

4ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PDM DE PEDRÓGÃO GRANDE

REGULAMENTO

Outubro de 2023

Índice

Título I. Disposições gerais	7
Artigo 1º. Objeto e Âmbito territorial _____	7
Artigo 2º. Objetivos estratégicos _____	7
Artigo 3º. Composição do plano _____	8
Artigo 4º. Instrumentos estratégicos e de gestão territorial a observar (Revogado) _____	10
Artigo 5º. Definições _____	10
Título II. Servidões e restrições de utilidade pública	10
Artigo 6º. Identificação _____	10
Título III. Sistemas Territoriais-Salvaguardas.....	14
Capítulo I. Sistema Ambiental	14
Artigo 7º. Identificação _____	14
Artigo 8º. Estrutura ecológica municipal _____	14
Artigo 9º. Regime de Ocupação _____	15
Artigo 10º. Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias _____	15
Artigo 11º. Zonas acústicas Sensíveis e Mistas _____	16
Capítulo II. Sistema Patrimonial	18
Artigo 12º. Identificação _____	18
Artigo 13º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos _____	18
Artigo 14º. Património Cultural _____	19
Título IV. Uso do solo	19
Capítulo I. Classificação E Qualificação Do Solo	19
Artigo 15º. Classes e categorias de uso do solo _____	20
Artigo 16º. Qualificação do solo rústico _____	20
Artigo 17º. Qualificação do solo urbano _____	20
Artigo 18º. Tipologias dos usos do solo _____	21
Capítulo II. Disposições Comuns Aos solos rústico e Urbano	22
Artigo 19º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo _____	22
Artigo 20º. Compatibilidade de usos e atividades _____	22
Artigo 21º. Inserção urbanística e paisagística _____	23
Artigo 22º. Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio _____	23
Artigo 23º. Edificações construídas ao abrigo do direito anterior _____	24

Secção I. Situações Especiais	24
Artigo 24º. Infraestruturas	24
Artigo 25º. Recursos energéticos renováveis	25
Artigo 26º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos	25
Artigo 27º. Instalação de depósitos	26
Artigo 28º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos	26
Artigo 29º. Postos de abastecimento público de combustíveis	27
Secção II. Empreendimentos de carácter estratégico.....	27
Artigo 30º. Empreendimentos estratégicos	28
Artigo 31º. Procedimento	28
Artigo 32º. Regime	29
Título V. Solo Rústico	29
Capítulo I. Disposições Gerais.....	30
Artigo 33º. Princípios	30
Artigo 34º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios (Revogado)	30
Artigo 35º. Condicionamentos à edificabilidade	30
Artigo 36º. Edificação para fins habitacionais	31
Artigo 37º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	31
Artigo 38º. Empreendimentos turísticos isolados	31
Artigo 39º. Estabelecimentos industriais	32
Artigo 40º. Outros usos admitidos	33
Secção I. Núcleos de Desenvolvimento Turístico	33
Artigo 41º. Condições gerais	33
Artigo 42º. Tipologia de empreendimentos turísticos	33
Artigo 43º. Condições de implementação	34
Artigo 44º. Critérios de inserção territorial	34
Artigo 45º. Parâmetros de qualidade	35
Capítulo II. Espaços Agrícolas de Produção	35
Artigo 46º. Identificação, caracterização e usos	36
Artigo 47º. Regime de Edificabilidade	36
Capítulo III. Espaços Florestais	39
Secção I. Disposições Gerais.....	39
Artigo 48º. Identificação e Caracterização	39
Artigo 49º. Ocupações e utilizações interditas	41

Artigo 50º. Critérios Urbanísticos	41
Secção II. Espaços Florestais de Produção	41
Artigo 51º. Identificação e caracterização	42
Artigo 52º. Usos	42
Artigo 53º. Regime de Edificabilidade	42
Secção III. Espaços Florestais de Conservação	43
Artigo 54º. Identificação e caracterização	43
Artigo 55º. Usos	43
Artigo 56º. Regime de Edificabilidade	44
Capítulo IV. Espaços Naturais	45
Artigo 57º. Identificação, Caracterização e Usos	45
Artigo 58º. Regime de edificabilidade	46
Capítulo V. Aglomerados Rurais	46
Artigo 59º. Identificação, caracterização e usos	46
Artigo 60º. Regime de edificabilidade	47
Capítulo VI. Áreas de Edificação Dispersa (Revogado)	48
Artigo 61º. Identificação, caracterização e usos (Revogado)	48
Artigo 62º. Regime de Edificabilidade (Revogado)	48
Capítulo VII. Espaços De Ocupação Turística	49
Artigo 63º. Identificação e caracterização	49
Artigo 64º. Regime de Edificabilidade	49
Título VI. Solo Urbano	50
Capítulo I. Disposições Comuns	50
Artigo 65º. Regime de Edificabilidade	50
Capítulo II. Solo URBANO	51
Secção I. Disposições gerais	51
Artigo 66º. Identificação e caracterização	51
Secção II. Espaços Centrais.....	52
Artigo 67º. Identificação, caracterização e usos	52
Sub-Secção I. Multifamiliar de Média Densidade	53
Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos	53
Artigo 69º. Regime de Edificabilidade	53

REGULAMENTO

Sub-Secção II. Centro histórico	54
Artigo 70º. Identificação, caracterização e usos	54
Artigo 71º. Regime de Edificabilidade	54
Secção III. Espaços HABITACIONAIS	54
Artigo 72º. Identificação, caracterização e usos	55
Artigo 73º. Regime de edificabilidade	55
Secção IV. Espaço de Atividades Económicas	56
Artigo 74º. Identificação e caracterização	56
Artigo 75º. Regime de edificabilidade	57
Secção V. Espaços Verdes.....	58
Artigo 76º. Identificação e caracterização	58
Artigo 77º. Regime de edificabilidade	59
Secção VI. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.....	59
Artigo 78º. Identificação, caracterização e usos	59
Artigo 79º. Regime de Edificabilidade	60
Secção VII. Espaços de Uso Especial.....	60
Sub-Secção I. Equipamentos de utilização coletiva	60
Artigo 80º. Identificação, caracterização e usos	60
Artigo 81º. Regime de edificabilidade	61
Sub-Secção II. Turismo	61
Artigo 81-Aº. Identificação e regime de edificabilidade	61
Capítulo III. Solo Urbanizável	63
Artigo 82º. Identificação e caracterização (Revogado)	63
Artigo 83º. Regime de Edificabilidade (Revogado)	63
Artigo 84º. Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade (Revogado)	63
Artigo 85º. Espaços de Usos Especial – indústria, Armazenagem, Serviços e Logística (Revogado)	63
Artigo 86º. Espaços de Atividades Económicas (Revogado)	63
Artigo 87º. Espaços de Uso Especial – Turismo (Revogado)	63
Artigo 88º. Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Revogado)	63
Título VII. Mobilidade e transportes	63
Artigo 89º. Identificação	64
Artigo 90º. Hierarquia funcional	64
Artigo 91º. Espaços canais	65

Capítulo I. Parâmetros de dimensionamento	65
Artigo 92º. Estacionamento _____	66
Artigo 93º. Dispensas e Isenções de estacionamento _____	67
Título VIII. Infraestruturas	68
Artigo 94º. Identificação e Caracterização _____	68
Artigo 95º. Regime de Edificabilidade _____	68
Artigo 96º. Usos _____	69
Artigo 97º. Desativação ou deslocalização de instalações _____	69
Título IX. Zona Terrestre de Proteção das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia ...	69
Artigo 98º. Disposições Gerais _____	69
Artigo 99º. Interdições _____	70
Artigo 100º. Condições de edificabilidade _____	71
Artigo 101º. Infraestruturas _____	71
Título X. Programação e Execução do Plano	72
Capítulo I. Execução do Plano	73
Artigo 102º. Zonamento operacional (Revogado) _____	73
Artigo 103º. Execução em solo urbano _____	73
Artigo 104º. Execução em solo urbanizável (Revogado) _____	73
Capítulo II. Programação	73
Artigo 105º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas _____	73
Artigo 106º. Programação operacional _____	74
Capítulo III. Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva	75
Artigo 107º. Parâmetros de Dimensionamento _____	75
Capítulo IV. Critérios Perequativos	76
Artigo 108º. Objetivos e âmbito de aplicação _____	76
Artigo 109º. Mecanismos de perequação _____	77
Artigo 110º. Aplicação dos mecanismos de perequação _____	77
Capítulo V. Unidades operativas de planeamento e gestão	78
Secção I. Disposições Gerais.....	78
Artigo 111º. Delimitação e identificação _____	78
Artigo 112º. Programação _____	79

<i>Título XI. Disposições finais</i>	80
Artigo 113º. Acertos e ajustamentos _____	80
Artigo 114º. Legalizações de construções não licenciadas _____	80
Artigo 115º. Integração e transformação de preexistências _____	81
Artigo 116º. Demolição de edifícios _____	83
Artigo 117º. Alteração da utilização dos edifícios habitacionais _____	83
Artigo 118º. Entrada em Vigor _____	84

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º. Objeto e Âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.
2. O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

Artigo 2º. Objetivos estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano:

- a) Promover condições de uso e aproveitamento sustentável dos recursos territoriais, ambientais e das sinergias existentes;
- b) Valorizar os recursos naturais: paisagem, recursos hídricos e o potencial da biomassa;
- c) Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rústico;
- d) Consolidar a Vila de Pedrógão Grande enquanto sede de município, reforçando a sua função urbana;
- e) Criar bases para o desenvolvimento do turismo e lazer associados à floresta e aos recursos hídricos;
- f) Proteger e valorizar os recursos hídricos e os sistemas de regadios tradicionais;
- g) Prevenir e minimizar riscos ambientais;
- h) Rentabilizar a proximidade geográfica de Pedrógão Grande com a Serra da Lousã, apostando no desenvolvimento da atividade florestal, da silvicultura e do turismo criando,

REGULAMENTO

simultaneamente, sinergias com as formas tradicionais de ocupação rural e produtos locais, designadamente com o artesanato e a gastronomia;

- i) Promover o desenvolvimento sustentado de Espaços de Atividades Económicas de vertente Intermunicipal articulado com a potencialidade das acessibilidades existentes, designadamente a EN2 e IC8;
- j) Reforçar o Potencial dos Espaços de Ocupação Turística, em particular os de forte relação com a Albufeira em articulação com o restante património natural e construído dando forma e força à definição de uma rede municipal e intermunicipal;
- k) Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
- l) Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rústico.

Artigo 3º.
Composição do plano

- 1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento desdobra-se nas seguintes plantas:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Zonamento Acústico.
 - c) Planta de Condicionantes desdobra-se nas seguintes plantas:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) (revogado);
 - iv) Risco de Incêndio;
 - v) Outras Condicionantes.
- 2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

REGULAMENTO

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

Artigo 4º.
Instrumentos estratégicos e de gestão territorial a observar
(Revogado)

Artigo 5º.
Definições

1. O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico e tem o significado que lhe é atribuído na legislação que para o efeito em cada momento estiver em vigor.
2. O plano adota ainda as seguintes definições:
 - a) NPA – nível do pleno armazenamento da albufeira, elemento indispensável para a definição das respetivas zonas de proteção (Cabril - 294 m e Bouçã - 175 m);
 - b) Habitação unifamiliar – o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
 - c) Praia fluvial – conjunto do plano de água ou curso de água e dos terrenos marginais onde poderão ter lugar diversas atividades recreativas complementares da atividade balnear;
 - d) Recreio balnear – conjunto de funções e atividades destinadas ao recreio físico e psíquico do homem, satisfazendo necessidades coletivas que se traduzem em atividades multiformes e modalidades múltiplas conexas com o meio aquático.

TÍTULO II.
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º.
Identificação

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

1. Recursos Naturais

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

i1) Leitos e margem de cursos de água;

i2) Leito e margem da Albufeira (30m além do NPA);

ii) (Revogado);

iii) Zona de Respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira;

iv) Zona Reservada da zona terrestre de proteção da albufeira (50m além do NPA);

v) Zona Terrestre de Proteção da Albufeira (500m além do NPA);

b) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Arvoredo de Interesse Público:

i1) Carvalho Roble ou Alvarinho: (Aviso n.º 2 de 2 de janeiro de 2007);

i2) Magnólia Sempreverde: (DR n.º 109 2ª Série de 7 de junho de 2005);

i3) Magnólia Sempreverde: (Aviso n.º 2 de 2 de janeiro de 2007)

i4) Sobreiro: (Aviso n.º 2 de 2 de janeiro de 2007)

i5) Sobreiro: (Aviso n.º 3 de 2 de janeiro de 2007)

ii) Aproveitamentos Hidroagrícolas;

iii) Reserva Agrícola Nacional.

c) Recursos Ecológicos

i) Ribeira de Unhais – Albufeira de Santa Luzia e Cabril (PTP40);

ii) Rio Zêzere – da Ponte Velha à Foz (PTP 38, Tipo E);

iii) Águas de Recreio, incluindo zonas designadas como Zonas Balneares;

iv) Reserva Ecológica Nacional.

2. Património Edificado:

a) Bens Imóveis Classificados como Monumento Nacional

i) Ponte do Cabril (Decreto de 16-06-1910, DG de n.º 136, de 23-06-1910, Decreto n.º 28/82, DR n.º 47 de 26-02-1982. Dispõe de zona de proteção de 50 metros);

ii) Igreja Nossa Senhora da Assunção (Decreto n.º 8331, DG, 1.ª Série, n.º 167 de 17-08-1922. Dispõe de zona de proteção de 50 metros);

b) Imóveis classificados como de Interesse Público:

i) Pelourinho de Pedrógão Grande (Decreto n.º 23 122, DG 1.ª série, n.º 231 de 11-10-1933. Dispõe de zona de proteção de 50 metros);

ii) Igreja da Misericórdia e Edifício Contíguo (Decreto n.º 28/82, DR, 1.ª Série, n.º 47 de 26-02-1982. Dispõe de zona de proteção de 50 metros);

c) Bem Imóvel classificado como de Interesse Municipal:

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

d) Bem Imóvel classificado como Monumento de Interesse Municipal:

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

3. Infraestruturas:

a) Abastecimento de Água:

i) Conduta Adutora Elevatória;

ii) Conduta Adutora Gravítica;

b) Drenagem de Águas Residuais:

i) Conduta Elevatória;

ii) Emissário Gravítico;

REGULAMENTO

- iii) Pontos de Descarga;
- c) Rede Nacional de Transporte:
 - i) Linha Aérea a 220Kv;
 - ii) Linha Aérea a 150Kv;
- d) Centro Produtor;
 - i) Central Elétrica;
- e) Rede Nacional de Distribuição:
 - i) Linha Aérea a 45Kv;
 - ii) Linha Aérea a 15Kv;
 - iii) Posto de Transformação de Distribuição;
 - iv) Posto de Transformação de Cliente;
 - v) Posto de Seccionamento;
- f) Rede Rodoviária Nacional e Rede Rodoviária Regional:
 - i) Itinerário Complementar: IC8;
 - ii) Estradas Nacionais: EN236-1;
 - iii) Estradas Regionais: ER2 e ER236;
- g) Estradas e Caminhos Municipais:
 - i) Estradas Municipais: EM2, EM350, EM512, EM513, EM514, EM515, EM516, EM521 e Variante de Vila Facaia;
 - ii) Caminhos Municipais: CM1139, CM1157, CM1157-1, CM1158, CM1160, CM1161, CM1161-1, CM1162, CM1163, CM1164, CM1165, CM1166, CM1167, CM1167-1, CM1168, CM1169, CM1169-1, CM1170, CM1172, CM1173, CM1175, CM1176, CM1176-1, CM1177, CM1181 e CM1438;
- h) Telecomunicações:

- i) Feixe hertziano - Trevim (Lousã) <> Cardim (Sertã) - (PTC) - Desp. Conj. A -152/96-XIII, DR 233, 2.ª série, de 8-10-1996;
 - i) Marcos Geodésicos:
 - i) Marco Geodésico.
4. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a planta de ordenamento e presente regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS

CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

Artigo 7º. Identificação

1. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas sensíveis e mistas e as zonas ameaçadas pelas cheias.
2. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

Artigo 8º. Estrutura ecológica municipal

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelas seguintes áreas e conjuntos de áreas de solo rústico e urbano:
 - a) Ribeiras de maior significado no município;
 - b) Zona de Proteção da Albufeira de Cabril, Bouça e Santa Luzia;

- c) Solos condicionados por Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.
2. A estrutura ecológica municipal é constituída ainda pelos seguintes valores:
- a) Valores Patrimoniais;
 - b) Equipamentos Culturais, de Recreio e Lazer;
 - c) Percursos Pedestres;
 - d) Albufeira do Cabril e da Bouça.

Artigo 9º. Regime de Ocupação

1. O Regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, desde que cumulativamente viáveis com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.
2. As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

Artigo 10º. Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

1. As zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de 100 anos.
2. As zonas inundáveis ou ameaçadas por cheia asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente a zonas de um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional.
3. Nas áreas ameaçadas pelas cheias ou zonas inundáveis que incidam em solo urbano o regime de edificabilidade é o seguinte:

REGULAMENTO

- a) Em condições de exceção, é admitida a ampliação dos edifícios desde que destinadas a construção de instalações sanitárias e cozinhas necessárias para dotar as habitações de condições mínimas de habitabilidade, bem como à criação de acessos para pessoas com mobilidade reduzida, sendo ainda de admitir a ampliação do uso habitacional em edifícios licenciados nos termos legais aplicáveis à data da construção, desde que daí não resulte a criação de obstáculos à livre circulação das águas;
 - b) O uso habitacional terá de se localizar obrigatoriamente acima da cota local da máxima cheia conhecida ou cheia para um período de retorno de 100 anos independentemente do uso a que se destina;
 - c) É proibida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;
 - d) É proibida a construção de aterros e outros obstáculos, bem como a construção de equipamentos de utilização coletiva designadamente hospitais, escolas, lares para terceira idade, bem como a instalação de indústrias perigosas de tipo 1 das previstas na legislação industrial;
 - e) Quando as zonas ameaçadas pelas cheias coincidam com Áreas Verdes, são admitidas as construções de fruição pública destinadas a apoio de atividades de recreio e lazer, devendo para o efeito ser usadas estruturas ligeiras, preferencialmente amovíveis e sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia;
 - f) São permitidas instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico.
4. (Revogado):
- a) (Revogado);
 - b) (Revogado).
5. Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.

Artigo 11º.
Zonas acústicas Sensíveis e Mistas

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

- ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição, são ainda representadas as zonas de conflito.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.
 3. As zonas sensíveis correspondem a áreas de equipamento e espaços verdes de dimensão relevante e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln;, à exceção das faixas de respeito e zonas '*non aedificandi*' da rede rodoviária existente nesses usos.
 4. As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.
 5. As zonas de conflito em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.
 6. Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Mistas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.
 7. Nas zonas de conflito, só é permitido o licenciamento ou a autorização de novas construções, mesmo que previstos no presente plano, desde que dê satisfação a uma das seguintes condições:
 - a) Mediante apresentação de um plano de redução com indicação das medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos a adotar e de um programa de monitorização do ruído;
 - b) Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;
 - c) Após execução de plano de redução de ruído pela entidade competente.
 8. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, na ausência de Planos de Redução de Ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, $D_{2m,nT,w}$, superiores em 3 dB aos

valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

9. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no n.º4.
10. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 12º. Identificação

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

Artigo 13º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos

1. Consideram-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos, ainda que não estejam classificados, todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.
2. Nos sítios arqueológicos e nos espaços envolventes de proteção, qualquer intervenção que implique impacte ao nível do solo, subsolo, dos meios húmidos e aquáticos, fica condicionada à realização de trabalhos arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.
3. Deve assegurar-se, em regra e sem prejuízo de outras situações, um perímetro de salvaguarda de uma faixa de 50 metros, definido a partir dos pontos e dos limites externos das áreas assinaladas na Planta de Condicionantes, dentro do qual se aplica o disposto no número anterior.

Artigo 14º. Património Cultural

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

- a) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;
- b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia, relativos a obras ou intervenções em bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;
- c) Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou classificados como de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas, admissão de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural;
- d) A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;
- e) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional, público ou municipal, ou em vias de classificação, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

TÍTULO IV. USO DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 15º.
Classes e categorias de uso do solo

1. O território do Município de Pedrógão Grande encontra-se classificado, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento, nas classes de solo rústico e urbano.
2. Nas situações em que tal se justifique, as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

Artigo 16º.
Qualificação do solo rústico

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

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

Artigo 17º.
Qualificação do solo urbano

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

- a) Solo Urbano:
 - i) Espaços Centrais:
 - i1) Centro Histórico;
 - i2) Multifamiliar de média densidade.

- ii) Espaços Habitacionais:
 - ii1) Multifamiliar de alta densidade;
 - ii2) Multifamiliar de média densidade;
 - iii) Espaços de Atividades Económicas;
 - iv) Espaços Verdes;
 - v) Espaços de Uso Especial:
 - v1) Equipamentos de utilização coletiva;
 - v2) Turismo;
 - vi) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- b) (Revogado)
- i) (Revogado);
 - ii) (Revogado);
 - iii) (Revogado);
 - iv) (Revogado);
 - v) (Revogado).

Artigo 18º.
Tipologias dos usos do solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO

Artigo 19º.

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

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

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

Artigo 20º.

Compatibilidade de usos e atividades

1. Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que, de forma inaceitável:
 - a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

REGULAMENTO

- b) Constitua fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
 - c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes na legislação sobre licenciamento industrial e no Regulamento Geral do Ruído.
2. Excecionam-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas de remodelação/adaptação das construções de explorações que se encontram em processo de regularização do exercício da atividade pecuária.

Artigo 21º.
Inserção urbanística e paisagística

1. Para além das exigências legais e regulamentares, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda a Câmara Municipal, com vista a garantir uma correta inserção territorial, impor condicionalismos à modelação do terreno, à implantação ou à configuração volumétrica das edificações que se pretendem localizar em áreas não disciplinadas por unidades de execução, outros planos municipais ou por operações de loteamento, desde que, com os mesmos, não afete a edificabilidade admitida para a parcela.
2. O disposto no número anterior aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de urbanização, planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

Artigo 22º.
Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade para habitação, comércio, serviços e indústria, admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais

correspondentes e em articulação com o zonamento de risco de incêndio que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

Artigo 23º.
Edificações construídas ao abrigo do direito anterior

1. Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rústico e do Solo Urbano permite-se a adaptação/ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo anterior, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:
 - a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
 - b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
 - c) Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração, com parecer da tutela.
2. As obras referidas no número anterior ficam ainda sujeitas às seguintes condições:
 - a) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
 - b) Número de pisos – 2;
 - c) A área total de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² para fins habitacionais e de 50 % do existente para os outros fins e, em qualquer caso, até 2 pisos, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

SECÇÃO I.
SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 24º.
Infraestruturas

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de

recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia e outras infraestruturas de interesse municipal declaradas pelo executivo municipal podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.
3. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 25º. Recursos energéticos renováveis

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

Artigo 26º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos do domínio privado pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.
2. Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.
3. As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.

4. Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.
5. No âmbito da gestão dos recursos hídricos e da Lei da Água, a lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável.
6. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rústico.

Artigo 27º. Instalação de depósitos

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

Artigo 28º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rústico, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.
2. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:
 - a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem preexistências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;

REGULAMENTO

- b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.
3. Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.
4. A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do número 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 29º.

Postos de abastecimento público de combustíveis

1. Em solo rústico, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
2. Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

**SECÇÃO II.
EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO**

Artigo 30º. Empreendimentos estratégicos

1. No Solo Rústico e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:
 - a) Apresentem elevado carácter inovador;
 - b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente e das energias renováveis;
 - c) Criem um elevado número de empregos;
 - d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 50 000,00 €;
 - e) Não ponha em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.
2. Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no artigo 20.º

Artigo 31º. Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

REGULAMENTO

2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

**Artigo 32º.
Regime**

1. A área de construção do edifício máxima a autorizar é a que resulta da aplicação dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.
2. Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando, contudo, a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:
 - a) Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80 %, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;
 - b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os Espaços Florestais de Conservação e Espaços Verdes.

**TÍTULO V.
SOLO RÚSTICO**

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 33º. 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 rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Plano e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para construir novos edifícios ou a autorização para alterar os usos de outros preexistentes que se localizem em solo 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. Deve ficar salvaguardada a existência das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rústico.

Artigo 34º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios (Revogado)

Artigo 35º. Condicionamentos à edificabilidade

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de solo rústico, terão de cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, bem como, no Decreto-lei 82/2021 de 13 de outubro de 2021 que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental.

Artigo 36º.
Edificação para fins habitacionais

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

- a) (Revogado);
- b) (Revogado);
- c) (Revogado);
- d) Área de implantação do edifício até 400 m²;
- e) Altura da fachada de 7 m ou dois pisos acima do solo.

Artigo 37º.
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

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

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

Artigo 38º.
Empreendimentos turísticos isolados

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

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
 - i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico;
 - ii) Pousadas;
 - iii) Empreendimentos de turismo de habitação;

- iv) Parques de campismo e de caravanismo;
 - v) Turismo em Espaço Rural.
2. Os empreendimentos turísticos isolados devem cumprir todos os parâmetros estabelecidos em cada categoria/subcategoria de espaços e ainda os seguintes critérios:
- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.
3. Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:
- a) Mínimo de 3 estrelas;
 - b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - c) Número máximo de 200 camas;
 - d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
 - e) São excecionadas da aplicação das alíneas b) a d), os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas.

Artigo 39º. Estabelecimentos industriais

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

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

**Artigo 40º.
Outros usos admitidos**

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

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

**SECÇÃO I.
NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

**Artigo 41º.
Condições gerais**

Em todo o 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 42º.
Tipologia de empreendimentos turísticos**

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.
2. Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo, empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 43º.
Condições de implementação

1. A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico poderá ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.
2. O contrato de execução a que se refere o número anterior, deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
 - a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
 - b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
 - c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
 - d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
 - e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 44º.
CrITÉRIOS de inserção territorial

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

- a) Área mínima de 15 ha;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
- c) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
- d) Categoria mínima de 4 estrelas;
- e) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;

REGULAMENTO

- f) A área de concentração não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- g) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- h) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- i) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

**Artigo 45º.
Parâmetros de qualidade**

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

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

**CAPÍTULO II.
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO**

Artigo 46º.
Identificação, caracterização e usos

1. Estes espaços integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola afetos à atividade agrícola, correspondendo ou não aos solos incluídos na reserva agrícola nacional e a aproveitamentos hidroagrícolas.
2. Estes espaços destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos, quer em áreas que já detêm essa função, quer noutras áreas, que dispõem de um tipo de agricultura complementar à edificação, com o objetivo da conservação do recurso solo, a diversificação paisagística e a manutenção do mosaico de paisagem através da preservação e privilégio do uso agrícola.
3. Constituem usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção a exploração e a produção agrícola e pecuária.
4. Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis os do quadro 1 do artigo seguinte.
5. Se, em área incluída em espaço de uso ou aptidão agrícola delimitada na planta de ordenamento – zona de proteção à albufeira de Cabril coincidente com a zona reservada da albufeira, for modificada a utilização do solo para o uso florestal, aplicam-se as regras dos espaços florestais de conservação.

Artigo 47º.
Regime de Edificabilidade

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

Quadro 1

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	-	-	25

REGULAMENTO

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

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

- a) A ampliação pode atingir um máximo de 400,00 m²;
- b) Área máxima de implantação — 200 m²;
- c) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;

- d) Altura da edificação — 7,5 m ou existente.
3. São permitidas as obras de alteração de uso, reconstrução, de alteração e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural a ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
- a) A ampliação pode atingir um máximo de 400,00 m²;
 - b) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
 - c) Altura da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.
4. No espaço agrícola de produção é ainda permitida a reconstrução, alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:
- a) Área máxima de implantação — 750 m²;
 - b) Número máximo de pisos — 2 ou existente;
 - c) Altura da edificação — 7 m.
5. A área máxima de implantação e a altura da edificação poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.
6. Na zona de proteção da albufeira é autorizada edificação destinada a habitação e anexos agrícolas, desde que:
- a) O acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo;
 - b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 3 000 m²;
 - c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;
 - d) O número máximo de pisos é de dois;
 - e) O índice de construção máximo é de 0,05;
 - f) A área bruta de construção máxima é de 200 m², podendo ir até 300 m² se incluir anexos agrícolas.

7. Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes nas alíneas c), d), e) e f) do n.º 6.

CAPÍTULO III. ESPAÇOS FLORESTAIS

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 48º. Identificação e Caracterização

1. Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.
2. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas, nomeadamente as constantes no PROF-CL.
3. As intervenções nos espaços florestais devem privilegiar, para além das atividades silvícolas, todas as ações de identificação e salvaguarda dos bens culturais, de recuperação e valorização da paisagem e do património arqueológico, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.
4. Os espaços florestais integram as seguintes categorias:
 - a) Espaços Florestais de Produção, constituídas por espaços sem condicionantes particulares de intensificação cultural englobando áreas de aproveitamento silvícola atual e incultas;
 - b) Espaços Florestais de Conservação, constituídas por espaços de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica.

REGULAMENTO

5. Sem prejuízo do disposto no PROF-CL, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.
6. Para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos os seguintes usos compatíveis:
 - a) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico educacional similar;
 - b) Parques de recreio e lazer;
 - c) Habitação unifamiliar;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias previstas no artigo 38.º;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva.
7. Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea e) do número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:
 - a) Desporto;
 - b) Recreio e Lazer;
 - c) Segurança Pública e Proteção Civil.
8. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, da demais legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.
9. Nos espaços florestais que estejam identificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI) com risco de incêndio elevado ou muito elevado é interdita a construção nos termos da legislação em vigor.
10. Constitui exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção e combate de fogos florestais desde que os responsáveis pela gestão das parcelas confinantes, de acordo com a carta de risco de incêndio atualizada, adotem medidas estruturais de silvicultura preventiva a nível da reflorestação e da redução do risco de incêndio, conforme a lei.
11. Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, a construção ou beneficiação de infraestruturas,

nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis e outras infraestruturas de interesse municipal.

Artigo 49º.
Ocupações e utilizações interditas

1. São proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.
2. Todas as ações de reflorestação e florestação, devem cumprir a legislação em vigor, sendo sempre de privilegiar as espécies definidas no PROF-CL.

Artigo 50º.
CrITÉRIOS Urbanísticos

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

- a) Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Das situações compatíveis e previstas em Plano de gestão florestal aprovado pelas entidades competentes;
- c) Da construção e instalação de infraestruturas e indústria de interesse municipal;
- d) E demais exceções que decorrem da aplicação das disposições gerais previstas para o solo rústico;
- e) E os previstos nos regimes de edificabilidade das secções seguintes, referentes aos espaços florestais.

SECÇÃO II.
ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

**Artigo 51º.
Identificação e caracterização**

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

**Artigo 52º.
Usos**

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

**Artigo 53º.
Regime de Edificabilidade**

1. O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção.
2. Nas áreas abrangidas pela zona terrestre de proteção das albufeiras do Cabril e Bouçã é autorizada a edificação destinada a habitação, anexos agroflorestais e empreendimentos turísticos destinados ao turismo em espaço rural, desde que:
 - a) O acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo;
 - b) A parcela constitua uma unidade registral e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 5000 m²;
 - c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, seja de 10 m;
 - d) O número máximo de pisos é de dois;
 - e) O índice de construção máximo é de 0,05;
 - f) A área bruta de construção máxima é de 250 m², podendo ir até 400 m², se incluir anexos agro-florestais ou empreendimentos turísticos destinados ao «turismo em espaço rural».

- g) Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes nas alíneas c), d), e) e f) do n.o 2.

SECÇÃO III. ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

Artigo 54º. Identificação e caracterização

1. Os espaços florestais de conservação são constituídos por áreas de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não, áreas sujeitas a regime florestal, ao regime da REN, englobando, ainda, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.
2. Na faixa adjacente ao plano de água da albufeira constituem objetivos de ordenamento destes espaços a preservação e a regeneração natural do coberto vegetal, a proteção dos escarpados e a minimização dos processos erosivos.

Artigo 55º. Usos

1. Sem prejuízo do disposto no PROF-CL, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.
2. Neste espaço não é admitido:
 - a) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
 - b) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos exceto se for devidamente acondicionado garantido a estanquidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;
 - c) Destruição de linhas de drenagem;
 - d) Mobilizações do solo que potenciem a erosão;
 - e) Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos.
3. As ações de gestão florestal a desenvolver nas áreas florestais de conservação devem:

REGULAMENTO

- a) Preservar os núcleos da vegetação natural existentes, constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
- b) Promover medidas de conservações e proteção da rede hidrográfica;
- c) Privilegiar o recurso a espécies autóctones.

Artigo 56º.
Regime de Edificabilidade

1. Nos Espaços Florestais de Conservação são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:
 - a) Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;
 - b) Das situações compatíveis e previstas em Plano de gestão florestal aprovado pelas entidades competentes;
 - c) Da construção e instalação de infraestruturas e indústria de interesse municipal;
 - d) E demais exceções que decorrem da aplicação das disposições gerais previstas para o solo rústico.
2. É interdita a construção de novos edifícios nas áreas abrangidas simultaneamente pela zona terrestre de proteção da albufeira do Cabril e da Bouçã
3. Nas construções existentes situadas na zona reservada da albufeira aplicam-se as disposições do artigo 100.º deste regulamento;
4. Nas construções existentes fora da zona reservada da albufeira, nos espaços florestais de conservação delimitados na planta de ordenamento – zona de proteção à albufeira de Cabril são permitidas obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30% da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m², sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 57º. Identificação, Caracterização e Usos

1. Os Espaços Naturais são constituídos por áreas de estrutura linear e outras de menor dimensão dominadas por solo nu, em que se privilegia a proteção, conservação, gestão racional e a capacidade de renovação dos recursos naturais bem como a salvaguarda dos valores naturais paisagísticos, mesmo que se encontram submetidas ao regime da REN.
2. Podem ser admitidos projetos na área do turismo desde que tenham características compatíveis com a conservação dos valores que salvaguardam e cumpram o estabelecido no Título IX deste regulamento.
3. Nos espaços naturais são interditos os seguintes usos e ações:
 - a) Operações que possam conduzir a alterações relativas a cursos de água nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excepcionando-se as situações que resultem das ações de gestão e/ou manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente;
 - b) Destruição parcial da vegetação ripícola salvo nas situações que resulte das ações gestão e/ou manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente;
 - c) Destruição e/ou alteração de linhas de drenagem natural;
 - d) Qualquer atividade que comprometa a qualidade de ar, da água e do solo, nomeadamente utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto, armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, depósitos de resíduos sólidos e líquidos, sucatas e lançamento de afluentes sem tratamento prévio de acordo com a legislação vigente;
 - e) A conversão de áreas naturais em áreas agrícolas;
 - f) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
 - g) Mobilização de solo com prática que promovam a erosão.

Artigo 58º.
Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo anterior, nos Espaços Naturais são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de novos edifícios e vias de comunicação.
2. São admitidas as operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projetos aprovados ou autorizados pelas entidades competentes.
3. Nos espaços naturais é permitida a instalação de equipamentos de interesse ambiental e infraestruturas especiais, desde que não colida com outras condicionantes e desde que cumpridas as seguintes condições:
 - a) Índice de utilização do solo de 0.10;
 - b) Altura da edificação de 7 m e de dois pisos para equipamentos de interesse ambiental;
 - c) Utilização de pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
 - d) No caso de obras de ampliação de edifícios e desde que cumpridas as seguintes condições:
 - i) A área de construção de ampliação seja inferior a 100 m²;
 - ii) O índice de impermeabilização do solo até 30 %.

CAPÍTULO V.
AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 59º.
Identificação, caracterização e usos

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

REGULAMENTO

2. Estas áreas correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rurais, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feita por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.
3. Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitações;
 - b) Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
 - c) Centros de Interpretação;
 - d) Empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de Habitação;
 - e) Serviços.
4. Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:
 - a) Comércio tradicional;
 - b) Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários.

Artigo 60º.
Regime de edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Aglomerados Rurais são as seguintes:
 - a) O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
 - b) O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - c) O Índice de utilização do solo é no máximo de 0.40;
 - d) O máximo da altura da edificação é de 8 m;
2. No caso de operações urbanísticas em edificações existentes não se aplicam os critérios constantes nas alíneas c) e d) do presente número, caso em que a área total de construção não pode ser superior a 350 m², salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3. As edificações deverão manter o alinhamento consolidado existente e respeitar os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.
4. Nas situações de colmatção ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo em casos excepcionais indicados pela Câmara Municipal, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.
5. No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.
6. Nas edificações construídas ao abrigo de regime anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação.
7. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante cumpra com o regime de edificabilidade previsto no presente artigo, fique com uma área mínima de 400 m².
8. Nas situações referidas no número 2 do presente artigo os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no número 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

CAPÍTULO VI. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (REVOGADO)

**Artigo 61º.
Identificação, caracterização e usos
(Revogado)**

**Artigo 62º.
Regime de Edificabilidade
(Revogado)**

CAPÍTULO VII. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 63º. Identificação e caracterização

1. Os espaços de ocupação turística correspondem a áreas naturais de vocação recreativa, que englobam zonas de relevante valor paisagístico, admitindo o recreio balnear e respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio.
2. Estes espaços localizados na zona terrestre de proteção da albufeira, potenciam o seu usufruto recreativo, e têm como objetivo a preservação e valorização da paisagem, com vista ao seu uso recreativo, mediante a implantação de infraestruturas e equipamentos compatíveis com as aptidões e condicionantes biofísicas dos locais.

Artigo 64º. Regime de Edificabilidade

1. Neste espaço são permitidos os seguintes usos, desde que integrados em UOPG do POAC, como tal delimitada na planta de síntese, ou resultantes de plano de pormenor eficaz: parques de campismo, parques de merendas, instalações destinadas a campos de férias e estabelecimentos hoteleiros, nomeadamente pousadas.
2. É ainda admitida a localização de campos de golfe, desde que precedida de um estudo de impacte ambiental, no qual se comprove que a utilização em causa não determina a contaminação do plano de água por nutrientes e fitossanitários, quer por infiltração quer por escoamento superficial. Os *greens*, *tees* e *fairways* deverão estar afastados mais de 150 m do NPA, medidos na horizontal, sendo a área sobrance necessária ocupada por vegetação autóctone.
3. As construções permitidas têm uma altura máxima de 6 m.
4. Nas construções existentes serão permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação até um máximo de 30% da área de implantação e de construção ocupadas.
5. As mobilizações de terrenos serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

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

TÍTULO VI. SOLO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 65º. Regime de Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.
2. Nas situações de colmatação ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve-se manter as características de cércea, volumetria e alinhamento dominante, salvo indicações diferentes da câmara municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal.
3. Nestas áreas são admitidos, para além do uso habitacional, o de comércio, serviços, turismo, equipamentos e zonas verdes.
4. São admitidas as indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental ou outras previstas em regime que em cada momento estiver em vigor.
5. No caso de indústrias existentes não previstas no número anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e funcionais do edifício e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

CAPÍTULO II. SOLO URBANO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 66º. Identificação e caracterização

1. O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbano compreende as seguintes subcategorias de espaço:
 - a) Espaços Centrais:
 - i) Centro Histórico
 - ii) Multifamiliar de Média Densidade
 - b) Espaços Habitacionais:
 - i) Multifamiliar de Alta Densidade
 - ii) Multifamiliar de Média Densidade
 - c) Espaços de Atividades Económicas;
 - d) Espaços Verdes;
 - e) Espaços de uso especial:
 - i) Equipamentos de Utilização Coletiva
 - ii) Turismo
 - f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

SECÇÃO II. ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 67º. Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento, e correspondem ao centro urbano no qual se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente independentemente da sua localização e época de construção.
2. Integram ainda os espaços centrais as áreas a colmatar, de ocupação mais recente, não consolidadas, mas devidamente infraestruturadas e cuja vocação de ocupação está predefinida pelas construções existentes, ou por operações de loteamento aprovadas.
3. Os Espaços Centrais integram as seguintes subcategorias de espaço:
 - a) Multifamiliar de Média Densidade;
 - b) Centro Histórico.
4. Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Comércio a retalho;
 - c) Grandes superfícies comerciais;
 - d) Serviços;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva;
 - f) Turismo.
5. São usos compatíveis com os Espaços Centrais:
 - a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental ou outras previstas em regime que em cada momento estiver em vigor.

- b) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

Sub-Secção I. MULTIFAMILIAR DE MÉDIA DENSIDADE

Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos

1. A área multifamiliar de média densidade corresponde ao tecido urbano consolidado e em consolidação, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.
2. Para além dos usos previstos no n.º 4 do artigo 67º, são ainda admitidas a habitação, o comércio, os serviços e o turismo.

Artigo 69º. Regime de Edificabilidade

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) O índice de ocupação não pode ser superior a 50%;
- b) O número de pisos admitido é de 4 acima da cota de soleira, com exceção de equipamentos coletivos e instalações técnicas devidamente justificadas, e abaixo da cota de soleira é de 2;
- c) O Índice máximo de utilização do solo é de 0,7;
- d) (Revogado);
- e) Nas obras de ampliação de edifícios, assim como em casos de legalização de pré-existências, são aplicados os seguintes parâmetros:
 - i) O índice de ocupação poderá ser superior ao estabelecido na alínea a) do presente artigo, desde que tal seja tecnicamente e economicamente justificado;
 - ii) O índice máximo de utilização do solo é de 1,8.

Sub-Secção II. CENTRO HISTÓRICO

Artigo 70º. Identificação, caracterização e usos

1. As áreas do Centro Histórico correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da Vila de Pedrógão Grande, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.
2. Nas áreas de Centro Histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e municipal.
3. São usos dominantes nas áreas de Centro Histórico, a habitação, o comércio, os serviços, o turismo e os equipamentos.

Artigo 71º. Regime de Edificabilidade

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

- a) Nas obras de reconstrução, ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima da fachada da edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;
- b) Na ausência de frente urbana consolidada referida na alínea anterior, os parâmetros de edificabilidade no centro histórico são os previstos para os espaços habitacionais.

SECÇÃO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 72º.
Identificação, caracterização e usos

1. Nestes espaços admitem-se edifícios predominantemente de funções habitacionais, admitindo-se, no entanto, atividades de comércio e serviços, instaladas ou no rés do chão ou na totalidade do edifício.
2. Os Espaços Habitacionais contemplam, a título de subcategorias de espaço, as seguintes:
 - a) Multifamiliar de Alta Densidade e
 - b) Multifamiliar de Média Densidade.
3. Nos Espaços Habitacionais são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Comércio;
 - c) Serviços;
 - d) Equipamentos de utilização coletiva.
4. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:
 - a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental ou outras previstas em regime que em cada momento estiver em vigor;
 - b) Turismo;
 - c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

Artigo 73º.
Regime de edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média densidade - são seguintes:
 - a) O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5;
 - b) O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 3;

REGULAMENTO

- c) O Índice máximo de utilização do solo é de 0,95;
 - d) O índice de ocupação não pode exceder 50%;
 - e) Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.
 - f) Em caso de ampliação de edifício existente aplica-se apenas a alínea a) e b) do presente artigo.
2. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Alta densidade - são seguintes:
- a) O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6;
 - b) O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2.

SECÇÃO IV. ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 74º. Identificação e caracterização

1. Os Espaços de Atividades Económicas incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços legalmente existentes, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais.
2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.
3. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.
4. A existência de estabelecimentos hoteleiros em espaço industrial não pode ser prejudicada pela instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas na envolvente do empreendimento turístico.

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

Artigo 75º.
Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:
- a) Índice máximo de utilização do solo é de 0,6;
 - b) Índice de impermeabilização do solo é no máximo de 80 %;
 - c) Altura da edificação admitida é de 12 metros, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;
 - d) Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela são os seguintes:
 - i) Frontal de 5 metros;
 - ii) Lateral de 5 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
 - iii) Tardo de 5 metros.
 - e) Deve ser delimitada, no interior das áreas industriais adjacentes ao perímetro urbano, uma faixa “*non aedificandi*” de 20 m de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes.
2. No caso de indústrias existentes, ou outras atividades em funcionamento são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que sejam garantidos os seguintes requisitos:
- a) Assegurar a salvaguarda das questões ambientais e minimizar situações de incompatibilidade com eventuais áreas urbanizadas ou urbanizáveis contíguas;
 - b) A laboração só pode ocorrer em períodos diurnos, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna;
 - c) A legalização de edifícios com atividades previstas para este espaço deverá cumprir as seguintes regras:

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

SECÇÃO V. ESPAÇOS VERDES

Artigo 76º. Identificação e caracterização

1. As áreas verdes urbanas compreendem o conjunto destas, os valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do espaço urbano que deverão ser objeto de qualificação e arranjos paisagísticos, com o objetivo de serem criadas condições atrativas para usos relacionados com a cultura, desporto e lazer.
2. É permitida a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.
3. Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:
 - a) Quiosques;
 - b) Parques infantis;
 - c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.
4. São usos compatíveis com os Espaços Verdes:
 - a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - b) Empreendimentos turísticos;
 - c) Edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaías agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

**Artigo 77º.
Regime de edificabilidade**

1. Nas áreas verdes urbanas só são permitidos arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e/ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços e desde que cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice máximo de utilização do solo de 0,10;
 - b) Altura máxima da fachada de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;
 - c) Sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis.
2. Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando-se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafo-climáticas ou autóctones.
3. Caso não exista alternativa de localização noutra local do respetivo perímetro urbano é admitida a instalação de comércio e serviços complementares à utilização das funções previstas, de acordo com as regras do n.º 1 do presente artigo.
4. Nos espaços verdes coincidentes com a zona de proteção à albufeira de Cabril é de edificação proibida, com exceção de construções cuja finalidade se integre nos programas de animação, recreio e de lazer constituídos ou a constituir nestes espaços.

**SECÇÃO VI.
ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**

**Artigo 78º.
Identificação, caracterização e usos**

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

**Artigo 79º.
Regime de Edificabilidade**

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

- a) O índice de ocupação deverá ser inferior a 50%;
- b) Índice máximo de utilização do solo de 0,5;
- c) O número de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, à exceção de equipamentos coletivos e instalações técnicas devidamente justificadas e abaixo da cota de soleira o número de pisos admitido é de 1;
- d) No caso de operações urbanísticas em edificações existentes não se aplicam os critérios constantes nas alíneas a) e b) do presente artigo, caso em que a área total de construção não pode ser superior a 400 m², salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
- e) Nas situações referidas na alínea anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos nas alíneas a) e b) do presente artigo, se estes lhes forem mais favoráveis.

**SECÇÃO VII.
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

**Sub-Secção I.
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

**Artigo 80º.
Identificação, caracterização e usos**

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

2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
3. É permitida a construção, a alteração e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
4. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
5. São usos compatíveis com esta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de turismo, de estabelecimentos de restauração e bebidas complementares aos usos dominantes.

Artigo 81º. Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis a estas áreas são as seguintes:

- a) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 80%;
- b) O índice de ocupação do solo é no máximo de 60%;
- c) A altura máxima das edificações é de 14 m;
- d) Os projetos para estas áreas devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

Sub-Secção II. TURISMO

Artigo 81-Aº. Identificação e regime de edificabilidade

1. Está incluída nesta Categoria de Espaço a área identificada na planta de ordenamento designada por Espaços de Uso Especial — Turismo.
2. O espaço urbano está sujeito aos seguintes condicionamentos a estabelecer em Plano de Pormenor:
 - a) O índice de ocupação do solo máximo é de 8%;

REGULAMENTO

- b) O índice de utilização do solo máximo é de 0,12;
 - c) O número máximo de pisos é de dois, com exceção das unidades hoteleiras, em que é de três;
 - d) Constituem exceção ao disposto nas alíneas b) e c) os silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - e) Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação.
3. As características arquitetónicas das construções obedecem às seguintes regras:
- a) Os materiais a utilizar nos paramentos das fachadas são a pedra da região, o reboco liso ou a madeira tratada;
 - b) No revestimento exterior das fachadas dos edifícios é proibida a aplicação de rebocos e tintas texturadas, denominadas «roscone», materiais cerâmicos ou azulejos, marmorites, imitações de pedra ou tintas marmoritadas, aglomerados e outros materiais sintéticos, rebocos de cimento à vista, rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção;
 - c) As cores a utilizar nas fachadas, para além dos materiais naturais, designadamente a pedra, serão baseadas nas cores de aplicação na arquitetura tradicional da região;
 - d) As caixilharias são em madeira, ferro pintado ou alumínio termolacado, sendo proibida a utilização de alumínio anodizado de cor natural ou cor bronze, PVC e outros materiais plásticos do mesmo tipo;
 - e) As guardas de varandas, sacadas e escadas, bem como os portões, são em madeira tratada ou ferro pintado;
 - f) A inclinação das coberturas não pode ultrapassar 36 %;
 - g) Não são permitidas coberturas em terraço, com exceção de áreas em que tal solução se justifique por razões técnicas e que nunca excederão 20 % da área da cobertura total do edifício;
 - h) Os telhados são revestidos preferencialmente em telha cerâmica da região em cor natural ou em pedra da região, sendo expressamente proibida, nas superfícies visíveis, a utilização de fibrocimento, chapa ondulada e telha de cor diferente ou vidrada.

CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL

**Artigo 82º.
Identificação e caracterização
(Revogado)**

**Artigo 83º.
Regime de Edificabilidade
(Revogado)**

**Artigo 84º.
Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade
(Revogado)**

**Artigo 85º.
Espaços de Usos Especial – indústria, Armazenagem, Serviços e Logística
(Revogado)**

**Artigo 86º.
Espaços de Atividades Económicas
(Revogado)**

**Artigo 87º.
Espaços de Uso Especial – Turismo
(Revogado)**

**Artigo 88º.
Espaços Urbanos de Baixa Densidade
(Revogado)**

TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES

Artigo 89º. Identificação

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

- a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais:
 - i) Itinerário Complementar: IC8;
 - ii) Estradas Nacionais: EN236-1;
 - iii) Estradas Regionais: ER2;
 - iv) Estradas Regionais: ER236;
- b) Estradas Municipais: EM2, EM350, EM512, EM513, EM514, EM515, EM516, EM517 (via de acesso do nó do IC8 de Adegas ao nó de acesso da EN 236-1 de Alagoa), EM521;
- c) Caminhos Municipais: CM1139, CM1157-1, CM1158, CM1160, CM1161, CM1161-1, CM1162, CM1163, CM1164, CM1165, CM1166, CM1167, CM1167-1, CM1168, CM1169, CM1169-1, CM1170, CM1172, CM1173, CM1175, CM1176, CM1176-1, CM1177, CM1180, CM1181, CM1438.

Artigo 90º. Hierarquia funcional

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

- a) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos;
- b) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas;
- c) Vias de distribuição local que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais.

Artigo 91º. Espaços canais

1. A rede rodoviária integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.
2. As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.
3. As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária municipal no solo rústico são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.
4. Para as restantes via de comunicação rodoviária municipais, não incluídas no n.º anterior, as faixas de proteção *non aedificandi* são as seguintes:
 - a) 4,5 metros de afastamento ao eixo da via para novas edificações;
 - b) 4,00 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;
 - c) Excetua-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos.
5. Para as vias distribuidoras principais, não classificadas no Plano Rodoviário Nacional, o afastamento ao eixo da via para qualquer edificação é de 15 metros, exceto muros e vedações cujo afastamento mínimo ao eixo da via é de 10 metros.
6. No solo urbano, quando não existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados devem ser respeitados os parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas para operações de loteamento ou edifícios de impacto relevante.
7. Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou o limite da faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.

CAPÍTULO I. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

Artigo 92º.
Estacionamento

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

Quadro 2

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. b. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. b. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300 m ² ; Ao 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. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio	Comércio: 1 lugar/30 m ² a. c. com. para establ. < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. c. com. para establ. de 1000 m ² a. c. a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. c. com. para establ. > 2500 m ² a. c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² a. c. com
Serviços e estabelecimentos hoteleiros	Serviços e estabelecimentos hoteleiros: 3 lugares/100 m ² a. c. serv. para establ. ≤ 500 m ² . 5 lugares/100 m ² a. c. serv. para establ. > 500 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria e ou armazéns	1 lugar/75 m ² a. c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500 m ² a. c. ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

2. Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
3. A localização do estacionamento não deve apresentar inconvenientes quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

Artigo 93º.
Dispensas e Isenções de estacionamento

1. Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que tecnicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - c) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. Nos casos descritos no n.º 1 as regras respeitantes ao estacionamento serão definidas em sede dos procedimentos de controlo prévio ou figura que lhe seja correspondente por força de alteração de terminologia da legislação aplicável.
3. Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção:

REGULAMENTO

- a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção da licença inicial;
- b) Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades suscetíveis de utilização independente, em edifícios já dotados de autorização de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública;
- c) As operações de legalização de edificações que não impliquem um maior fluxo de veículos do edifício ou por incapacidade do prédio ou do espaço público com vista a sua viabilidade.

TÍTULO VIII. INFRAESTRUTURAS

Artigo 94º. Identificação e Caracterização

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

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

Artigo 95º. Regime de Edificabilidade

1. O regime de uso do solo é o correspondente à categoria em que se implantam, salvo nas situações de servidões e restrições administrativas, em que se aplica o regime destas.
2. A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

**Artigo 96º.
Usos**

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

**Artigo 97º.
Desativação ou deslocalização de instalações**

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

**TÍTULO IX.
ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DAS ALBUFEIRAS DE CABRIL,
BOUÇA**

**Artigo 98º.
Disposições Gerais**

1. Na zona terrestre de proteção da albufeira as regras de licenciamento de construções aplicáveis a todas as categorias de solo são as seguintes:
 - a) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes;
 - b) No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas cautelares necessárias para minimizar as perturbações ambientais e reduzir os impactos negativos correspondentes.
2. As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras devem ser obrigatoriamente ligadas aos sistemas de drenagem municipal ou, caso

tal não seja viável, ser dotadas de sistemas de tratamento eficazes, nos termos da legislação geral em vigor.

3. As estações de tratamento de águas residuais (ETAR) e as respetivas descargas, em fase líquida, na área abrangida pelo Plano, estão, sem prejuízo do regime legal aplicável, sujeitas ao cumprimento das seguintes condições:
 - a) Nos casos em que o efluente final é lançado diretamente na albufeira, a ETAR assegurará o tratamento a nível terciário;
 - b) Nos casos em que o efluente final é lançado numa linha de água afluyente à albufeira, a ETAR assegurará o tratamento a nível secundário, desde que o ponto de descarga do efluente se situe a uma distância que garanta uma autodepuração suficiente previamente à chegada à albufeira;
 - c) As ETAR devem ser inspecionadas com regularidade, com vista a verificar se o seu funcionamento e manutenção asseguram que o efluente final apresente uma qualidade compatível com o estipulado na legislação em vigor.
4. Os estabelecimentos industriais, ligados aos sistemas de drenagem municipal, relativamente aos quais se verifique que o efluente não é compatível devem proceder ao tratamento do mesmo, previamente ao seu lançamento no sistema em causa.

Artigo 99º. Interdições

1. Nas áreas de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira é proibida a edificação, com exceção das construções necessárias ao funcionamento da barragem.
2. Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:
 - a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo e azoto;
 - b) A instalação de explorações pecuárias;
 - c) Todas as atividades que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:
 - i) A mobilização do solo das encostas adjacentes segundo a linha de maior declive;

- ii) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.
3. Na zona reservada da albufeira (50 m para além do NPA) e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é interdita a construção de novos edifícios.

Artigo 100º. Condições de edificabilidade

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

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

Artigo 101º. Infraestruturas

1. Os percursos de acesso ao plano de água devem ser pavimentados de forma a permitir a circulação simultânea nos dois sentidos de veículos automóveis e de atrelados com embarcações.
2. Os parques de estacionamento automóvel devem ser localizados fora da zona reservada da albufeira (50 m a partir do NPA).
3. Os acessos ao plano de água que se encontrem diretamente relacionados com os pontos de atracagem devem ser regularizados ou consolidados, devendo ainda ser devidamente sinalizados e precedidos de uma área de apoio para estacionamento.
4. Consideram-se como turísticas/recreativas as seguintes infraestruturas:
 - a) Pontos de atracagem;

REGULAMENTO

- b) Parques de campismo;
 - c) Parques de merendas.
5. As infraestruturas turísticas/recreativas apenas podem localizar se nas áreas expressamente previstas no presente Regulamento.
6. A execução de quaisquer edifícios pertencentes a estas infraestruturas, identificadas no número 4 do presente artigo, tem de ser feita fora da zona reservada da albufeira.
7. As características destas infraestruturas obedecem às seguintes regras:
- a) Os placares informativos, placas de sinalização, postos de vigilância, postos de praia, guardas de proteção, vedações, mesas, bancos e caixotes do lixo serão construídos em madeira devidamente tratada e acabada a verniz marítimo na cor natural, com as ferragens e tirantes acabados a tinta de esmalte preto.
 - b) As restantes construções utilizarão a madeira ou a alvenaria em pedra seca exteriormente forrada a madeira devidamente tratada e acabada a verniz marítimo na cor natural; a cobertura será em lousa ou telha de barro da região; as caixilharias, em madeira com igual tratamento e acabamento do forro exterior.
 - c) Os arranjos exteriores e os parques de estacionamento utilizarão materiais permeáveis ou semipermeáveis.
8. Na construção das estruturas de acesso ao plano de água, nomeadamente escadas e rampas de acesso, serão tidas em conta as seguintes orientações:
- a) Os materiais a empregar deverão ser, sempre que possível, a pedra natural ou saibros da região ou madeira devidamente tratada para uso exterior;
 - b) Deverão respeitar-se zonas de acesso que minimizem as alterações de relevo e uso do solo;
 - c) Deverá ser feito o seu enquadramento paisagístico com espécies vegetais autóctones ou tradicionais da região;

TÍTULO X. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 102º. Zonamento operacional (Revogado)

Artigo 103º. Execução em solo urbano

1. Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Excetuam-se do disposto do número anterior outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de operações de loteamento, de delimitação de unidades de execução, Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 104º. Execução em solo urbanizável (Revogado)

CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO

Artigo 105º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

REGULAMENTO

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

Artigo 106º.
Programação operacional

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução, nomeadamente no que respeita a:
 - a) Objetivos e programa de intervenção;
 - b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
 - c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
 - a) Plano de urbanização;
 - b) Plano de pormenor;
 - c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO III.

ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 107º. Parâmetros de Dimensionamento

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva ou se localizar em áreas consolidadas ou no caso da instalação de conjuntos turísticos em solo rural, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacto relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes:

Quadro 3

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

Quadro 4

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação a. c. hab. > 80 % a. c.	Perfil tipo ≥ 9,7 m. Faixa de rodagem = 6,5 m Passeio = 1,6 m (x 2) Estacionamento = [(2,5 m) (x 2)] (opcional) Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (x 2)] (opcional)
Habitação (se a. c. hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil Tipo ≥ 12 m Faixa de Rodagem = 7,5 m Passeios = 2,25 m (x2) Estacionamento = [(2,25 m) (x2)] (opcional).

	Caldeira para árvores = [(1 m) (x2)] (opcional).
Quando exista indústria e ou armazéns.	Perfil Tipo \geq 12,2 m Faixa de Rodagem = 9 m Passeios = 1,6 m (x2) Estacionamento = [(2,25 m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1 m) (x2)] (opcional).

CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 108º. Objetivos e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente plano são aplicados nas seguintes situações:
 - a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;
 - b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Urbanização, a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 109º.
Mecanismos de perequação

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:
 - a) O índice médio de utilização (IMU) é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;
 - b) O cálculo do índice de cedência média, adiante designado por ICM, resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área de construção do edifício adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

Artigo 110º.
Aplicação dos mecanismos de perequação

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 111º. Delimitação e identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão, a seguir designadas por UOPG, encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e definem áreas correspondentes a unidades territoriais, as quais, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e coordenadas.
2. As UOPG's constituem unidades indicativas para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território e requerem medidas de gestão integradas.
3. O Território de Pedrógão Grande compreende as seguintes Unidades de Planeamento:
 - a) Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande;
 - b) UOPG - Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Outão.
 - c) UOPG - Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Pedrógão Grande.
 - d) UOPG - Vale de Góis;
 - e) UOPG - Vale do Barco;

4. A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, fora da zona terrestre de proteção da albufeira, pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de a conformar ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente ser alterados os limites da sua abrangência, quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.
5. Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, dividida em subunidades de menor dimensão.
6. Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG e em áreas não abrangidas pela zona terrestre de proteção da albufeira, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.

Artigo 112º. Programação

1. A programação estratégica de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.
2. No âmbito destes programas a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG's delimitadas pelo presente Plano, e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As de consolidação e qualificação da zona urbanizada;
 - b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
 - c) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbano;
 - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
 - e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos de outras entidades.
3. A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no n.º 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações

urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

TÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 113º. Acertos e ajustamentos

1. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.
2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.
3. Quando a parcela integre mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, o índice de utilização do solo máximo admitido resulta do quociente entre o somatório das diferentes áreas de construção para cada uma das categorias ou subcategorias de espaço identificadas e a totalidade da área da parcela.

Artigo 114º. Legalizações de construções não licenciadas

1. Quando tenham ocorrido obras de edificação não sujeitas ao procedimento de controlo urbanístico legalmente exigido, as mesmas poderão ser objeto de legalização nos termos do presente artigo e legislação em vigor.
2. As legalizações devem cumprir com o disposto no presente regulamento, para a classe de espaço onde se inserem, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor;
 - a) Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
 - b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística.
3. As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

REGULAMENTO

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
 - b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
 - c) Distem mais de 200 m das áreas classificadas como urbanas, com exceção das situações existentes e em vias de legalização, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.
4. O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.
5. A Câmara Municipal, pode licenciar as edificações existentes, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
- a) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
 - b) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
 - c) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
 - d) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas presentes no presente Regulamento.

Artigo 115º.
Integração e transformação de preexistências

1. Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
 - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

REGULAMENTO

- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
2. Consideram-se ainda preexistências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.
3. Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, nas seguintes situações:
- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
4. No caso de obras de ampliação de edificações, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área total de construção não exceda os 60 m².
5. Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpram as seguintes condições:
- a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente Plano;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

**Artigo 116º.
Demolição de edifícios**

1. A demolição de um edifício legalmente existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
 - a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de lhes poder ser imposta a salvaguarda e a manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais, regulamentares e judiciais de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

**Artigo 117º.
Alteração da utilização dos edifícios habitacionais**

1. A alteração do uso dos edifícios de habitação está condicionada pela legislação em vigor e ainda:
 - a) À compatibilidade dos novos usos com a função habitacional existente no próprio edifício e nos edifícios adjacentes;

- b) À capacidade das infraestruturas existentes ou previstas;
2. A instalação de outros usos compatíveis com a habitação, como os de comércio e serviços, só são admitidos nos pisos térreos e desde que:
- a) Fique assegurado o acesso independente aos pisos superiores;
 - b) Mantenha os vãos existentes, admitindo-se alterações que não comprometam a solução original ou que a beneficiem.
3. Em casos devidamente justificados pela Câmara Municipal relacionados com a estratégia de revitalização dos espaços centrais, pode ser admitida a instalação de usos comerciais e serviços em pisos superiores, nomeadamente, clínicas, bancos, centros de diagnóstico e de reabilitação.

**Artigo 118º.
Entrada em Vigor**

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

ANEXO 1.
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE PEDRÓGÃO GRANDE

1. Objetivos programáticos:

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

UOPG – EXPANSÃO DO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE OUTÃO

1. Objetivos programáticos:

- a) Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
- b) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
- c) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou realocação de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas.

REGULAMENTO

2. Aplicam-se os Indicadores e parâmetros urbanísticos previstos para os Espaços de Atividades Económicas.
3. Formas de execução:
 - a) A execução realiza-se através de Unidade de Execução.

UOPG – EXPANSÃO DO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE PEDRÓGÃO GRANDE

4. Objetivos programáticos:
 - a) Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
 - b) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
 - c) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou realocização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas.
5. Aplicam-se os Indicadores e parâmetros urbanísticos previstos para os Espaços de Atividades Económicas.
6. Formas de execução:
 - a) A execução realiza-se através de Unidade de Execução.

UOPG –VALE DE GÓIS

1. A UOPG de Vale de Góis, delimitada na planta de ordenamento, deve ser sujeita a plano de pormenor com os seguintes objetivos gerais:
 - a) Valorização turística da área do plano, no contexto da sua localização privilegiada junto da albufeira do Cabril;
 - b) Preservação ambiental, o ordenamento dos seus diferentes usos e a definição de regras de ocupação urbanística;

REGULAMENTO

- c) Beneficiação das condições de habitação, através da criação de infraestruturas urbanísticas e da beneficiação das existentes;
 - d) Afirmação, da separação entre a zona habitacional e a área de vocação recreativa, garantindo a compatibilidade dos dois usos, permitindo a autonomização da área em que se implantará a unidade hoteleira, garantindo-lhe uma bolsa de separação arborizada relativamente às habitações;
 - e) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.
 - f) As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras regem-se pelo disposto no nº 2 do artigo 98º do presente regulamento e nos termos da legislação em vigor.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo 81-Aº. deste regulamento, o plano deve ser elaborado em respeito pelo seguinte programa:
- a) A praia fluvial (existente);
 - b) O parque de campismo existente, com a classificação de 2 estrelas, que deverá ser requalificado e mantido para uma capacidade máxima de 180 campistas;
 - c) As rampas de acesso a embarcações (existente);
 - d) O acesso (existente) ao plano de água deve ser remodelado;
 - e) Um estabelecimento hoteleiro de pequena dimensão com a capacidade máxima de 50 quartos e com uma altura máxima de três pisos;
 - f) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 25 lotes, para moradias unifamiliares isoladas, com altura máxima de dois pisos;
 - g) Um parque de merendas;
 - h) Um clube náutico;
 - i) Recuperação da casa existente pertencente à Câmara Municipal;
 - j) Cafés/esplanadas;

- k) Dois miradouros.
2. Aplicam-se os Indicadores e parâmetros urbanísticos previstos na classe de espaço onde se insere o plano de urbanização;
 3. Formas de execução:
 - a) A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidades de execução ou Plano de Pormenor.

UOPG – VALE DO BARCO

1. A UOPG de Vale do Barco, delimitada na planta de ordenamento, deve ser sujeita a plano de pormenor com os seguintes objetivos gerais:
 - a) Valorização turística da área do plano, no contexto da sua localização privilegiada junto da albufeira do Cabril;
 - b) Preservação ambiental, o ordenamento dos seus diferentes usos e a definição de regras de ocupação urbanística;
 - c) Integração de uma estratégia de desenvolvimento baseada na preservação e valorização das características paisagísticas e ambientais da zona da albufeira;
 - d) Estruturação e transformação do território, regrando usos e qualificando a sua ocupação, potenciando o desenvolvimento turístico.
 - e) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deste espaço deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.
 - f) As construções e atividades suscetíveis de produzirem efluentes que sejam lançados nas albufeiras regem-se pelo disposto no nº 2 do artigo 98º do presente regulamento e nos termos da legislação em vigor.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo 64º. deste regulamento, o plano deve ser elaborado em respeito pelo seguinte programa:

REGULAMENTO

- a) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 20 lotes para moradias unifamiliares isoladas com uma altura máxima de dois pisos;
- b) Restaurantes;
- c) Cafés/esplanadas;
- d) Estacionamento com capacidade adequada.