	25 (²)	20 (²)

(¹) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar e mediante deliberação da Câmara Municipal.

a) A ampliação de edifícios para os usos previstos no n.º 1 do artigo anterior fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior, exceto para a dimensão mínima da parcela que é a existente para todos os usos;

b) A ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 60 % da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20 % e a altura máxima de fachada não seja superior a 7 metros;

c) Nos casos referidos no número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

2 – Nos Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola, a construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

**Quadro 3. Parâmetros de edificabilidade dos Espaços
Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola**

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada (m) e número de pisos ⁽¹⁾	Área total de construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de Ocupação do solo (%)
Edificações para habitação, incluindo anexos	32 500	7 m e 2 pisos	500	3	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A necessária para cumprir o PMDFCI	7 m e 1 piso	–	25 ⁽²⁾	20 ⁽²⁾
Instalação pecuária	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	–	30 ⁽²⁾	25 ⁽²⁾
Detenção caseira de espécies pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	500	25	20
Estabelecimentos de comércio, serviços e industriais	A necessária para cumprir o PMDFCI	10 m e 2 pisos	–	30	25
Empreendimentos turísticos isolados ⁽³⁾	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	20 ⁽²⁾	15 ⁽²⁾
Parques de campismo e caravanismo	A necessária para cumprir o PMDFCI	7 m e 2 pisos	1000	20 ⁽²⁾	15 ⁽²⁾
Empreendimentos integrados em Núcleos de desenvolvimento turístico	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	20 ⁽²⁾	10 ⁽²⁾
Equipamentos de utilização coletiva, instalações e mobiliário de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	25 ⁽²⁾	20 ⁽²⁾
Estufas	A existente	4,5 m e 1 piso	–	–	–
Equipamentos ligados à Proteção Civil	A necessária para cumprir o PMDFCI	12 m e 3 pisos	–	25 ⁽²⁾	20 ⁽²⁾
Unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos	–	7 m e 2 pisos	–	25 ⁽²⁾	15 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

⁽²⁾ Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar e mediante deliberação da Câmara Municipal.

⁽³⁾ Com exceção dos Parques de Campismo e de Caravanismo.

a) A ampliação de edifícios para os usos previstos no n.º 2 do artigo anterior fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior, exceto para a dimensão mínima da parcela que é a existente para todos os usos;

b) A ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 50 % da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20 % e a altura máxima de fachada não seja superior a 7 m;

c) Nos casos referidos no número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos;

d) As unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos ficam sujeitas às seguintes disposições:

i) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos e aglomerados rurais de 500 metros, exceto para as áreas onde se encontram instaladas atividades económicas e no caso dos empreendimentos turísticos, o afastamento mínimo deve ser de 200 m, de forma a evitar a desqualificação da oferta de alojamento turístico;

ii) É obrigatória a adoção de soluções mitigadoras do impacto visual e ambiental das unidades, nos termos previsto no Artigo 32.º do presente regulamento.

CAPÍTULO IV**Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos****Artigo 52.º****Identificação**

Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos compreendem áreas de exploração e atividade produtiva significativa, a desenvolver em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração juridicamente válida nos termos da legislação aplicável.

Artigo 53.º**Uso e ocupação do solo**

1 — Não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos recursos.

2 — Só são permitidas, como usos complementares, construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração e as destinadas a atividades associadas a operações de gestão de resíduos e bem ainda atividades de prospeção e pesquisa e eventual exploração de recursos hidrogeológicos (água mineral natural e água de nascente) ou de recursos geotérmicos os quais são compatíveis com os usos dominantes das várias categorias de solo.

3 — Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, são encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam, de modo permanente e eficaz, o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

4 — As formas de exploração a utilizar não podem, em circunstância alguma, comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.

Artigo 54.º**Regime de edificabilidade**

1 — Nas áreas envolventes às explorações em atividade não são permitidas novas edificações com fins habitacionais, em distâncias inferiores a 250 m, medidos a partir da bordadura da escavação.

2 — O licenciamento de novas explorações ou a renovação do licenciamento de explorações existentes ficam condicionados a um afastamento mínimo de 500 m ao solo urbano, aos Aglomerados Rurais e a empreendimentos turísticos existentes, salvo em casos devidamente justificados em que esse afastamento poderá ser menor sem, no entanto, ser inferior a 250 m.

3 — Sem prejuízo do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as referentes a servidões e restrições de utilidade pública, é proibida a realização de trabalhos de prospeção e pesquisa no leito e margens das águas superficiais, e, num perímetro mínimo de 1 km em redor do solo urbano, dos Aglomerados Rurais e dos empreendimentos turísticos existentes.

4 — Em caso de cessação definitiva da exploração, os edifícios e restantes instalações utilizadas na mesma devem ser demolidos ou deslocalizados, a menos que o município expressamente considere que razões de interesse patrimonial, científico ou de desenvolvimento local aconselhem a sua preservação e reutilização para outros fins compatíveis com o estatuto do solo rústico.

5 – A recuperação paisagística dos espaços afetos à exploração de recursos geológicos pode incorporar a utilização de resíduos inertes provenientes do tratamento de Resíduos de Construção e Demolição (RCD), após triagem, britagem e crivagem em local adequado, sem prejuízo do cumprimento do Plano de Recuperação de Pedreira.

CAPÍTULO V

Espaços Naturais e Paisagísticos

Artigo 55.º

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem a áreas do território com elevado estatuto de conservação e proteção que têm como principal função a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e flora e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação e compreendem as seguintes subcategorias:

a) Espaços naturais de elevada sensibilidade ecológica:

i) Correspondem a áreas de Proteção Total onde os valores naturais assumem um caráter de excepcionalidade do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por elevada sensibilidade ambiental e áreas de proteção parcial que correspondem a espaços onde os valores naturais e paisagísticos assumem um significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por um grau elevado de sensibilidade ecológica da Reserva Natural do Paul de Arzila.

ii) Correspondem aos corredores ecológicos de acompanhamento das linhas de água, assim como aos espaços envolventes ao rio Mondego e à zona de proteção especial do Paul do Taipal.

b) Espaços naturais de moderada sensibilidade ecológica:

i) Correspondem a áreas de Proteção Complementar e Proteção Parcial, onde os valores naturais e paisagísticos assumem importância relevante do ponto de vista da conservação da natureza e caracterizam-se por um grau moderado de sensibilidade ecológica;

ii) São espaços de transição ou amortecimento de impactes, necessários à salvaguarda dos valores naturais em presença, bem como das áreas rurais onde são praticadas as atividades agrícola e silvícola, tendo como objetivo a manutenção e compatibilização das atividades culturais e tradicionais que constituem o suporte ou sejam compatíveis com os valores naturais a preservar, integradas na Reserva Natural do Paul de Arzila;

iii) Compreendem a zona agrícola e florestal da ZEC e ZPE do Paul de Arzila e da ZPE do Paul do Taipal onde são praticadas atividades agrícola e silvícola, importantes para a conservação da natureza.

Artigo 56.º

Uso e ocupação do solo

1 – Nos espaços naturais de elevada sensibilidade ecológica, o uso predominante é a conservação da natureza, sendo admitido como complementar o uso agrícola, devendo a ocupação do solo atender às seguintes condições:

a) Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e ao meio húmido;

b) Devem ser favorecidos os usos e ações que visem preservar o mosaico de habitats, conservar e recuperar a vegetação palustre, conservar e promover a vegetação ribeirinha autóctone e promover povoamentos florestais autóctones;

c) A prática da atividade agrícola deve ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

d) A atividade agrossilvopastoril deve promover a manutenção de usos extensivos e de prados húmidos, restringir o uso de agroquímicos, conservar e promover sebes, bosquetes e arbustos.

2 – Nos espaços naturais de elevada sensibilidade ecológica, com exceção dos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, só são permitidas as seguintes ações:

a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrícola, quando se trata de zona terrestre;

b) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais, de energia elétrica e de produção e transporte de energias renováveis, bem como ciclovias, percursos pedestres e obras hidráulicas;

c) A demolição de edifícios;

d) Construção de edifícios de apoio a atividades ambientais, com uma área máxima de construção de 200m² e com um máximo de 1 piso;

e) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10MW;

f) Abertura de novas vias de comunicação e beneficiação das existentes;

g) Plantação de área florestal com espécies autóctones;

h) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais.

3 – Nos espaços naturais de elevada sensibilidade ecológica integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila e na ZPE do Paul do Taipal são interditas as seguintes ações:

a) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;

b) Drenar zonas húmidas e/ou áreas contíguas, exceto as obras associadas à execução do projeto de Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego;

c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

d) Destruição do mosaico de habitats, de sebes e bosquetes;

e) Deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza;

f) Lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, nos termos da legislação em vigor;

g) Exploração de recursos geológicos, exceto em situações de interesse público;

h) Abertura de novas estradas e caminhos;

i) Escavações ou aterros;

j) Instalação de equipamentos de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística e de estabelecimentos comerciais e industriais;

k) Alterações do uso do solo.

4 – Nos espaços naturais de moderada sensibilidade ecológica, o uso predominante é a conservação da natureza, sendo admitidos como complementares os usos agrícolas, silvícolas e turísticos.

a) Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a manutenção e compatibilização das atividades culturais e tradicionais que constituam o suporte ou sejam compatíveis com os valores naturais a preservar, nomeadamente as de natureza agroflorestal ou de exploração de outros recursos naturais;

b) Devem ser favorecidos os usos e ações que visem preservar o mosaico de habitats, conservar e recuperar a vegetação palustre, conservar e promover a vegetação ribeirinha autóctone e promover povoamentos florestais autóctones;

c) A atividade agrícola deve promover as práticas extensivas e ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola;

d) A atividade florestal deve promover a florestação e reflorestação com espécies autóctones;

e) A atividade agrossilvopastoril deve promover a manutenção de usos extensivos e de prados húmidos, restringir o uso de agroquímicos, conservar e promover sebes, bosquetes e arbustos;

5 – Nos espaços naturais de moderada sensibilidade ecológica são interditas as seguintes ocupações e utilizações:

a) A construção de novas edificações, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

b) A instalação de estabelecimentos comerciais e industriais;

c) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais e construção dos respetivos edifícios de apoio;

d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

e) Drenar zonas húmidas e/ou áreas contíguas;

f) Deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, bem como as operações de gestão de resíduos;

g) Lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, nos termos da legislação em vigor;

h) Exploração de recursos geológicos, exceto em situações de interesse público.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços naturais de moderada sensibilidade ecológica, a edificabilidade fica sujeita às seguintes disposições:

a) Nas obras de ampliação de edifícios já existentes o aumento da área de implantação tem de ser inferior a 20 %;

b) A construção de edifícios de apoio a atividades agroflorestais deve utilizar materiais tradicionais e não exceder uma área máxima de construção de 10m² e uma altura máxima 3,5 m;

c) Na área do Paul do Taipal a construção de edifícios de apoio a atividades ambientais deverá ter uma área máxima de construção de 200m² e um máximo de 1 piso acima da cota de soleira.

CAPÍTULO VI

Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas

Artigo 58.º

Identificação

Os Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas correspondem a áreas onde se pretende instalar equipamentos e outras estruturas de apoio às atividades compatíveis com o solo rústico, que não justificam o estatuto de solo urbano:

a) Correspondem a áreas destinadas a acolher unidades agropecuárias, localizadas em Araçede e Meãs do Campo, com o objetivo de centralizar as diversas funções de criação, exploração e abrigo de espécies pecuárias;

b) Correspondem ainda a espaços ocupados por equipamentos de utilização coletiva, instalações e respetivo mobiliário de recreio e lazer e a espaços que se pretende que sirvam de apoio ao Centro de Alto Rendimento de Montemor-o-Velho.

Artigo 59.º

Uso e ocupação do solo

1 — As áreas destinadas a acolher as unidades agropecuárias devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Instalações reservadas ao alojamento dos animais que permitam boas condições de higiene e limpeza;
- b) Equipamentos apropriados para limpeza, lavagem e desinfeção das instalações;
- c) Área de armazenagem adequada para os alimentos e camas;
- d) Sistema adequado de recolha, tratamento e armazenamento dos chorumes, de modo a tornar possível a sua reutilização numa Unidade de Transformação de Biomassa;
- e) Locais adequados para a ordenha, manipulação, arrefecimento e armazenagem do leite, os quais devem estar situados e construídos de forma a evitar qualquer risco de contaminação do leite;
- f) Obrigatoriedade de prever áreas de cargas e descargas de veículos pesados;
- g) Criar instalações próprias para deposição e tratamento de resíduos sólidos e de efluentes;
- h) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno e salvaguardar as linhas de água e as linhas de drenagem natural assim como é obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
- i) O tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, preferencialmente, arborizados.

2 — Nos espaços de apoio ao Centro de Alto Rendimento de Montemor-o-Velho são admitidas atividades de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística, com a criação de percursos pedonais, áreas de estadia e espaços para a prática de desportos ao ar livre.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com os artigos anteriores e sem prejuízo da legislação aplicável do Regime da Reserva Agrícola Nacional, fica sujeita aos parâmetros constantes no seguinte quadro:

Quadro 4. Parâmetros de edificabilidade dos espaços destinados a equipamentos e infraestruturas

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Altura máxima da fachada (m) e número de pisos (¹)	Área total de construção (m²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de Ocupação do solo (%)
Edifício de apoio às atividades agrícolas e pecuárias	A existente	5 m e 1 piso	—	30	25
Instalações e mobiliário de apoio às atividades de recreio e lazer e de animação turística	A existente	5 m e 1 piso	500	10	10
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	8 m e 2 pisos	—	25	20

(¹) Excetua-se os casos tecnicamente justificados e em que o funcionamento da atividade obrigue a alturas superiores.

2 — A ampliação de edifícios com ocupações e utilizações permitidas fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior.

CAPÍTULO VII**Espaços de Ocupação Turística****Artigo 61.º****Identificação**

1 — Os Espaços de Ocupação Turística compreendem as áreas que reúnem condições para o desenvolvimento da atividade turística e correspondem aos empreendimentos turísticos associados à fruição de valores culturais, naturais e paisagísticos, numa perspectiva de diversidade e complementaridade de usos e valorização sustentável da atividade de turística.

2 — Os Espaços de Ocupação Turística integram também áreas que são abrangidas pela ZPE do Paul do Taipal.

Artigo 62.º**Uso e Ocupação do Solo**

No espaço de ocupação turística é permitida a construção de novos edifícios, bem como intervenções nos edifícios existentes com vista à instalação de:

- a) Empreendimentos turísticos nas tipologias previstas na legislação em vigor;
- b) Estruturas de apoio ao termalismo;
- c) Equipamentos de animação turística, desportivos, de cultura, instalações e mobiliário urbano destinado à utilização pelos cidadãos em atividades de recreio e lazer ao ar livre e de apoio a atividades de animação turística;
- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- e) Unidades de comércio e serviços de apoio à utilização turística e termal.

Artigo 63.º**Regime de edificabilidade**

Nos espaços de ocupação turística o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) É permitida a instalação de qualquer uma das tipologias de empreendimentos turísticos, que devem respeitar os seguintes parâmetros:

- i) Índice de impermeabilização máximo de 20 %;
- ii) Índice de ocupação máximo de 10 %;
- iii) Índice de utilização máximo de 0.20;
- iv) A altura máxima da fachada das novas edificações é de 12 m e 3 pisos.

b) Excecionam-se do previsto na alínea anterior os espaços de ocupação turística integrados na ZPE do Paul do Taipal, cujo número máximo de pisos das novas edificações é de 1 piso com pé direito regulamentar e altura de fachada exigível para a utilização correspondente.

CAPÍTULO VIII**Aglomerados Rurais****Artigo 64.º****Identificação**

Os Aglomerados Rurais são pequenos núcleos populacionais de edificação consolidada ou em consolidação, com funções habitacionais e de apoio a atividades processadas em solo rústico e que, na globalidade dos casos, pelo nível de infraestruturação, não reúnem condições para integrarem o solo urbano.

Artigo 65.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — Nestes espaços são permitidas ocupações e usos associados à atividade agrícola, agropecuária e silvícola, desde que compatíveis com a função habitacional, e ainda turismo, comércio e serviços, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola existente.

2 — É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação unifamiliar e bifamiliar, comércio e serviços;
- b) Estabelecimentos industriais desde que compatíveis com o uso habitacional;
- c) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- d) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- e) Instalações pecuárias;
- f) Empreendimentos turísticos nas tipologias de hotéis, pousadas, turismo no espaço rural e turismo de habitação;
- g) Equipamentos de utilização coletiva, de instalações e mobiliário de recreio e lazer ao ar livre e de apoio a atividades de animação turística.

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade nos Aglomerados Rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de edifícios, devendo ser respeitadas e salvaguardadas as características tipo- morfológicas da envolvente do aglomerado, as características arquitetónicas e cromáticas, os alinhamentos dominantes existentes, as técnicas construtivas e materiais característicos e de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, tendo como referência os parâmetros do quadro seguinte:

Quadro 5. Parâmetros de edificabilidade dos aglomerados rurais

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Altura máxima da fachada (m) e n.º de pisos (¹)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de Utilização do solo
Edificações para habitação, incluindo anexos e piscinas, comércio e serviços	A existente	7 m e 2 pisos	60	0,5
Estabelecimentos industriais	A existente	5 m e 1 piso	60	0,4
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	5 m e 1 piso	50	0,3
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	5 m e 1 piso	50	0,3
Instalações pecuárias	A existente	8 m e 2 pisos	50	0,3
Hotéis rurais construídos de raiz	A existente	8 m e 2 pisos	60	0,7
Equipamentos de utilização coletiva, de instalações e mobiliário de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística	A existente	8 m e 2 pisos	60	0,5

(¹) Excetuam-se os casos tecnicamente justificados e em que o funcionamento da atividade obrigue a alturas superiores.

2 — A ampliação de edifícios com as ocupações e utilizações permitidas, fica sujeita aos parâmetros constantes no Quadro 5.

3 — Na ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação e pousadas é permitido um acréscimo de 60 % da área de implantação existente, desde que, a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20 % e a altura máxima de fachada não seja superior a 7 m.

TÍTULO VI

Solo Urbano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 67.º

Princípios

1 — O solo urbano compreende áreas que estão total ou parcialmente urbanizado ou edificadas, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano, possuindo as necessárias em infraestruturas e equipamentos indispensáveis às necessidades coletivas da população.

2 — A ocupação de solo urbano deve ser a indispensável, quantitativa e qualitativamente, à implementação da estratégia de desenvolvimento local, privilegiando os processos de regeneração e reabilitação das áreas urbanas existentes.

3 — A determinação dos alinhamentos, recuos e a altura das fachadas dos edifícios fica condicionada pelo dominante na envolvente, onde deve ser feita a articulação que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excepcionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano.

4 — No presente regulamento privilegia-se a abordagem tipo-morfológica porque estabiliza a paisagem territorial e urbana mantendo as características sociais e culturais instaladas e evitando roturas urbanas proporcionadas por construções de escala, volume e altura desadequadas em relação ao seu entorno.

5 — Sem prejuízo do ponto anterior, e no quadro da estratégia de um "PDM de proximidade" e ainda de acordo com a abordagem da mobilidade sustentável e do reforço da identidade dos lugares, inscreveu-se, no ordenamento, nos locais de maior densidade, o conceito de "nova centralidade — centro urbano", que, nos locais pré-determinados, criam possibilidades de uma oferta habitacional diferenciada e procuram proporcionar condições para a execução de fachadas ativas, com o rés-do-chão comercial ou de serviços.

CAPÍTULO II

Espaços Centrais

Artigo 68.º

Identificação

Os Espaços Centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado que integram funções habitacionais, serviços, comércio, entre outros, que lhe conferem um caráter de centralidade urbana que se pretende reforçar e compreendem as seguintes subcategorias:

a) Zona histórica, que integra conjuntos de valor arquitetónico que conservam as suas características edificadas e morfológicas originais, assim como, as funções de administração central do território;

b) Área contígua à zona histórica, que correspondem a áreas habitacionais de expansão da Vila, a partir do centro histórico, onde também estão localizados equipamentos, serviços e comércio, sustentando uma continuidade da densidade urbana;

c) Centro Antigo, que correspondem à área de génese do aglomerado com valor patrimonial edificado e morfológico;

d) Centro Urbano, correspondem a áreas centrais, potencialmente multifuncionais para as quais se procura densificação de usos e funções.

Artigo 69.º

Uso e ocupação do solo

1 — Na Zona Histórica são permitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria funcional de espaço, desde que as intervenções urbanísticas:

a) Promovam a organização e qualificação da imagem urbana e do espaço público, a salvaguarda do edificado e a promoção da mobilidade sustentável;

b) Fortaleçam a vivência e apropriação urbana, potenciando a vertente lúdica ancorada na natureza singular do património em presença;

c) Reforcem a componente habitacional;

d) Promovam a valorização e integração urbana dos edifícios e conjuntos de valor patrimonial;

e) Promovam a qualificação ambiental e paisagística dos espaços de utilização coletiva;

f) Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, admitindo-se ainda estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante;

g) Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente, sendo dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção.

2 — Na Área Contígua à Zona Histórica, no Centro Antigo e no Centro Urbano são permitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria funcional de espaço, desde que as intervenções urbanísticas:

a) Preservem as características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária;

b) Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo e outras atividades compatíveis com o uso habitacional, tais como indústria do tipo III;

c) É permitida a ampliação de estabelecimentos industriais, visando a melhoria das condições ambientais, de higiene e segurança, assim como a alteração de tipologia, desde que não sejam criadas situações de incompatibilidade de usos.

Artigo 70.º

Regime de edificabilidade

1 — Na Zona Histórica as novas edificações e intervenções no edificado existente deve privilegiar as características tipo-morfológicas, de modo a salvaguardar uma integração urbanística adequada:

a) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente urbana do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre as duas transversais mais próximas.

c) Na Zona Histórica, o regime de edificabilidade deve respeitar os seguintes parâmetros:

i) Sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 67.º, o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3 e a altura máxima da fachada 12 m, com exceção para partes de edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

ii) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é 2;

iii) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 80 %, à exceção de parcelas que já possuam ocupação superior;

iv) Tem de ser salvaguardada a sua integração harmoniosa, nomeadamente com recurso a materiais e técnicas construtivas características da envolvente.

d) Nestes espaços acresce-se a aplicação das seguintes disposições:

i) Quando seja manifesta e fundamentadamente inviável a manutenção das paredes portantes em alvenaria de pedra e tal situação seja verificada mediante vistoria da Câmara Municipal, pode admitir-se a demolição das mesmas na parte em que se verifiquem as condições para assim proceder, sendo obrigatória a sua reconstrução, a ser efetuada com recurso ao mesmo sistema construtivo, exceto se tal se vier a revelar técnica e economicamente inviável, mediante fundamentação adequada;

ii) Em situações devidamente justificadas e reconhecidamente necessárias, como por exemplo para sanar deficiências ao nível da salubridade dos edifícios ou para resolver problemas que se prendam com a sua funcionalidade, pode admitir-se a realização de obras que se traduzam em alterações pontuais aos alinhamentos, desde que o correspondente projeto seja de qualidade reconhecida, não prejudique a qualidade da preexistência e concorra para a sua boa integração na envolvente;

iii) Em situações devidamente justificadas e reconhecidamente necessárias, pode admitir-se a realização de obras que se traduzam em alterações pontuais à caracterização, à composição e à forma dos alçados, desde que o correspondente projeto seja de qualidade reconhecida, não prejudique a qualidade da preexistência e concorra para a sua valorização, salvaguardando sempre a sua imagem original, designadamente alteração e dimensionamento e alinhamento dos vãos, da cor, dos materiais de revestimento, elementos decorativos e outros;

iv) Relativamente a montras, existentes ou novas, devem observar-se as seguintes condições:

iv1) As montras não devem ser projetadas relativamente ao plano do alçado, nem excessivamente recuadas, restringindo-se ao espaço disponível dos vãos referentes à fração comercial;

iv2) Sem pôr em causa a qualidade arquitetónica das preexistências, pode tolerar-se o parcial encerramento de vãos, para execução de montras, desde que executadas com qualidade, mantendo sempre o registo do vão preexistente, nomeadamente com a manutenção das cantarias ou outras guarnições do vão;

iv3) A abertura de novas montras só é permitida quando ocorra ao nível do R/C e em correspondência com estabelecimento comercial, com estabelecimento de restauração e bebidas, com estabelecimento de serviços e, cumulativamente, seja reconhecida pela Câmara Municipal como sendo necessária ao desenvolvimento da atividade e não contribua para a degradação da imagem urbana.

v) O sistema de vedação de propriedade e de contenção de terras é, em regra, constituído por muros de pedra e argamassa de cal, de qualidade e a manter, sendo que os muros existentes, devendo ser mantidos e recuperados com recurso às mesmas tecnologias, atendendo às características próprias do muro, bem como às da envolvente, e bem ainda respeitar-se a continuidade de cêrceas e respetivo acabamento, bem como as soluções de remate das boas soluções tradicionais, tipo de vãos e portões;

vi) Constituem exceção ao número anterior, situações convenientemente justificadas e reconhecidas pela Câmara Municipal como necessárias, admitindo-se o recurso a outras soluções de vedação e contenção de terras desde que correspondam a um projeto de qualidade reconhecida e não prejudiquem a boa integração na paisagem urbana, devendo antes concorrer para a sua valorização, sem prejuízo de, no entanto, se dever evitar o recurso a gradeamentos ou redes, mesmo no caso de soluções mistas;

vii) A manutenção dos sistemas de vedação de propriedade e de contenção de terras distintas do disposto nas alíneas anteriores devem ser reconduzidas em conformidade, sendo que as soluções de alvenaria de bloco, tijolo ou betão existentes poderão ser recuperadas com acabamento em reboco de argamassa fina e pintura atendendo às características da envolvente, desde que não prejudiquem a boa integração na paisagem urbana;

viii) O conjunto arborizado que caracteriza a imagem urbana deve ser mantido e recuperado, sendo que nas zonas de encosta e logradouros privados deve manter-se a arborização, eventualmente conjugada com a plantação de novas árvores.

2 – Na Área Contígua à Zona Histórica as operações urbanísticas têm que ser desenvolvidas atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita ao alinhamento, à altura de fachada e volumetria:

3 – Na Área Contígua à Zona Histórica, o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) O recuo é definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente urbana do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre as duas transversais mais próximas, ou na frente que apresente características morfológicas homogêneas;

c) O regime de edificabilidade é o seguinte:

i) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 4 e a altura máxima da fachada é de 16 m, com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

ii) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é 2;

iii) Para anexos e telheiros o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 1 e a altura máxima da fachada é de 3 m, exceto em casos tecnicamente fundamentados;

iv) O índice máximo de ocupação é 80 %;

v) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 90 %.

4 – Ao Centro Antigo aplica-se o regime de edificabilidade previsto para a Zona Histórica.

5 – No Centro Urbano, o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 4 e a altura máxima da fachada é de 16 m, com exceção dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é 1;

c) Índice de máximo de utilização do solo é de 1,2;

d) Índice máximo de impermeabilização igual ou inferior a 80 %.

CAPÍTULO III

Espaços Habitacionais

Artigo 71.º

Identificação

Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outras utilizações compatíveis e complementares com a função principal.

Artigo 72.º**Uso e Ocupação do solo**

1 — Nos Espaços Habitacionais são permitidas as funções habitacionais e todos os usos complementares e compatíveis com a categoria funcional de espaço, como os comerciais, serviços, turístico, incluindo a criação de novas áreas de equipamentos de utilização coletiva que se mostrem necessárias ao serviço da função residencial.

2 — Nos Espaços Habitacionais abrangidos pela Reserva Natural, ZPE e ZEC do Paul de Arzila é permitida a construção para habitação, a instalação de equipamentos turísticos e recreativos, estabelecimentos comerciais e industriais e edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais, que ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo do ICNF, I. P.

3 — No aglomerado de Quinhendros integrado na ZPE do Paul do Taipal apenas é permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação;
- b) Edifício de apoio a atividades agrícolas e florestais;
- c) Detenção caseira de espécies pecuárias.

Artigo 73.º**Regime de edificabilidade**

1 — Nos Espaços Habitacionais o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) O número máximo de pisos acima da cota da soleira é 3 e altura de 12 metros;
- b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é 1;
- c) O índice máximo de ocupação é 60 %.
- d) Índice máximo de impermeabilização igual ou inferior a 80 %;
- e) Manutenção do alinhamento dominante da frente urbana e no caso de não existirem deve a Câmara Municipal defini-lo.

2 — Nos Espaços Habitacionais abrangidos pela Reserva Natural, ZPE e ZEC do Paul de Arzila a construção para habitação o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2;
- b) A altura máxima da fachada é de 7 m;
- c) A área de construção máxima é de 250m² podendo ser acrescida de até 50m² para anexos.

3 — Na área integrada na ZPE do Paul do Taipal, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2;
- b) A altura máxima da fachada é de 7 m;
- c) A área de construção máxima é de 250m² podendo ser acrescida de até 50m² para anexos.

CAPÍTULO IV**Espaços Urbanos de Baixa Densidade****Artigo 74.º****Identificação**

1 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a aglomerados infraestruturados que se caracterizam por um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar num contexto de

baixa densidade populacional e de relação entre o meio urbano e a sua génese rural, gozando na sua envolvente de ocupação agrícola e florestal.

2 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade integram também as áreas urbanizadas que são abrangidas pela ZPE do Paul do Taipal.

Artigo 75.º

Uso e ocupação do solo

1 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade destinam-se predominantemente ao uso habitacional, podendo acolher outros usos desde que complementares do uso dominante, designadamente:

- a) Comércio e Serviços;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Empreendimentos turísticos e respetivas infraestruturas de suporte ao desenvolvimento turístico;
- d) Atividade agrícola;
- e) Usos industriais e de armazenagem nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento;
- f) Oficinas;
- g) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- h) Edificações de apoio à atividade pecuária;
- i) Outros usos não discriminados e compatíveis com o uso dominante.

2 — No aglomerado do Areal integrado na ZPE do Paul do Taipal apenas é permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação;
- b) Edifício de apoio a atividades agrícolas e florestais;
- c) Detenção caseira de espécies pecuárias.

Artigo 76.º

Regime de edificabilidade

1 — As operações urbanísticas a realizar nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade devem respeitar o seguinte regime de edificabilidade:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2 e a altura máxima da fachada é de 8 m, com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;
- b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é 1;
- c) O índice máximo de ocupação é 60 %;
- d) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 70 %.

2 — Na área integrada na ZPE do Paul do Taipal, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2;
- b) A altura máxima da fachada é de 7 m;
- c) A área de construção máxima é de 250m² podendo ser acrescida de até 50 m² para anexos.

CAPÍTULO V**Espaços de Atividades Económicas****Artigo 77.º****Identificação**

Os Espaços de Atividades Económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades industriais, de armazenagem e logística e de comércio e serviços, em áreas com adequadas condições de infraestruturação, assentes nas boas acessibilidades às redes de comunicação e transporte, para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial.

Artigo 78.º**Uso e ocupação do solo**

1 — Sem prejuízo do disposto no Plano de Pormenor do Parque Logístico e Industrial de Arazede, nos Espaços de Atividades Económicas, os usos dominantes são os seguintes:

- a) Estabelecimentos Industriais;
- b) Oficinas;
- c) Armazenagem e logística.

2 — São usos complementares e compatíveis:

- a) Comércio e Serviços;
- b) Atividades de gestão de resíduos.

3 — As instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis só são permitidas quando associadas aos usos permitidos.

4 — 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, a não ser que habitação não permanente e incluída em empreendimentos que promovam a investigação e formação tecnológica e desde que a superfície de pavimentos não ultrapasse 10 % da área total de construção do empreendimento.

5 — A instalação de atividades perigosas, insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional, deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

Artigo 79.º**Regime de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo do disposto no Plano de Pormenor do Parque Logístico e Industrial de Arazede, as operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Atividades Económicas, devem respeitar o seguinte regime de edificabilidade:

- a) Índice máximo de ocupação do solo é de 80 %;
- b) Índice máximo de impermeabilização: 90 %;
- c) Altura máxima da fachada não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados.

2 — Constituem-se exceções ao número anterior:

a) Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo anterior, a construção de instalações de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança não podem ultrapassar os 150 m² de área de construção, 2 pisos,

altura máxima da fachada de 7 m e afastamento às extremas do lote ou parcela de 10 m, a não ser em casos tecnicamente justificados relacionados com os requisitos específicos de exercício da atividade.

b) A construção de portarias e edifícios de apoio ligados às infraestruturas com uma área total máxima de construção de 25m², 1 piso e uma altura máxima da fachada de 3 m, parâmetros que apenas podem ser excedidos em casos tecnicamente justificados relacionados com os requisitos específicos de exercício da atividade.

3 – A ampliação das atividades existentes à data de entrada em vigor do presente plano é admitida nos termos definidos no n.º 1 do presente artigo, beneficiando de uma majoração de 10 % nos índices aplicáveis, não podendo exceder o índice máximo de ocupação do solo de 90 %.

4 – Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento espaços livres não impermeabilizados como espaços verdes, através da elaboração de projetos de arranjos exteriores.

5 – Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas em conformidade com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VI

Espaços Verdes

Artigo 80.º

Identificação

1 – Os espaços verdes são áreas integradas na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.

2 – Os espaços verdes dividem-se em:

a) Áreas verdes de proteção e enquadramento, que correspondem a espaços naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos;

b) Áreas verdes de recreio e lazer, que correspondem a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações.

Artigo 81.º

Usos e regime

1 – Nestes espaços apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, lazer e desporto compatíveis com as funções ecológicas e com as condicionantes legais aplicáveis, nos termos dos números seguintes.

2 – Nas áreas verdes de proteção e enquadramento são interditas novas edificações, exceto equipamentos com reconhecimento do relevante interesse público, a emitir pela Assembleia Municipal, com 1 piso, 5 m de altura máxima da fachada e uma área máxima de construção de 300 m², podendo estes valores ser ultrapassados em casos tecnicamente justificados.

3 – Nas áreas verdes de proteção e enquadramento só são permitidas:

a) Estruturas para utilização cultural e instalações e mobiliário urbano destinado à utilização pelos cidadãos em atividades de recreio e lazer ao ar livre e de apoio a atividades de animação turística ou para apoio à agricultura;

b) Infraestruturas, desde que não ponham em causa os valores que se pretendem defender e que permitam estabelecer a articulação com o solo urbano facilitando a sua manutenção e a sua utilização, se desejável, enquanto espaços de lazer e recreio.

4 — Nas áreas verdes de proteção e enquadramento integrados na ZPE Paul do Taipal são interditas novas edificações.

5 — Nas áreas verdes de proteção e enquadramento o índice máximo de impermeabilização acresce 10 % à área máxima de construção permitida.

6 — Nas áreas verdes de recreio e lazer, e nos termos do n.º 1, apenas são permitidas construções cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer constituídas ou a constituir nestes espaços, nomeadamente:

a) Quiosques/esplanadas;

b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com 1 piso, 5 m de altura máxima da fachada e uma área máxima de construção de 300 m²;

c) Equipamentos de lazer ao ar livre, ou equipamentos de apoio a atividades de lazer, com 1 piso, 5 m de altura máxima da fachada e uma área máxima de construção de 300 m²;

d) Elementos escultóricos e elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes e repuxos.

7 — Nas áreas verdes de recreio e lazer o índice máximo de impermeabilização acresce 10 % à área máxima de construção permitida.

8 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços são admitidas obras de ampliação de edifícios até um máximo de 30 % da área de implantação existente, à data da entrada em vigor do Plano, com manutenção do uso ou alteração de uso desde que compatível com as ocupações e utilizações definidas para os espaços verdes.

9 — Nos casos previstos no número anterior tem que ser demonstrada a necessidade funcional e social e ainda garantida que não é posta em causa nenhuma função ecológica fundamental.

10 — Para efeitos do disposto no presente artigo, na ausência de aquisição pelo município, no prazo de 12 anos, das parcelas abrangidas por esta categoria de espaço, o regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante da categoria de espaços do Artigo 49.º presente regulamento.

CAPÍTULO VII

Espaços de Uso Especial

Artigo 82.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial correspondem a equipamentos, que integram áreas do território destinadas ou ocupadas por equipamentos públicos de utilização coletiva, designadamente estabelecimentos de ensino, saúde, administrativos, culturais, religiosos, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de carácter económico e financeiro, e à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de instalações e mobiliário urbano destinado à utilização pelos cidadãos em atividades de recreio e lazer ao ar livre e de apoio a atividades de animação turística.

Artigo 83.º

Uso e ocupação do solo

Nos Espaços de Uso Especial — Equipamentos o uso dominante desta categoria é o correspondente aos equipamentos coletivos, admitindo-se a instalação, como complementares, dos usos de comércio e serviços, bem como de equipamentos de apoio ao uso dominante.

Artigo 84.º**Regime de edificabilidade**

1 — As operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Uso Especial — Equipamentos, devem respeitar o seguinte regime de edificabilidade:

- a) Índice máximo de ocupação do solo é de 70 %;
- b) Índice máximo de impermeabilização: 80 %;
- c) Sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 68.º, o número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada de não deve exceder os 12 metros, exceto nos casos tecnicamente justificados;
- d) É admitida a instalação de comércio e serviços de apoio que contribuam para a qualificação funcional do equipamento, não podendo exceder 35 % da área de construção destinada ao equipamento.

2 — Para efeitos do disposto no presente artigo, na ausência de aquisição pelo município das parcelas abrangidas pelos Espaços de Uso Especial — Equipamentos, a reserva de solo caduca no prazo de 12 anos, contados da data da entrada em vigor do presente plano, ou o que estiver previsto no orçamento municipal, ficando como regime supletivo o correspondente ao previsto para os espaços agrícolas de produção.

TÍTULO VII**Mobilidade****CAPÍTULO I****Rede Viária****Artigo 85.º****Identificação**

1 — A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e ferroviária e encontra-se representada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

2 — A rede viária é constituída por:

- a) Rede Nacional Fundamental:
 - i) Itinerário Principal — IP3/A14;
- b) Rede Nacional Complementar:
 - i) Itinerário Complementar — IC1/A17;
 - ii) Estrada Nacional sob concessão do Estado — EN347;
 - iii) Estrada Nacional sob jurisdição do IP — EN347.
- c) Estradas Nacionais sob jurisdição da autarquia:
 - i) Estradas Nacionais: EN341, EN347.
- d) Estradas e Caminhos Municipais:
 - i) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da autarquia: EN111, EN335, EN335-1, EN341, EN341-1 e EN347.

- ii) Estradas Municipais;
- iii) Caminhos Municipais.
- e) Rede Ferroviária:
 - i) Linha do Norte;
 - ii) Ramal de Alfarelos e Concordância de Verride;
 - iii) Linha do Oeste/Bifurcação de Lares;
 - iv) Ramal da Figueira da Foz.

Artigo 86.º

Espaços-canal

1 — Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais nomeadamente a rede rodoviária estruturante proposta, e têm por objetivo garantir as condições adequadas de funcionamento e proteção da rede para efeitos da sua execução caso ainda não exista a infraestrutura, compreendendo a plataforma da estrada e as faixas non aedificandi que a lei estipula para cada caso concreto.

2 — Em sede do presente plano e em função do seu caráter estratégico, o espaço-canal pode ser alterado, desde que com o mesmo objetivo de ligação entre lugares ou infraestruturas consideradas, produto de condicionantes territoriais ou de avaliação ambiental específica.

3 — Sem prejuízo da legislação em vigor, as vias propostas e identificadas na Planta de Ordenamento têm uma faixa de proteção non aedificandi de 25 m para cada lado do eixo da via.

4 — Nas situações em haja alteração ou eliminação do traçado proposto no Plano, a faixa de proteção referida na alínea anterior, é transposta para o novo traçado da via ou eliminada.

5 — Para efeitos do disposto no presente artigo, na ausência de aquisição pelo município das parcelas abrangidas pelos espaços-canal, a reserva de solo caduca no prazo de 12 anos, contados da data da entrada em vigor do presente plano, ou o que estiver previsto no orçamento municipal.

Artigo 87.º

Parâmetros de Dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal

1 — Os parâmetros a exigir, devem ter em conta o objetivo que cada via ou rua tem no município, atendendo à morfologia e tipologia preexistente resultante das características tipo- morfológicas do desenho urbano.

2 — Nos casos onde a análise e enquadramento resultante do número anterior não for possível, deve ser adotado o seguinte regime de proteção:

a) As Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da autarquia têm uma faixa de proteção de 9,0 m para cada lado do eixo da via, com exceção da EN111 que tem uma faixa de proteção de 12,5 m;

b) As Estradas Municipais têm uma faixa de proteção non aedificandi de 7,6 m para cada lado do eixo da via;

c) Os Caminhos Municipais e restantes vias têm uma faixa de proteção non aedificandi de 6 m para cada lado do eixo da via.

3 — É permitida a edificação de muros e vedações nas faixas de proteção definidas no número anterior, com uma distância mínima de 3,0 m à plataforma da estrada.

4 – Constitui exceção ao número anterior a EN111 em que a distância mínima é de 5,0 m à plataforma da estrada.

5 – Tendencialmente todos os acessos exclusivamente locais a residência, comércio e serviços, devem ser entendidos como espaço público e não constantes na rede viária, sendo que, quando possível, todos devem permitir o acesso automóvel, priorizando, a mobilidade pedonal e ciclável, bem como o transporte público.

Artigo 88.º

Parâmetros de Dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal para Projetos de Loteamento e Obras de Urbanização e Operações de Impacte Relevante e Semelhante a Operação de Loteamento

1 – Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária resultante de projetos de loteamento e obras de urbanização deve adquirir as características físicas e operacionais constantes no quadro seguinte:

Quadro 6. Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos ⁽¹⁾
Habitação a.c.hab. ≥ 80 % a.c.	Perfil Tipo > 9,7 m Faixa de Rodagem = 6,5 m Passeio = 1,6 m × 2 Estacionamento = 2,50 m × 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0 m × 2 (opcional)
Habitação (se a.c.hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil Tipo > 12 m Faixa de Rodagem = 7,5 m Passeio = 2,25 m × 2 Estacionamento = 2,25 m × 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0 m × 2 (opcional)
Indústria e ou armazéns	Perfil Tipo > 12,2 m Faixa de Rodagem = 9 m Passeio = 1,6 m × 2 Estacionamento = 2,25 m × 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0 m × 2 (opcional)

Nota: a. c. – área de construção (valor expresso em m²).

(¹) o perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios.

2 – Para garantir uma correta integração na envolvente ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor alteração ao perfil tipo proposto caso se considere que existe manifesta insuficiência da capacidade da infraestrutura.

3 – Em loteamentos de habitação multifamiliar de três pisos ou superior e/ou usos mistos e obras de urbanização que optem pelo perfil-tipo clássico, devem possuir um perfil-tipo mínimo de 12,0 m, com 3,0 m ou maior, de passeio em cada lado da via e 6,0 m de faixa de rodagem.

4 – Em áreas de atividades económicas – zona de comércio a retalho de dimensão relevante e áreas industriais, salvaguardando as áreas necessárias à logística, o perfil-tipo mínimo é de 12,5 m, sendo a faixa de rodagem de 7,5 m e o passeio de 1,75 m.

CAPÍTULO II

Estacionamento

Artigo 89.º

Parâmetros de Dimensionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, são as constantes no seguinte quadro:

Quadro 7. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a.c. < 120m²; 2 lugares/fogo com a.c. entre 120m² e 300m²; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m². O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Habitação coletiva	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a.m.f. <90m²; 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90m² a 120m² (inclusive); 2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120m² a 300m² (inclusive); 3 lugares/fogo com a. m. f. > 300m². O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Comércio	1 lugar/30m² com a. c. < 1000m²; 1 lugar/25m² com a. c. entre 1000m² e 2500m²; 1 lugar/15m² com a. c. > 2500m² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² de a.c. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Serviços	3 lugares/100m² com a. c. < ou = 500m²; 5 lugares/100m² com a. c. > 500m². O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria, armazéns, oficinas e espaços de gestão de resíduos	Ligeiros: 1 lugar/75 m² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500m² de a. c. com um mínimo de 1 lugar/parcela. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

Tipo de ocupação	Estacionamento
Empreendimentos Turísticos	Para os Estabelecimentos Hoteleiros 1 lugar de estacionamento por cada 3 unidades de alojamento para categoria 4 e 5 estrelas; 1 lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento para categoria inferior a 4 estrelas. Para os demais casos: 1 lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento. A dotação de estacionamento em parques de campismo e de caravanismo é de 1 lugar por 3 campistas.
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	A definição das condições de acessibilidade e necessidade de estacionamento é casuística em função da natureza e função do equipamento e do tipo de infraestrutura. Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. A dotação exigida para o estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares de estacionamento localizados dentro do lote e/ou parcela como em áreas a ceder ao domínio público.

a.c. — área de construção (valor expresso em m²)

a.m.f. — (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

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

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

4 — Quanto à área total de construção para comércio, indústria, armazéns e oficinas, se for superior a 2500 m², é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- e) A sinalética e a mobilidade;
- f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 90.º

Regime

1 — Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

2 — Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.

3 – Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção.

4 – Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

Artigo 91.º

Dispensas e Isenções

Sem prejuízo da legislação específica aplicável poderá admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no Artigo 89.º desde que técnica e economicamente justificável, mediante aprovação da Câmara Municipal, 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, devem ser preservados;

b) A realização de estacionamento subterrâneo tenha manifestamente impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;

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

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

e) Em áreas consolidadas, as quais correspondem a solo urbano, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de autorização de utilização ou preexistentes, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanísticas, de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou exista estacionamento na envolvente próxima, a uma distância máxima de 100 metros.

TÍTULO VIII

Programação e Execução do Plano

CAPÍTULO I

Programação e Execução do Plano

Artigo 92.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 – No âmbito da programação da execução das medidas estratégicas do Plano, a Câmara Municipal poderá estabelecer outras prioridades de execução para além das descritas no seu Plano de Financiamento e Programa de Execução

2 – Sem prejuízo da alínea anterior mencionam-se os seguintes temas a privilegiar, com particular ênfase para as matérias do desenvolvimento, infraestruturas e de mitigação às alterações climáticas:

a) As que possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;

c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação das carências detetadas;

d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;

e) As que privilegiem a mobilidade sustentável e ativa.

Artigo 93.º

Execução em solo urbano consolidado

1 — Em solo urbano consolidado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a execução não sistemática, isto é, efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução ou de Planos de Pormenor, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

3 — Excetuam-se ainda as operações urbanísticas individuais que possam comprometer os desígnios estruturais do Plano, em particular no estabelecimento de conectividades, de construção de malha urbana e de aproveitamento integral dos solos urbanos, em particular pelo fecho por edificação de largos quarteirões impedindo o aproveitamento urbano do seu interior.

Artigo 94.º

Execução em solo urbano a consolidar

1 — Em solo urbano a consolidar, a execução do Plano processa-se no âmbito de UOPG.

2 — Neste solo, mediante autorização da Câmara Municipal, são admitidas operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução nas seguintes situações:

a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo plano;

b) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele 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 o solo urbano consolidado e não comprometem a estratégia de desenvolvimento urbano para o local e envolvente;

c) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com arruamento e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal, nas condições referidas na alínea anterior e não comprometem a estratégia de desenvolvimento urbano para o local e envolvente.

Artigo 95.º

Unidades de execução

1 — A delimitação das unidades de execução tem de:

a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

2 – Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

3 – Para além das Unidades de Execução identificadas no Plano, a Câmara Municipal poderá desenvolver todas as que entenda como necessárias.

CAPÍTULO II

Áreas para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva

Artigo 96.º

Parâmetros de dimensionamento

1 – Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante ou impacte semelhante a um loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e habitação a custos controlados ou arrendamento acessível

2 – Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

3 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos e habitação a custos controlados ou arrendamento acessível assume o valor de 0,4 m² de terreno por m² de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave

4 – A previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:

a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;

b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;

c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

Artigo 97.º

Cedências

1 – São integradas no domínio municipal as parcelas referentes a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação a custos controlados ou arrendamento acessível decorrentes de operações de loteamento e operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento.

2 – Quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, há lugar a compensação ao município, em numerário ou em espécie, da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

3 – Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensa os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento

municipal e que são equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.

4 — A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

5 — As parcelas de espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, devem cumprir as seguintes condições:

a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 200 m² ou com largura igual ou menor que 5 m integradas nos arruamentos públicos;

b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

6 — Só são consideradas para contabilização como áreas para equipamentos de utilização coletiva as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um retângulo com 22 m × 44 m.

CAPÍTULO III

Critérios Perequativos

Artigo 98.º

Critérios

1 — O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no RJGT é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução.

2 — A Câmara Municipal pode considerar um mecanismo perequativo nas operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias e nas condições expressas neste Plano.

Artigo 99.º

Mecanismos

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.

2 — A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da Unidade de Execução ou de intervenção.

3 — A cedência média assume os seguintes valores:

a) 0,35m²/m² de área de construção em espaços de atividades económicas;

b) 0,50m²/m² de área de construção nas restantes categorias de solo urbano.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 178.º do RJGT, nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

5 — Nas situações em que um prédio, pelas suas características intrínsecas, esteja condicionado no aproveitamento edificatório face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média pode ser afetada por um coeficiente que traduza a equivalência do valor desse prédio em relação aos dos prédios com aproveitamento não condicionado, nos termos do n.º 5 do artigo 178.º do RJIGT e no caso inverso, deve compensar nos termos do n.º 6 do mesmo dispositivo legal.

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

Artigo 100.º

Constituição de Mais Valias

1 — Para efeitos do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 64.º da LBPPSOTU, será desenvolvido em regulamento próprio a taxação das mais valias urbanísticas decorrentes de operações de reclassificação de solo rústico em urbano, a qual deverá assumir um valor entre 10 a 20 %.

2 — A mais-valia criada reverte para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a regulamentar.

Artigo 101.º

Constituição do Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1 — É constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público e mobilidade urbana sustentável e ativa.

2 — O FMSAU integra parte das receitas resultantes da distribuição das mais valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas urbanísticas que a câmara municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

CAPÍTULO IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 102.º

Identificação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção urbana programada que requerem tipos de abordagem às quais, o conteúdo e escala de trabalho do PDM, não respondem eficazmente à forma e modo de intervenção e cujas disposições prevalecem sobre as restantes do presente Regulamento.

2 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) propostas em sede da presente revisão do PDM, sem prejuízo de outras que, entretanto, a Câmara Municipal entenda por bem desenvolver, são:

- a) UOPG 1 — Área de Expansão do Centro de Arazede;
- b) UOPG 2 — Área de Expansão do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho;
- c) UOPG 3 — Área de Expansão da Santa Casa da Misericórdia;
- d) UOPG 4 — Área de Expansão de Quinhendros;

- e) UOPG 5 — Área de Estruturação Envolvente à Escola Básica de Pereira;
- f) UOPG 6 — Área de Expansão Urbana de Pereira;
- g) UOPG 7 — Área de Expansão Urbana de Verride;
- h) UOPG 8 — Quinta do Brulho — Termas;
- i) UOPG 9 — Área de Expansão de Abrunheira;
- j) UOPG 10 — Área do Plano de Urbanização da Vila de Montemor-o-Velho;
- k) UOPG 11 — Área do Plano de Urbanização de Pereira.

3 — Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na Planta de Ordenamento, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no presente Plano para cada uma daquelas.

Artigo 103.º

Disposições comuns

1 — As UOPG e a divisão destas em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

2 — Na programação e execução das UOPG aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente no artigo seguinte, sendo para essas UOPG atribuídos parâmetros específicos que assumem caráter excecional.

3 — Sempre que tal se aplique, devem as UOPG, confinantes com espaços florestais salvaguardar a gestão de combustível, e sua manutenção, numa faixa envolvente com uma largura mínima não inferior a 100 m.

4 — Nos casos referidos no número anterior aplica-se o regime estabelecido no presente Regulamento para cada categoria e subcategoria de espaço abrangida e desde que as intervenções não colidam com os objetivos, princípios e expectativas definidos para as Unidades, nem comprometam a sua concretização.

5 — 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 elas definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.

6 — Na ausência dos planos referidos no n.º 3 do artigo anterior, o regime de edificabilidade supletivamente aplicável às áreas integradas nas UOPG 3 e 5 é o previsto para a respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se inserem.

7 — O prazo de execução das UOPG corresponde ao estabelecido no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

Artigo 104.º

Objetivos e regulamentação das UOPG

1 — UOPG 1 — Área de Expansão do Centro de Arazede:

a) Objetivos:

i) Responder de forma mais eficaz ao processo de desenvolvimento urbano, nomeadamente pela utilização de precisos parâmetros urbanísticos que substituirão abstratos índices do PDM;

ii) Conseguir desenhar a estrutura e forma urbana nos lugares de desenvolvimento urbano, que inverta a perda populacional;

iii) Estabelecer as necessárias relações com o centro preexistente;

iv) Constituir uma área que configure uma âncora de procura para a zona norte do município promovendo, desta forma, usos multifuncionais que convoquem uma maior proximidade e diminuam o grau de dependência da sede do concelho;

v) Aproveitar infraestruturas de mobilidade suave e ativa e integrá-la num contexto mais vivenciado como é a ecovia ciclável na área do ramal da Figueira da Foz;

vi) Ponderar eventuais alterações ao PDM em matérias de densidades edificatórias e populacionais;

vii) Responder às necessidades de Habitação, promovendo espaços para o efeito, evitando a inflação de terrenos e edifícios e respondendo eficazmente aos programas de habitação lançados pela Administração Central;

viii) Definir, com maior precisão, a estrutura ecológica urbana e os seus sistemas de continuidade, tais como jardins, arborização de ruas, parques e praças;

ix) Fornecer uma narrativa coerente e robusta para os programas de financiamento europeu e nacional em matérias de qualificação urbana e de áreas de baixa densidade.

b) Regime de Edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Habitacionais, estabelecidos no Artigo 73.º

c) Forma de Execução:

i) A execução ocorre através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

2 – UOPG 2 – Área de Expansão do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho:

a) Objetivos:

i) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;

ii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou realocação de novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;

iii) Permitir, em complemento às ocupações e utilizações previstas nas categorias de espaço abrangidas por esta unidade, usos e funções complementares ao funcionamento das atividades económicas;

iv) Estabelecer uma rede viária estruturada, o número de acessos necessários, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados às atividades a instalar;

v) Garantir uma estrutura verde de suporte e enquadramento;

vi) Salvaguardar as linhas de água e as linhas de drenagem natural;

vii) Assegurar a proteção e integração paisagística da unidade, mediante a manutenção, sempre que possível, da morfologia do terreno e a criação obrigatória, no seu interior, de uma faixa verde de proteção envolvente à zona industrial com uma largura mínima de 20 m ou a definida pelas edificações existentes, ocupada em pelo menos 60 % por uma cortina arbórea, devendo nesta, ser mantida a vegetação original sempre que ocorram árvores de grande porte;

viii) Criar instalações próprias para deposição e tratamento de resíduos sólidos e de efluentes;

ix) Programar a sua implementação de forma gradual e faseada.

b) Regime de Edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços de Atividades Económicas, estabelecidos no Artigo 79.º

c) Forma de execução:

i) A execução ocorre através de Unidade de Execução ou Plano de Pormenor.

3 – UOPG 3 – Área de Expansão da Santa Casa da Misericórdia:**a) Objetivos:**

i) Estabelecer a organização urbana de localização do equipamento social e de assistência bem como do seu entorno urbano e paisagístico;

ii) Entender este equipamento como âncora do processo de estruturação urbanística do desenvolvimento da Vila de Montemor-o-Velho;

iii) Estabelecer as principais conetividades entre a nova intervenção e as pré-existências;

iv) Prevenir a correta integração do edifício na sua envolvente paisagística e histórica fazendo com que o valor patrimonial da Vila não fique afetado;

b) Regime de edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à subcategoria dos Espaços Centrais – Área Contígua à Zona Histórica, estabelecidos nos números 2 e 3 do Artigo 70.º

c) Forma de Execução:

i) A execução ocorre através de Unidade de Execução ou Plano de Pormenor.

4 – UOPG 4 – Área de Expansão de Quinhendros:**a) Objetivos:**

i) Estabelecer uma organização territorial e urbana multifuncional;

ii) Assegurar um processo de desenvolvimento urbano na proximidade da Vila de Montemor-o-Velho face à impossibilidade topográfica e histórica de localização de novos tipos de oferta habitacional e de serviços;

iii) Promover um sistema de proximidade urbana à Vila por forma a completar as múltiplas ofertas que esta deveria oferecer;

iv) Estabelecer os sistemas de continuidade de mobilidade, edificados e de estrutura ecológica com o lugar urbano preexistente;

v) Fazer face às dificuldades de oferta habitacional a custos reais e evitar a especulação fundiária;

vi) Prever equipamentos de utilização coletiva e sua respetiva localização.

b) Regime de edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Habitacionais, estabelecidos no Artigo 73.º

c) Forma de Execução:

i) A execução ocorre através de Unidade de Execução.

5 – UOPG 5 – Área de Estruturação Envolvente À Escola Básica de Pereira:**a) Objetivos:**

- i) Enquadrar urbanisticamente e funcionalmente a Escola Básica de Pereira;
- ii) Dotar a área de um processo de dinamismo social e educacional;
- iii) Definir a Escola como âncora do desenvolvimento local;
- iv) Proporcionar, na sua envolvente a possibilidade de utilização, pelos alunos de mobilidade ativa pedonal e ciclável que lhes proporcione autonomias de deslocação;
- v) Estabelecer os corredores ecológicos de apazibilidade ambiental e demais funções no combate às alterações climáticas;
- vi) Estruturar urbanisticamente a área em causa regulando as densidades e incrementando a necessidade de “fachadas ativas” que tragam comércio e serviços para a área;
- vii) Ampliar as condições de segurança efetiva da população escolar;
- viii) Dotar, na proximidade, de espaços exteriores de utilização coletiva;
- ix) Estabelecer as necessárias conectividades com a estrutura urbana preexistentes;
- x) Potenciar o Caminho de Ferro enquanto transporte ambientalmente sustentável, conferindo-lhe as características de “hub” e intermodal.
- xi) Assegurar a execução das estratégias de desenvolvimento e forma urbana definida em sede do Plano de Urbanização de Pereira
- xii) Ampliar a oferta habitacional impedindo a especulação fundiária e possibilitar o recurso a sistemas de apoio da administração central e a execução da Estratégia Local de Habitação;
- xiii) Criação de um espaço com Equipamentos Desportivos associados a Espaços Verdes de Recreio e Lazer em complemento aos equipamentos escolares existentes e para benefício de toda a população do aglomerado urbano.

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à subcategoria dos Espaços Centrais – Centro Urbano, estabelecidos no n.º 5 do Artigo 70.º

c) Forma de execução:

- i) A execução ocorre através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

6 – UOPG 6 – Área de Expansão Urbana de Pereira:**a) Objetivos:**

- i) Estabelecer os corredores ecológicos de apazibilidade ambiental e demais funções no combate às alterações climáticas;
- ii) Estruturar urbanisticamente a área em causa regulando as densidades e incrementando a necessidade de “fachadas ativas” que tragam comércio e serviços para a área;
- iii) Dotar, na proximidade, de espaços exteriores de utilização coletiva;
- iv) Estabelecer as necessárias conectividades com a estrutura urbana preexistentes;
- v) Potenciar o Caminho de Ferro enquanto transporte ambientalmente sustentável, conferindo-lhe as características de “hub” e intermodal;

vi) Assegurar a execução das estratégias de desenvolvimento e forma urbana definida em sede do Plano de Urbanização de Pereira;

vii) Ampliar a oferta habitacional impedindo a especulação fundiária e possibilitar o recurso a sistemas de apoio da administração central e a execução da Estratégia Local de Habitação.

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Habitacionais, estabelecidos no Artigo 73.º

c) Forma de execução:

i) A execução ocorre através de Unidade de Execução ou Plano de Pormenor.

7 – UOPG 7 – Área de Expansão Urbana de Verride:

a) Objetivos:

i) Estabelecer uma organização territorial e urbana multifuncional;

ii) Estabelecer os sistemas de continuidade de mobilidade, edificados e de estrutura ecológica com o centro urbano preexistente;

iii) Articular e reforçar as redes de infraestruturas, sejam estas viárias, de abastecimento de água ou de drenagem de águas residuais;

iv) Potenciar o Caminho de Ferro enquanto transporte ambientalmente sustentável, conferindo-lhe as características de “hub” e intermodal;

v) Fazer face às dificuldades de oferta habitacional a custos reais e evitar a especulação fundiária;

vi) Responder de forma mais eficaz ao processo de desenvolvimento urbano, nomeadamente pela utilização de precisos parâmetros urbanísticos que substituirão abstratos índices do PDM;

vii) Constituir uma área que configure uma âncora de procura para a zona sul do município promovendo, desta forma, usos multifuncionais que convoquem uma maior proximidade e diminuam o grau de dependência da sede do concelho;

viii) Fornecer uma narrativa coerente e robusta para os programas de financiamento europeu e nacional em matérias de qualificação urbana e de áreas de baixa densidade.

b) Regime de Edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, estabelecidos no Artigo 76.º

c) Forma de execução:

i) A execução ocorre através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

8 – UOPG 8 – Quinta do Brulho – Termas;

a) Objetivos:

i) Recuperar e revitalizar a atividade termal;

ii) Permitir a implementação de empreendimentos turísticos associados ao termalismo, bem como equipamentos, comércio e serviços de apoio à atividade termal;

iii) Salvaguardar os valores naturais em presença enquadrando-os na intervenção.

b) Regime de edificabilidade:

i) É permitida a instalação de qualquer uma das tipologias de empreendimentos turísticos bem como todos os usos que contribuam para a concretização do objetivo previsto no ponto ii) da alínea anterior;

- ii) Índice de impermeabilização máximo de 40 %;
- iii) Índice de ocupação máximo de 20 %;
- iv) Índice de utilização máximo de 0,40;
- v) A altura máxima da fachada das novas edificações é de 12 m e 3 pisos.

c) Forma de execução:

- i) A execução dá-se através de Unidade de Execução ou Plano de Pormenor.

9 – UOPG 9 – Área de Expansão de Abrunheira:

a) Objetivos:

- i) Estabelecer uma organização territorial e urbana multifuncional;
- ii) Estabelecer os sistemas de continuidade de mobilidade, edificados e de estrutura ecológica com o lugar urbano preexistente;
- iii) Articular e reforçar as redes de infraestruturas, sejam estas viárias, de abastecimento de água ou de drenagem de águas residuais;
- iv) Fazer face às dificuldades de oferta habitacional a custos reais e evitar a especulação fundiária;
- v) Responder de forma mais eficaz ao processo de desenvolvimento urbano, nomeadamente pela utilização de precisos parâmetros urbanísticos que substituirão abstratos índices do PDM;
- vi) Fornecer uma narrativa coerente e robusta para os programas de financiamento europeu e nacional em matérias de qualificação urbana e de áreas de baixa densidade.

b) Regime de Edificabilidade:

- i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, estabelecidos no Artigo 76.º

c) Forma de execução:

- i) A execução ocorre através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

10 – UOPG 10 – Área do Plano de Urbanização da Vila de Montemor-o-Velho:

a) Objetivos:

- i) Responder de forma mais eficaz ao processo de desenvolvimento urbano, nomeadamente pela utilização de precisos parâmetros urbanísticos que substituirão abstratos índices do PDM;
- ii) Conseguir desenhar a estrutura e forma urbana nos lugares de desenvolvimento urbano, que inverta a perda populacional;
- iii) Aprofundar as técnicas urbanísticas dos Centros Históricos e da Reabilitação Urbana, com particular destaque para a sua preservação ativa e criação de mecanismos de apoio aos particulares;
- iv) Ponderar eventuais alterações ao PDM em matérias de densidades edificatórias e populacionais;
- v) Responder às necessidades de Habitação, promovendo espaços para o efeito, evitando a inflação de terrenos e edifícios e respondendo eficazmente aos programas de habitação lançados pela Administração Central;
- vi) Incorporar, de forma mais sustentada, outras figuras de planeamento para além das definidas em RJGIT, tais como a Operação de Reabilitação Urbana e a Estratégia Local de Habitação;

vii) Definir, com maior precisão, a estrutura ecológica urbana e os seus sistemas de continuidade, tais como jardins, arborização de ruas, parques e praças;

viii) Integrar a UOPG da área de localização do equipamento da Santa Casa da Misericórdia e envolvente;

ix) Fornecer os elementos estruturais de geradores de tráfego viário, mas também de mobilidade ativa e universalidade de utilização do espaço público, a um futuro Plano de Mobilidade Urbana Sustentável;

x) Fornecer uma narrativa coerente e robusta para os programas de financiamento europeu e nacional em matérias de qualificação urbana;

b) Regime de Edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço.

c) Forma de Execução:

i) A execução ocorre através de Plano de Urbanização.

11 – UOPG 11 – Áreas do Plano de Urbanização de Pereira:

a) Objetivos:

i) Responder de forma mais eficaz ao processo de desenvolvimento urbano, nomeadamente pela utilização de precisos parâmetros urbanísticos que substituirão abstratos índices do PDM;

ii) Conseguir desenhar a estrutura e forma urbana nos lugares de desenvolvimento urbano, que enquadre a possibilidade de crescimento em função da âncora de procura que deriva do investimento na rede ferroviária e no “hub” que constitui a sua Estação

iii) Na previsão de crescimento aprofundar a programação e localização de equipamentos de utilização coletiva;

iv) Ponderar eventuais alterações ao PDM em matérias de densidades edificatórias e populacionais;

v) Enquadrar programaticamente e estabelecer as cerzaduras das UOPG da Área de Expansão urbana de Pereira – Norte da Área de Expansão de Pereira – Sul e da Área de Estruturação Envolvente à Escola Básica de Pereira;

vi) Responder às necessidades de Habitação, promovendo espaços para o efeito, evitando a especulação imobiliária sobre terrenos e edifícios e respondendo eficazmente aos programas de habitação lançados pela Administração Central;

vii) Incorporar, de forma mais sustentada, outras figuras de planeamento para além das definidas em RJIGT, tais como a Operação de Reabilitação Urbana e a Estratégia Local de Habitação;

viii) Definir, com maior precisão, a estrutura ecológica urbana e os seus sistemas de continuidade, tais como jardins, arborização de ruas, parques e praças;

ix) Fornecer os elementos estruturais de geradores de tráfego viário, mas também de mobilidade ativa e universalidade de utilização do espaço público, a um futuro Plano de Mobilidade Urbana Sustentável;

x) Fornecer uma narrativa coerente e robusta para os programas de financiamento europeu e nacional em matérias de qualificação urbana.

b) Regime de Edificabilidade:

i) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço.

c) Forma de Execução:

i) A execução ocorre através de Plano de Urbanização.

TÍTULO IX
Disposições Finais

Artigo 105.º

Incentivos

1 — Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos em regulamento municipal incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:

a) A realização de intervenções de que resultem ganhos evidentes na conservação da natureza e da biodiversidade;

b) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;

c) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial;

d) A deslocalização de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;

e) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;

f) A instalação de empresas com certificação ambiental.

2 — Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

Artigo 106.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 107.º

Entrada em vigor e revisão

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

2 — O Plano deve ser objeto de avaliação nos termos da legislação em vigor, devendo proceder-se à sua revisão sempre que tal se demonstre necessário, a qual tem necessariamente que ocorrer sempre que decorridos 12 anos.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT

(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

83000 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83000_0610_PO_CQS..jpg

83000 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83000_0610_PO_EEM..jpg

83000 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83000_0610_PO_PC..jpg

83000 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83000_0610_PO_RS..jpg

83000 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83000_0610_PO_ZA..jpg

83001 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83001_0610_CO_RAN..jpg

83001 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83001_0610_CO_REN..jpg

83001 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83001_0610_CO_RIRRD..jpg

83001 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83001_0610_CO_RN_PC..jpg

619430218