

Mealhada, designadamente, no Carnaval, Feira de Artesanato e Gastronomia, Festas anuais, entre outros, em espaços públicos ou privados de acesso público, sem prejuízo do cumprimento das condições de admissão e/ou seleção que a entidade responsável pela realização dos mesmos imponha.

Artigo 26.º

Acesso à atividade

1 — O acesso à atividade de restauração ou de bebidas não sedentária no Município de Mealhada encontra-se sujeito à apresentação de uma mera comunicação prévia, ainda que, ao abrigo da livre prestação de serviços, o respetivo empresário não esteja estabelecido em território nacional, nos termos do disposto na alínea *m*) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

2 — A mera comunicação prévia referida no número anterior é apresentada ao Município de Mealhada e deve conter os dados e ser acompanhada dos elementos instrutórios constantes da portaria a que se refere o n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

Artigo 27.º

Requisitos de exercício

As unidades de restauração ou de bebidas móveis, amovíveis ou fixas de uso temporário devem cumprir os requisitos constantes no n.º 1 do artigo 137.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

CAPÍTULO V

Do regime sancionatório

Artigo 28.º

Fiscalização

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a competência para a fiscalização do cumprimento das disposições previstas no presente Regulamento pertence à Câmara Municipal de Mealhada.

Artigo 29.º

Regime sancionatório

O incumprimento das disposições do presente regulamento constitui contraordenação punível com coima de 100 (cem) a 1000 (mil) euros, no caso de pessoa singular e de 200 (duzentos) a 5000 (cinco mil) euros, no caso de pessoa coletiva, se tal incumprimento não se encontrar tipificado como contraordenação pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, caso em que se aplica o regime sancionatório constante do artigo 143.º desse diploma.

Artigo 30.º

Sanções acessórias

Em função da gravidade das infrações e da culpa do agente podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- Perda de objetos pertencentes ao agente;
- Interdição do exercício da atividade por um período até dois anos;
- Suspensão de autorização para a realização de feiras até dois anos;
- Remoção, pelos respetivos serviços municipais, de viaturas que exibam qualquer informação alusiva à sua venda quando estacionados na via pública ou em local privado de utilização coletiva, sendo imputadas ao infrator as taxas legalmente previstas para o efeito.

Artigo 31.º

Competências para instrução e aplicação de coimas

1 — O Presidente da Câmara Municipal é competente para determinar a instrução dos processos de contraordenação e aplicar coimas e as sanções acessórias a que haja lugar relativamente a contraordenações previstas no presente Regulamento.

2 — À entidade competente para a aplicação da coima e das sanções acessórias nos termos do número anterior incumbe, igualmente, ordenar a apreensão provisória de objetos, bem como determinar o destino a dar aos objetos declarados perdidos a título de sanção acessória.

Artigo 32.º

Dúvidas e omissões

Todas as dúvidas e omissões que eventualmente surjam na aplicação ou na interpretação do presente Regulamento serão resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 33.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o Regulamento da Venda Ambulante no Concelho da Mealhada.

Artigo 34.º

Publicidade

1 — A produção de efeitos do presente Regulamento depende da sua publicação no *Diário da República*, e na internet, no sítio institucional do Município de Mealhada, sem prejuízo de tal publicação poder ser feita também no Boletim Municipal, nos termos do disposto no artigo 139.º do Código de Procedimento Administrativo.

2 — O presente Regulamento é ainda publicado obrigatoriamente no “Balcão do Empreendedor”, nos termos do disposto no artigo 79.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no 5.º dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

310555283

MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-VELHO

Aviso n.º 7105/2017

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho — Aprovação

José Jacírio Teixeira Veríssimo, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, torna público, que a Câmara Municipal de Montemor-o-Velho deliberou, na sua reunião de 18 de abril, aprovar por Declaração, nos termos do disposto no n.º 3 da artigo 121.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), a alteração por adaptação do PDM — Montemor-o-Velho para a transposição do Plano Especial de Ordenamento do Território incidente no concelho de Montemor-o-Velho (Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila).

De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT, a referida Declaração foi transmitida à Assembleia Municipal de Montemor-o-Velho na sessão ordinária de 28 de abril de 2017 e remetida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro através do ofício n.º 5819.

Assim, e em conformidade com o disposto na alínea *k*) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, publica-se a deliberação da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho que aprovou, por declaração, a Alteração por Adaptação do PDM de Montemor-o-Velho, consubstanciada pelos seguintes elementos:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento

23 de maio de 2017. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, José Jacírio Teixeira Veríssimo.

Deliberação

Certifico que em reunião da Câmara Municipal de 18 de abril de 2017 foi deliberado em minuta, o seguinte:

- Divisão de Planeamento e Gestão Territorial (DPGT)
 - Unidade Orgânica de Planeamento, Projetos e SIG (UPPS)
 - Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho — Proposta para aprovação da Câmara Municipal.

Foi apresentado o estudo mencionado em epígrafe acompanhado de uma informação dos Serviços cujo teor se transcreve:

“A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo — Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (LBGP-SOTU) veio estabelecer no seu artigo 38.º a nova estrutura do sistema de gestão territorial: Programas e Planos.

Os Programas regionais constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal.

Refere o n.º 3 do artigo 44.º da referida Lei “Os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal devem desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional e regional, com os quais se devem compatibilizar”.

Em termos de vinculação dispõe o artigo 46.º que os programas territoriais vinculam as entidades públicas e os planos territoriais de

âmbito intermunicipal e municipal vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

O artigo 78.º da mesma Lei dispõe, relativamente a disposições transitórias e finais, que o conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor deve ser vertido, nos termos da lei, no plano diretor intermunicipal ou municipal no prazo máximo de 3 anos a contar da data de entrada em vigor da presente lei (limite -30 de junho de 2017).

Compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional com o apoio das entidades responsáveis pela elaboração dos planos especiais de ordenamento do território em vigor e das associações de municípios e municípios abrangidos por aqueles, a identificação das normas diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal para efeitos de atualização.

Nessa sequência a CCDRC enviou os documentos necessários com as normas do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila a serem transpostas para o PDM em vigor. Posteriormente foi efetuada a devida articulação com a CCDR-C e ICNF, tendo sido realizadas reuniões com cada uma das entidades e também conjuntamente tendo-lhes sido remetido, em seguida, para verificação, o regulamento do Plano Diretor com a integração das referidas normas.

Assim, foram transpostas as respetivas normas, matéria de IGT, do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila para o regulamento do PDM em vigor e corrigida a Planta de Ordenamento no respeitante à legenda.

No regulamento são alterados os seguintes artigos:

No Índice:

Foi retirado o anexo II uma vez que as normas foram transpostas para os artigos correspondentes.

Artigo 15.º

No ponto 16 foi acrescentada uma subalínea ii) alterada a subalínea iii) e acrescentada a subalínea vii), foi ainda acrescentada a alínea b) com duas subalíneas i) e ii) e retirada a alínea c) referente ao anexo II.

Artigo 28.º

No ponto 2 foi retificada a alínea a) e acrescentado o ponto 3

Artigo 29.º

Foi corrigido o ponto 8

Foram introduzidas as alíneas h), i) e j) no ponto 9.

Artigo 30.º

Foi corrigido o ponto 2 e a alínea a) foi integrada uma nova alínea d)...

Artigo 31.º

Ponto 8, foram alteradas as alíneas a), c) e f) e introduzidas as alíneas b), e), f), g), h), i).

Foi alterado o ponto 9, introduzida a alínea a) e b) e alterada a alínea f).

Artigo 58.º

Foi alterado o ponto 4

Artigo 59.º

Foi alterado o ponto 9.

O Anexo II foi eliminado.

Na Planta de Ordenamento foi alterada a legenda:

Em vez de 2 — Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila

Passa para 2 — Reserva Natural do Paul de Arzila.

Junta-se em anexo, integrando a proposta, o regulamento com as alterações propostas e a versão final do mesmo, bem como no que respeita à alteração da planta de ordenamento.

Estando perante uma Alteração por Adaptação enquadrável no n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT em vigor), propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1 — Aprovar, por Declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a proposta de Alteração por Adaptação do PDM de Montemor-o-Velho, que constitui anexo à presente proposta e dela faz parte integrante.

2 — Transmitir a referida Declaração, acompanhada da presente proposta e do respetivo anexo à Assembleia Municipal de Montemor-

-o-Velho e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro em conformidade com o previsto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

3 — Após as diligências referidas no ponto anterior, remeter a Declaração para publicação e depósito, acompanhada da proposta de Alteração por Adaptação do PDM de Montemor-o-Velho e dos comprovativos da transmissão da Declaração à Assembleia Municipal e Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.”

A Câmara, tomou conhecimento, e concordando com a informação dos serviços deliberou, por unanimidade:

Aprovar, por Declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a Alteração por Adaptação do PDM de Montemor-o-Velho, em conformidade com o que consta da proposta apresentada pelos serviços e respetivo anexo que dela faz parte integrante.

Transmitir a referida Declaração, acompanhada da proposta dos serviços e do respetivo anexo à Assembleia Municipal de Montemor-o-Velho (para conhecimento) e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro em conformidade com o previsto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

Após as diligências referidas no ponto anterior, remeter a referida Declaração para publicação e depósito, acompanhada da proposta de Alteração por Adaptação do PDM de Montemor-o-Velho e dos comprovativos da transmissão da Declaração à Assembleia Municipal e Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

Esta deliberação foi aprovada em minuta para surtir efeitos imediatos.

Montemor-o-Velho, 19 de abril de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Emílio Augusto Ferreira Torrão*. — A Secretária, *Andreia Sofia Marques Lopes dos Santos*.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, adiante designado por PDM ou Plano, de que o presente regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção.

2 — O PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:10 000, de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) de 2012.0.

3 — O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

1 — A primeira revisão do PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como objetivos gerais:

a) Ajustar o Plano à realidade do concelho, através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas, enquadrando novos projetos programados;

b) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos e a necessidade de definir novos objetivos e vetores de desenvolvimento do concelho;

c) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais;

d) Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1.ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho;

e) Proceder à articulação do PDM com outros Planos Municipais de Ordenamento do Território que entretanto entraram em vigor, bem como com outros Planos Municipais, nomeadamente o Plano Muni-

cial de Defesa da Floresta Contra Incêndios e o Plano Municipal de Emergência;

f) Adequar os critérios de classificação e qualificação do uso do solo à legislação em vigor, bem como corrigir e atualizar as servidões e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes e definir um novo Regulamento do Plano;

g) Agilizar os mecanismos de operacionalização do Plano Diretor Municipal, por forma a garantir uma gestão urbanística rápida e eficaz;

h) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, e promover a requalificação de alguns aglomerados, propondo, sempre que se justifique, a criação de espaços verdes e de novas áreas de equipamentos de utilização coletiva;

i) Ajustar a localização das áreas industriais e empresariais do concelho às perspetivas de desenvolvimento existentes;

j) Rever os princípios e as regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos e do espólio arquitetónico e arqueológico, procurando assegurar a defesa do património do concelho;

k) Apostar no sistema multifuncional rural do concelho: agrícola e florestal, considerando a agricultura como recurso primordial no vale do rio Mondego e da planície aluvial de Arazede, a floresta de produção como função silvícola principal e a conservação da natureza através da proteção do Paul de Arzila e do Paul de Taipal como veículos da promoção dos valores naturais do território;

l) Repensar a estratégia de ordenamento florestal do concelho, apostando na função de proteção, condicionando a ocupação urbana em áreas rurais e isoladas e regulamentando de forma conveniente as ocupações e utilizações possíveis em espaço florestal;

m) Rever os princípios e as regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais, por forma a preservar o ambiente e o património paisagístico do concelho;

n) Proceder à compatibilização da realidade do concelho e das Propostas de Ordenamento com a delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional por forma a eliminar situações de conflito e a viabilizar alguns investimentos previstos;

o) Proceder à reestruturação da rede viária adequando-a ao Plano Rodoviário Nacional em vigor e considerando o traçado de novas infraestruturas viárias;

p) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;

q) Tornar Montemor-o-Velho um concelho tendencialmente acessível para todos.

2 — Os objetivos da revisão do PDM referidos no número anterior serão operacionalizados com a concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

a) Reforçar as funções urbanas estratégicas;

b) Reforçar a acessibilidade externa e principais eixos intermunicipais;

c) Promover e gerir em rede as áreas empresariais e logísticas;

d) Dinamizar uma rede regional de inovação, transferência de conhecimento, cooperação empresa-empresa e formação avançada;

e) Alargar e dinamizar as cadeias de valorização dos recursos endógenos;

f) Promover a integração do turismo e do lazer na valorização territorial — cultura, património e mundo rural;

g) Consolidar as infraestruturas de suporte à exploração dos recursos endógenos;

h) Fomentar o acesso a serviços e equipamentos públicos;

i) Promover a mobilidade municipal e intrarregional.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento — Classificação e qualificação do solo, à escala 1: 10 000;

c) Planta de Ordenamento — Classificação acústica e zonas de conflito, à escala 1: 10 000;

d) Planta de Condicionantes — Outras servidões e condicionantes, à escala 1: 10 000;

e) Planta de Condicionantes — Reserva agrícola nacional e Aproveitamento Hidroagrícola, à escala 1: 10 000;

f) Planta de Condicionantes — Reserva ecológica nacional, à escala 1: 10 000;

g) Planta de Condicionantes — Risco de incêndio: Perigosidade alta e muito alta, à escala 1: 10 000;

h) Planta de Condicionantes — Povoamentos florestais percorridos por incêndios, à escala 1: 10 000.

2 — O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Estudos de caracterização e peças gráficas complementares;

b) Relatório;

c) Relatório ambiental;

d) Programa de execução;

e) Planta de enquadramento regional (escala 1: 250 000);

f) Planta da situação existente — Uso e ocupação do solo (escala 1: 25 000);

g) Planta de valores naturais (escala 1: 25 000);

h) Planta com indicação das licenças, autorizações e comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor (escala 1: 25 000);

i) Carta da estrutura ecológica municipal (escala 1: 25 000);

j) Planta da rede rodoviária — hierarquização funcional (escala 1: 25 000);

k) Propostas de Exclusão de RAN e REN;

l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

m) Mapa de ruído (Relatório, Relatório Não Técnico e cartografia 1: 25 000);

n) Carta educativa;

o) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 — No concelho de Montemor-o-Velho encontram-se em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 103-A/2007, de 2 de novembro);

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

c) Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego (Decreto Regulamentar n.º 9/2002, de 1 de março);

d) Plano de Bacia Hidrográfica do Vouga (Decreto Regulamentar n.º 15/2002, de 14 de março);

e) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas do Mondego, Vouga e Lis e das Ribeiras do Oeste (Resolução de Conselho de Ministros n.º 16-B de 2013);

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

g) Plano Regional do Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Decreto Regulamentar n.º 11/2006, de 21 de julho);

h) Plano de Pormenor do Parque Logístico e Industrial de Arazede (Aviso n.º 24894/2007, de 17 de Dezembro de 2007).

2 — Os instrumentos de gestão territorial a que se referem as alíneas f) e h) do número anterior, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento, prevalecem sobre as disposições do presente Plano, em tudo o que este seja omissivo.

Artigo 5.º

Conceitos técnicos

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

a) Abrigos — qualquer proteção feita com sebe viva ou com materiais plásticos, com o objetivo de proteger as plantas contra temperaturas extremas, vento ou outros acidentes;

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

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

d) Infraestruturas urbanas — todas as infraestruturas urbanísticas básicas, designadamente via habilitante (via pavimentada com capacidade para circulação automóvel e com estatuto que permita o acesso

pedonal a terrenos confinantes) e redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de fornecimento de energia elétrica, bem como serviço de recolha de resíduos sólidos urbanos;

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

f) Número máximo de pisos — entende-se pelo número de pisos acima da cota de soleira;

g) Usos e atividades compatíveis com o uso habitacional — todos os usos e atividades que não sejam suscetíveis de conflitar com o bem-estar das populações residentes, nomeadamente aquelas que não provoquem níveis de ruído, poluição ou insegurança, conforme parâmetros definidos na legislação em vigor;

h) Vazios urbanos — parcelas não edificadas no interior dos espaços urbanizados, aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Âmbito e objetivos

No concelho de Montemor-o-Velho são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e, quando representáveis graficamente, encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos Hídricos:

- i) Domínio hídrico e domínio público hídrico;
- ii) Captações de água para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;

b) Recursos Geológicos

- i) Águas de Nascente;
- ii) Explorações de massas minerais (pedreiras);
- iii) Contratos de prospeção e pesquisa;
- iv) Concessões mineiras.

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

- i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego;
 - iii) Oliveira;
 - iv) Sobreiros e azinheira;
 - v) Azevinho;
 - vi) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
 - vii) Perigosidade de incêndio alta e muito alta;
- ##### d) Recursos Ecológicos:
- i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Área protegida — Reserva Natural do Paul de Arzila;
 - iii) Rede natura 2000 — SIC do Paul de Arzila (PTCON0005); ZPE do Paul de Arzila (PTZPE0005); ZPE do Paul do Taipal (PTZPE0040);

e) Património Cultural:

- i) Património classificado, em vias de classificação, zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção;

f) Infraestruturas:

- i) Rede elétrica;
- ii) Gasodutos;
- iii) Rede rodoviária nacional e estradas regionais;
- iv) Estradas e caminhos municipais;
- v) Rede ferroviária;
- vi) Marcos geodésicos.

Artigo 7.º

Regime jurídico

1 — As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pela legislação aplicável, prevalecendo, em caso de incompatibilidade, sobre as regras previstas para as categorias e subcategorias de uso do solo, independentemente da sua não representação gráfica na Planta de Condicionantes.

3 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de proteção e a consulta a traçados mais rigorosos e possível existência de cartografia mais atual.

4 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública resultantes dos povoamentos florestais percorridos por incêndio, tal como indicadas na Planta de Condicionantes, têm que ser atualizadas anualmente pelo Município.

CAPÍTULO III

Uso do solo

Artigo 8.º

Classificação do solo

1 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:

a) Solo Rural, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou outros tipos de ocupação que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;

b) Solo Urbano, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os solos urbanizados e urbanizáveis, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rural e urbano, identifica ainda a estrutura ecológica municipal, as áreas de recursos geológicos potenciais, os valores patrimoniais, a rede viária, as infraestruturas urbanas, as zonas inundáveis em solo urbano, a classificação acústica e as unidades operativas de planeamento e gestão, cujos regimes são definidos no presente regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 9.º

Qualificação do solo

1 — Em função do uso dominante o solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços agrícolas:

- i) Espaços agrícolas de produção tipo I;
- ii) Espaços agrícolas de produção tipo II;

b) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;

- c) Espaços florestais;
- d) Espaços naturais:

- i) Espaços naturais tipo I;
- ii) Espaços naturais tipo II;

e) Espaços de exploração de recursos geológicos:

- i) Espaços de exploração de recursos geológicos consolidados;
- ii) Espaços de exploração de recursos geológicos complementares;

f) Aglomerados rurais;

- g) Áreas de edificação dispersa;
- h) Espaço de ocupação turística;
- i) Espaços de equipamentos e outras estruturas:

- i) Espaços de equipamentos e outras estruturas tipo I;
- ii) Espaços de equipamentos e outras estruturas tipo II.

2 — Em função do uso dominante o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Solo urbanizado

i) Espaços centrais;

ii) Espaços residenciais urbanizados;

ii.1) Áreas residenciais urbanizadas tipo I;

ii.2) Áreas residenciais urbanizadas tipo II;

ii.3) Áreas residenciais urbanizadas tipo III;

ii.4) Áreas residenciais urbanizadas tipo IV;

iii) Espaços de atividades económicas;

iv) Espaços de uso especial;

v) Espaços verdes:

v.1) Áreas verdes de proteção e enquadramento;

v.2) Áreas verdes de recreio e lazer;

b) Solo urbanizável:

i) Espaços residenciais urbanizáveis;

i.1) Áreas residenciais urbanizáveis tipo I;

i.2) Áreas residenciais urbanizáveis tipo II;

i.3) Áreas residenciais urbanizáveis tipo III;

ii) Espaços para atividades económicas;

iii) Espaços para uso especial.

3 — Os espaços referidos nos números anteriores estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo nas respetivas categorias e subcategorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Disposições gerais

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

2 — Quando uma parcela integre mais do que uma categoria de espaço, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria adjacente à via pública poderá prolongar-se para as áreas da parcela integradas noutras categorias, desde que:

a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

b) Não sejam afetados os espaços naturais e os espaços verdes de recreio e lazer;

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

d) A Câmara Municipal reconheça mediante deliberação que tal não prejudica o correto ordenamento do território.

Artigo 11.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Consideram-se preexistências ao presente 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, comunicação prévia, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

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

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

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

a) Desde que a alteração ou ampliação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano;

c) Se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;

d) Não tenham como efeito o agravamento das condições de desconformidade.

3 — Para efeitos da alínea d) do número anterior, considera-se não existir agravamento das desconformidades, quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, as ampliações até 30% da área de construção preexistente.

Artigo 12.º

Legalização de construções não licenciadas

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM de Montemor-o-Velho, ocorrida a 9 de outubro de 1998, ou posteriores a esta data, cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo prévio legalmente exigido, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a elas estejam afetos ser objeto de legalização, desde que cumpram as normas constantes do presente artigo.

2 — As atividades, estabelecimentos, explorações, instalações e edificações, abrangidas pelo regime extraordinário estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014 seguem o procedimento previsto no respetivo diploma, considerando-se compatíveis com as categorias de espaço onde se inserem no caso de virem a obter parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

3 — Sem prejuízo do estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, as legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Salvaguarda das condições higienossanitárias e de salubridade das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;

b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística.

4 — A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 9 de outubro de 1998 ou, sendo a edificação posterior a este e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes, no caso das edificações realizadas em momento anterior à publicação do PDM, ocorrida a 9 de outubro de 1998;

c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos em regulamento municipal.

5 — Quando estejam em causa edificação afetas a atividades económicas legalmente existentes, podem ser legalizadas as ampliações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

6 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e os procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas no n.º 2, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivo diploma legal.

7 — O procedimento estabelecido no presente artigo é aplicável, com as devidas adaptações, a outros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que venham a ser legalmente estabelecidos.

8 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

a) Para as situações referidas no n.º 2, o prazo estabelecido no respetivo diploma legal;

b) Para as restantes situações, o prazo será de três anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 13.º

Condicionismos à edificação por razões de risco de incêndio florestal

A edificabilidade deve cumprir, simultaneamente, os condicionismos relativos ao risco de incêndio florestal previstos na legislação em vigor, em articulação com o zonamento de perigosidade de incêndio que consta da planta de condicionantes, nos termos das alíneas seguintes:

a) Para efeitos do disposto no presente artigo as áreas edificadas consolidadas são as que correspondem ao solo urbanizado, aos aglomerados rurais, às áreas de edificação dispersa e aos espaços de equipamentos e outras estruturas constantes da planta de ordenamento;

b) As novas edificações fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar na sua implantação no terreno as regras definidas na legislação em vigor ou no plano municipal de defesa da floresta contra incêndios, a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndio no edifício e respetivos acessos;

c) Nos solos abrangidos pelo zonamento de perigosidade alta e muito alta são interditas novas edificações, fora das áreas indicadas na alínea a), até que a servidão seja anulada por via de alteração da Planta de Condicionantes.

CAPÍTULO IV

Solo rural

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 14.º

Identificação das categorias e subcategorias de espaço

O solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços agrícolas:

- i) Espaços agrícolas de produção tipo I;
- ii) Espaços agrícolas de produção tipo II;

b) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;

- c) Espaços florestais;
- d) Espaços naturais;

- i) Espaços naturais tipo I;
- ii) Espaços naturais tipo II;

e) Espaços de exploração recursos geológicos:

- i) Espaços de exploração de recursos geológicos consolidados;
- ii) Espaços de exploração de recursos geológicos complementares;

f) Aglomerados rurais;

g) Áreas de edificação dispersa;

h) Espaços de ocupação turística;

i) Espaços de equipamentos e outras estruturas:

- i) Espaços de equipamentos e outras estruturas tipo I;
- ii) Espaços de equipamentos e outras estruturas tipo II.

Artigo 15.º

Disposições comuns

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor e do disposto para cada uma das categorias, no solo rural são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção e transporte de energias renováveis, bem como de infraestruturas viárias, ciclovias, percursos pedestres e obras hidráulicas;

b) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;

c) Parque de merendas e miradouros;

d) Pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos, aplicando-se às novas áreas de exploração o disposto no Artigo 34.º

2 — Qualquer outra ocupação e utilização, para além das referidas no número anterior é a mencionada nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

3 — A edificabilidade é permitida nos termos do definido nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço, sem prejuízo do cumprimento dos afastamentos previstos na legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios, ou em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio aprovado.

4 — São permitidas obras de demolição de edifícios.

5 — É ainda admitida a manutenção do uso existente à data da entrada em vigor do presente regulamento, ou alteração para os usos definidos nas categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

6 — Os edifícios construídos antes da entrada em vigor deste regulamento e que tenham ocupações e utilizações não permitidas nas diversas categorias e subcategorias de espaço podem ser ampliados, desde que a área de ampliação não exceda 30 % da área de implantação do edifício, sem prejuízo do estabelecido nas categorias e subcategorias de espaço em que se inserem.

7 — As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam condicionadas à seguinte regulamentação:

a) A edificação nova isolada para fins habitacionais só é permitida para quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, e desde que verificadas cumulativamente as seguintes disposições:

- i) A inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração e de alternativas de localização para a respetiva habitação;
- ii) A habitação seja unifamiliar;

b) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistema autónomo com soluções técnicas comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;

c) Os efluentes que contenham substâncias poluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;

8 — Quando admitidos estufas e abrigos estes ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 100 metros;

b) Assegurar um afastamento mínimo em relação à plataforma das vias que garanta a boa visibilidade por parte de quem circula na via e a segurança viária de circulação de pessoas e bens, sem prejuízo dos afastamentos previstos na legislação em vigor;

c) É da responsabilidade do proprietário da estufa e abrigo a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandonado a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;

d) A instalação de unidades para estufas e abrigos deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

9 — Quando admitidos estabelecimentos industriais e agroalimentares de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios, na ampliação e na alteração, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) O requerente deve atestar que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou, pela sua natureza técnica e económica, haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais;

b) Não pode dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos, que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, cumprindo os parâmetros previstos na legislação em vigor, nem pode criar efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem.

10 — Quando admitidas as instalações pecuárias, com exceção da detenção caseira, na construção de novos edifícios e na ampliação, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) A localização das instalações pecuárias é admitida desde que implantadas a mais de 100 m de captações de água, de imóveis classificados ou em vias de classificação, de edifícios públicos, de edifícios de habitação, de comércio ou de serviços, de equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer e de edifícios com uso turístico;

b) Para além do disposto na alínea anterior, a localização das instalações pecuárias é admitida desde que implantadas a mais de 200 m dos

limites exteriores definidos na planta de ordenamento para os perímetros urbanos e espaços de ocupação turística;

c) Nos Aglomerados Rurais e nas Áreas de Edificação Dispersa, para além da detenção caseira apenas são permitidas novas instalações pecuárias de classe 3 que terão de assegurar:

i) A correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas sem prejuízo do disposto no PMDFCI;

ii) A criação de sistemas de tratamento gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final em conformidade com a legislação em vigor e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

11 — Excecionam-se do cumprimento do disposto no número anterior e dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço as instalações pecuárias com processo de legalização das construções não licenciadas nos termos do Artigo 12.º

12 — Às instalações pecuárias referidas no número anterior aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) A dimensão mínima da parcela é a existente;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 30 %;
- c) O índice máximo de ocupação do solo é de 25 %.

13 — A instalação ou ampliação de explorações pecuárias de classe I, nos termos da legislação em vigor, fora da subcategoria de espaços de equipamentos e outras estruturas de tipo I tem de ser precedida de declaração de interesse municipal a emitir pela Assembleia Municipal.

14 — Quando admitidos empreendimentos turísticos isolados são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e cumulativamente as seguintes disposições:

a) Utilizar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

b) Utilizar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;

c) Os hotéis e os hotéis rurais em construções novas devem obedecer aos seguintes critérios:

- i) Ter uma categoria mínima de 3 estrelas;
- ii) Ter uma densidade máxima de 40 camas/hectare, se aplicado à parcela destinada exclusivamente a estabelecimento hoteleiro;
- iii) Ter uma capacidade de alojamento máxima de 200 camas;
- iv) Devem ter uma temática associada nomeadamente atividades de turismo de natureza, de saúde e bem-estar, de caça ou outras que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;

d) São excecionados dos parâmetros das sublineas ii) e iii) da alínea anterior os hotéis e os hotéis rurais que resultem da reabilitação e renovação de edifícios legalmente existentes e de valia patrimonial bem como as pousadas.

15 — Quando admitidos Núcleos de Desenvolvimento Turístico são aplicadas as seguintes disposições:

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

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

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

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

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

- f) A área mínima do NDT é 35 hectares;
- g) A densidade de ocupação bruta máxima permitida é de:

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

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

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

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

16 — Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000, independentemente da categoria de espaço, de modo a manter e a promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário aplicam-se as seguintes disposições:

a) São interditas as seguintes ações, atividades ou projetos:

i) A florestação e reflorestação com espécies de crescimento rápido;

ii) A instalação de depósitos de sucatas;

iii) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, as operações de gestão de resíduos, o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com a legislação em vigor;

iv) A instalação de indústrias que deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições ambientais ou de salubridade;

v) A exploração de recursos geológicos, exceto em situações de interesse público;

vi) Prática de campismo e caravanismo.

b) Sem prejuízo dos demais pareceres, autorizações ou licenças legalmente exigíveis ficam sujeitas, a autorização ou parecer, as seguintes ações, atividades ou projetos:

i) Instalação e Infraestruturas para produção de energia elétrica, de vapor, de água quente, eólicas, aproveitamento de energias renováveis fora dos perímetros urbanos e de saneamento básico;

ii) Instalações industriais destinadas ao transporte de gás, vapor e água quente, transporte de energia elétrica por cabos aéreos e telecomunicações, aéreas e subterrâneas.

c) Nas áreas alvo de recuperação paisagística e ambiental não é possível promover projetos, ações ou atividades que produzam novos impactos negativos;

17 — Por forma a garantir uma correta inserção paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de edificação devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características da envolvente, nomeadamente em termos de volumetria, materiais e cores.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

SUBSECÇÃO I

Espaços Agrícolas de Produção Tipo I

Artigo 16.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção tipo I constituem solos integrados no Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego, coincidindo em grande parte com solos integrados na Reserva Agrícola Nacional e que detêm o maior potencial agrícola do concelho e se destinam ao desenvolvimento das atividades agrícolas.

Artigo 17.º

Ocupações e utilizações

1 — O uso predominante da categoria é o uso agrícola.

2 — Os Espaços Agrícolas de Produção tipo I estão sujeitos ao Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola e legislação complementar, sendo que qualquer intervenção nestas áreas carece do parecer vinculativo da entidade da administração central com tutela.

3 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços o desenvolvimento agrícola da região, nomeadamente efetuar a regularização fluvial, a defesa contra cheias, o enxugo, a rega e o emparcelamento dos terrenos agrícolas.

4 — As ocupações e utilizações que se podem praticar nestes espaços são definidas em legislação própria e carecem de parecer prévio favorável das respetivas entidades.

Artigo 18.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável do regime do Aproveitamento Hidroagrícola, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 1

Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção tipo I

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área de construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Edifício de apoio às atividades agrícolas e/ou silvícolas	A existente	7 m e 1 piso	750	2	2
Estufas e abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	-	-	-

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

SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas de Produção Tipo II

Artigo 19.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção tipo II constituem áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e outras com características semelhantes, que detêm o maior potencial agrícola do concelho e destinam-se, predominantemente, ao desenvolvimento das atividades agrícolas.

Artigo 20.º

Ocupações e utilizações

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

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

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

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

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

a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do Artigo 15.º;

b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) Detenção caseira de espécies pecuárias;

d) Instalações pecuárias desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 10 do Artigo 15.º;

e) Estabelecimento industrial de fabrico e transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários e atividades de comércio e serviços complementares desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do Artigo 15.º e que contribuam para a sustentabilidade económica da indústria e a promoção de emprego;

f) Empreendimentos turísticos isolados na tipologia de hotéis rurais;

g) Estufas e abrigos.

6 — É ainda permitida a ampliação de empreendimentos de e para turismo de habitação e turismo no espaço rural.

7 — É interdita a exploração de recursos geológicos, exceto em situações de interesse público, declarado pela Assembleia Municipal.

8 — Sem prejuízo da legislação em vigor, designadamente em matéria de servidões e restrições de utilidade pública e condicionantes ao uso e transformação do solo, admite-se a alteração de uso de edificações licenciadas para usos não previstos nesta categoria de espaço, desde que essa alteração não crie efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente do local onde se insere e desde que contribua para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas possa contribuir para a dinamização da economia local, mediante a apresentação de uma fundamentação técnico-financeira sustentada e de parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 21.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável do regime da RAN, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 2

Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção tipo II

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área de construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Habitação, incluindo anexos e piscinas	32 500	7 m e 2 pisos	300	2	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A necessária para cumprir o PMDFCI.	7 m e 1 piso	-	25 (²)	20
Detenção caseira de espécies pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	500	25	20
Instalações pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	-	30	25
Estabelecimento industrial de fabrico e transformação	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	-	30	25
Hotéis rurais construídos de raiz	A necessária para cumprir o PMDFCI.	8 m e 2 pisos	3 000	20	15

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área de construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Estufas e abrigos	A existentes	4,5 m e 1 piso	-	-	-

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

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

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

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

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

SECÇÃO III

Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 22.º

Identificação

Os Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal correspondem a zonas com aptidão agrícola e florestal com vocação específica para o desenvolvimento de atividades agrícolas, agropecuárias, ocupadas por povoamentos florestais de eucaliptos e pinheiros e por espaços agrícolas.

Artigo 23.º

Ocupações e utilizações

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

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

3 — Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e é promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogênea do PROF Centro Litoral.

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

a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do Artigo 15.º;

b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) Instalação pecuária, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 10 do Artigo 15.º;

d) Detenção caseira de espécies pecuárias;

e) Estabelecimento industrial de fabrico e transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários e atividades de comércio e serviços complementares desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do Artigo 15.º e que contribuam para a sustentabilidade económica da indústria e a promoção de emprego;

f) Empreendimentos turísticos isolados;

g) Núcleos de desenvolvimento turístico;

h) Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer;

i) Unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos;

j) Estufas e abrigos.

5 — É ainda permitida a ampliação de empreendimentos de e para turismo de habitação e turismo no espaço rural.

6 — Sem prejuízo da legislação em vigor, designadamente em matéria de servidões e restrições de utilidade pública e condicionantes ao uso e transformação do solo, admite-se a alteração de uso de edificações licenciadas para usos não previstos nesta categoria de espaço, desde que essa alteração não crie efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente do local onde se insere e desde que contribua para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas possa contribuir para a dinamização da economia local, mediante a apresentação de uma fundamentação técnico-financeira sustentada e de parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 24.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 3

Regime de edificabilidade nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área da construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Habitação, incluindo anexos e piscinas	32 500	7 m e 2 pisos	500	2	1
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A necessária para cumprir o PMDFCI.	7 m e 1 piso	-	25 (²)	20 (²)
Instalação pecuária	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	-	30 (²)	25 (²)
Detenção caseira de espécies pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	500	25	20
Estabelecimento industrial de fabrico e transformação	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	-	30	25
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para cumprir o PMDFCI.	12 m e 3 pisos	-	20 (²)	15 (²)
Parques de campismo e de caravanismo	A necessária para cumprir o PMDFCI.	7 m e 2 pisos	1 000	20 (²)	15 (²)

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área da construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer.	A necessária para cumprir o PMDFCI.	12 m e 3 pisos	-	25 (²)	20 (²)
Unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos.	A necessária para cumprir o PMDFCI.	7 m e 2 pisos	-	25 (²)	15 (²)
Estufas e abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	-	-	-

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

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

2 — A nova edificação nos núcleos de desenvolvimento turístico fica sujeita aos parâmetros previstos no n.º 15 do Artigo 15.º

3 — A ampliação de edifícios para os usos previstos no artigo anterior fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior, exceto para a dimensão mínima da parcela que é a existente para todos os usos.

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

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

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

a) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos e aglomerados rurais de 500 metros, exceto para as áreas onde se encontram instaladas atividades económicas;

b) É obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente à parcela onde venha a ser instalada a unidade, com uma largura mínima de 10 m, ocupada no mínimo em 60 % da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original.

SECÇÃO IV

Espaços florestais

Artigo 25.º

Identificação

1 — Os Espaços florestais são espaços predominantemente florestais com função de proteção do solo ao risco de erosão onde predominam manchas de vegetação autóctone.

2 — Os Espaços florestais correspondem, predominantemente, a áreas de elevado risco de erosão nas colinas a sul do concelho (Pereira, Santo Varão, Verride, Abrunheira e Vila Nova da Barca), e na serra de Montemor-o-Velho (S. Gens e Mata da Quinta da Gardoa).

Artigo 26.º

Ocupações e utilizações

1 — O uso predominante da categoria é o uso florestal, sendo admitidos como usos complementares agrícolas e turísticos nas tipologias definidas neste artigo.

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

3 — Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galeiras ripícolas e têm que ser salvaguardados ao máximo os elementos arbó-

reos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies prioritárias e relevantes indicadas para cada sub-região homogénea do Plano Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do Artigo 15.º, são permitidas as seguintes ocupações, utilizações e ações:

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

b) Atividades ambientais;

c) Mobilização do solo segundo as curvas de nível, para efeitos da normal atividade agrícola e florestal;

d) A instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo de habitação e turismo no espaço rural.

5 — Nos espaços florestais são interditas as seguintes ocupações, utilizações e ações:

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

b) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

c) Edificação nova exceto para os seguintes usos:

i) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do Artigo 15.º;

ii) Instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e detenção caseira de espécies pecuárias,

iii) Instalações de apoio a atividades ambientais.

6 — É ainda permitida a ampliação de empreendimentos de e para turismo de habitação e turismo no espaço rural.

7 — É interdita a exploração de recursos geológicos, exceto em situações de interesse público, mediante declaração emitida pela Assembleia Municipal.

8 — Sem prejuízo da legislação em vigor, designadamente em matéria de servidões e restrições de utilidade pública e condicionantes ao uso e transformação do solo, admite-se a alteração de uso de edificações licenciadas para usos não previstos nesta categoria de espaço, desde que essa alteração não crie efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente do local onde se insere e desde que contribua para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas possa contribuir para a dinamização da economia local, mediante a apresentação de uma fundamentação técnico-financeira sustentada e de parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 27.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 4

Regime de edificabilidade nos Espaços florestais

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área da construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Habitação, incluindo anexos e piscinas	32 500	7 m e 2 pisos	500	2	1

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área da construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais . . .	A necessária para cumprir o PMDFCI.	7 m e 1 piso	-	20	15
Detenção caseira de espécies pecuárias	A necessária para cumprir o PMDFCI.	10 m e 2 pisos	500	10	5
Instalações de apoio a atividades ambientais.	A necessária para cumprir o PMDFCI.	4,5 m e 1 piso	200	2	10

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

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

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

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

SECÇÃO V

Espaços naturais

SUBSECÇÃO I

Espaços Naturais Tipo I

Artigo 28.º

Identificação

1 — Os espaços naturais tipo I correspondem a valores naturais e paisagísticos com importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza, que se caracterizam por um grau elevado a excepcional de sensibilidade ecológica.

2 — Os espaços naturais tipo I correspondem às seguintes áreas:

a) Áreas de Proteção Total que correspondem a espaços onde os valores naturais assumem um caráter de excepcionalidade do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por elevada sensibilidade ambiental e Áreas de Proteção Parcial que correspondem a espaços onde os valores naturais e paisagísticos assumem um significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por um grau moderado de sensibilidade ecológica da Reserva Natural do Paul de Arzila da respetiva Planta de Síntese;

b) Corredores ecológicos de acompanhamento das linhas de água, traduzidos numa faixa de 10 m do limite dos leitos dos principais cursos de água que constituem, independente da existência ou não de galerias ripícolas, assim como os espaços envolventes ao rio Mondego com características conservacionistas;

c) Zona húmida da ZPE do Paul do Taipal.

3 — Os espaços naturais tipo I são áreas non aedificandi face aos valores naturais em presença.

Artigo 29.º

Ações permitidas e interditas

1 — O uso predominante da categoria é a conservação da natureza, sendo admitido como uso complementar o uso agrícola.

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

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

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

5 — A atividade agrosilvopastoril deve promover a manutenção de usos extensivos e de prados húmidos, restringir o uso de agroquímicos, conservar e promover sebes, bosquetes e arbustos.

6 — Nos espaços naturais tipo I não se aplica o disposto no n.º 1 do Artigo 15.º

7 — Nos espaços naturais tipo I, com exceção dos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, só são permitidas as seguintes ações:

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

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

c) A demolição de edifícios;

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

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

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

g) Plantação de área florestal com espécies autóctones;

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

8 — Nos espaços naturais tipo I integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila e na ZPE do Paul do Taipal só são permitidas ações referentes à instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis, sujeitas a autorização ou parecer da entidade com atribuições legais relativamente às Áreas Protegidas e à Rede Natura 2000.

9 — Nestes espaços são interditas, com exceção das situações previstas na legislação em vigor e sem prejuízo dos números 6, 7 e 8 deste artigo, as seguintes ocupações e utilizações:

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

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

c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

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

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

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

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

h) Abertura de novas estradas e caminhos;

i) Escavações ou aterros;

j) Instalação de equipamentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais.

10 — Nos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila e na ZPE do Paul do Taipal não são permitidas alterações de uso.

SUBSECÇÃO II
Espaços Naturais Tipo II

Artigo 30.º

Identificação

1 — Os espaços naturais tipo II correspondem a valores naturais e paisagísticos com importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza, que se caracterizam por um grau moderado de sensibilidade ecológica.

2 — Os espaços naturais tipo II são espaços de transição ou amortecimento de impactes, necessários à salvaguarda dos valores naturais em presença, bem como das áreas rurais onde são praticadas as atividades agrícola e silvícola:

a) Áreas de Proteção complementar que correspondem a espaços de transição ou amortecimento de impactes, necessários à salvaguarda das áreas com nível de proteção mais elevado, tendo como objetivo a manutenção e compatibilização das atividades culturais e tradicionais que constituem o suporte ou sejam compatíveis com os valores naturais a preservar as quais são integradas na Reserva Natural do Paul de Arzila;

b) Zona agrícola e florestal da ZPE do Paul do Taipal;

c) Área onde são praticadas atividades agrícola e silvícola, importantes para a conservação da natureza do Sítio e da ZPE do Paul de Arzila não abrangidas pela Reserva Natural do Paul de Arzila

d) Área Natural de Intervenção Específica para a Conservação dos Valores Naturais abrange um espaço com elevado valor natural e especificidade própria, tendo como objetivos prioritários a realização de ações para a recuperação dos habitats, a manutenção das utilizações necessárias à conservação dos recursos naturais, a promoção de ações de investigação científica e de sensibilização.

Artigo 31.º

Ocupações e utilizações

1 — O uso predominante da categoria é a conservação da natureza, sendo admitidos como usos complementares os usos agrícolas, silvícolas e turísticos nas tipologias definidas neste artigo.

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

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

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

5 — A atividade florestal deve promover a florestação e reflorestação com espécies autóctones.

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

7 — Nos espaços naturais tipo II não se aplica o disposto no n.º 1 do Artigo 15.º

8 — Nos espaços naturais tipo II só são permitidas as seguintes atividades, sujeitas a autorização ou parecer, da entidade com atribuições legais relativamente às áreas Protegidas e à Rede Natura 2000:

a) Construção de novas edificações e ampliação das existentes para apoio agroflorestal, desde que utilizem na construção, materiais tradicionais e que não excedam os índices previstos no artigo 32.º;

b) A alteração do uso atual dos terrenos ou da morfologia do solo, designadamente através da alteração de culturas ou pela afetação de novas áreas a atividades agro-silvo-pastoris, instalação de novos povoamentos florestais ou sua reconversão;

c) Abertura de novas estradas e caminhos, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos já existentes, exceto as sujeitas a procedimento de avaliação de impacte ambiental;

d) A instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis.

e) A alteração do uso das edificações existentes para instalação de equipamentos turísticos e recreativos, a qual poderá contemplar obras de reconstrução, alteração ou ampliação desde que o aumento de área de implantação seja inferior a 20 %.

f) Obras de reconstrução e de alteração de edificação.

g) As obras de ampliação de edificação para habitação desde que o aumento de área de implantação seja inferior a 20 %.

h) A abertura de poços, furos, escavações ou aterros.

i) A captação de água exceto para irrigação;

9 — Nos espaços naturais tipo II são interditos, sem prejuízo dos números 7 e 8 e deste artigo, as seguintes ocupações e utilizações:

a) A construção de novas edificações, à exceção do previsto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 32.º;

b) A instalação de estabelecimentos comerciais e industriais.

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

d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

e) Drenar zonas húmidas e/ou áreas contíguas;

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

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

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

Artigo 32.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços naturais tipo II a edificabilidade fica sujeita às seguintes disposições:

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

b) A construção de edifícios de apoio a atividades agroflorestais deve utilizar materiais tradicionais e não exceder:

i) Uma área máxima de construção de 10 m²;

ii) Uma altura máxima 3,5 m.

SECÇÃO VI

Espaços de Exploração de Recursos Geológicos

SUBSECÇÃO I

Espaços de Exploração de Recursos Geológicos Consolidados

Artigo 33.º

Identificação

São espaços onde ocorre atividade produtiva significativa e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde atualmente predomina a exploração intensiva e que se pretendem licenciar face ao reconhecido interesse em termos da existência do recurso geológico e da sua importância no contexto da economia regional, tendo em vista o aproveitamento de recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental.

Artigo 34.º

Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade

1 — É permitida a exploração dos recursos minerais conforme previsto na legislação em vigor.

2 — Nos Espaços de exploração de recursos geológicos consolidados é admissível a instalação de edifícios de apoio às atividades extrativas de massas minerais licenciadas e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extrativa.

SUBSECÇÃO II

Espaços de Exploração de Recursos Geológicos Complementares

Artigo 35.º

Identificação

São espaços com recursos geológicos prioritários para progressão dos Espaços de recursos geológicos consolidados, adjacentes ou não.

Artigo 36.º

Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade

1 — A utilização destes espaços está condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística dos Espaços de recursos geológicos consolidados, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Utilização racional dos recursos existentes;
- b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.

2 — A estes espaços aplica-se a disposição constante no n.º 2 do Artigo 34.º

3 — O licenciamento de ampliação de área extrativa só será permitido quando iniciada a recuperação paisagística e ambiental da área explorada adjacente.

4 — A lavra deve ser efetuada de forma gradual de modo a ser possível a imediata recuperação da frente e área onde a exploração tenha cessado.

SECÇÃO VII

Aglomerados rurais

Artigo 37.º

Identificação

Os Aglomerados Rurais abrangem pequenos núcleos edificados e consolidados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, que não justificam o estatuto de solo urbano.

Artigo 38.º

Ocupação e utilizações

1 — Nestes espaços são permitidas ocupações e utilizações associadas à atividade agrícola, agropecuária e silvícola, desde que compatíveis com a função habitacional, e ainda turismo, comércio e serviços, devendo

ser salvuardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola existente.

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

- a) Habitação unifamiliar e bifamiliar, comércio e serviços;
- b) Estabelecimentos industriais do tipo 3 desde que compatíveis com o uso habitacional;
- c) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- d) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- e) Instalações pecuárias de classe 3 desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 10 do Artigo 15.º;
- f) Empreendimentos turísticos nas seguintes tipologias: hotéis, pousadas, turismo no espaço rural e turismo de habitação, conforme disposto no n.º 14 do Artigo 15.º;
- g) Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer.

3 — Na área do aglomerado rural do Areal integrado na ZPE do Paul do Taipal apenas é permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

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

4 — Nos aglomerados rurais não são permitidas operações de loteamento.

Artigo 39.º

Regime de edificabilidade

1 — As novas edificações e a intervenção nas construções preexistentes devem salvuardar as características tipo-morfológicas do aglomerado de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa mantendo o alinhamento consolidado existente e respeitando as dominâncias, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.

2 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 5

Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais

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

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

3 — Constitui exceção ao número anterior a construção nova para habitação na área do aglomerado rural do Areal inserido na ZPE do Paul do Taipal que fica sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) A área de construção máxima é de 250 m²;
- b) O número máximo de pisos é de 2 e a altura máxima da fachada de 7 m;
- c) A área referida na alínea a) pode ser acrescida de até 50 m² para anexos.

4 — Na área referida no número anterior a edificabilidade para edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais e detenção caseira de espécies pecuárias fica sujeita a autorização prévia da entidade com atribuições legais em matérias da Rede Natura 2000.

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

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

7 — Nas áreas edificadas consolidadas, as novas construções e ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente alinhamento, altura da fachada, volumetria e ocupação do lote ou parcelas tradicionais dos espaços em que se inserem;
- b) O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda

ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

c) A altura da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para o outro lado;

d) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 80 %, à exceção de parcelas com ocupação superior.

SECÇÃO VIII

Áreas de edificação dispersa

Artigo 40.º

Identificação

As áreas de edificação dispersa correspondem a áreas de desenvolvimento linear ao longo das vias, de uso misto onde a função habitacional, apesar de não ser o uso dominante, está presente com características de densidade e tipo de ocupação que justificam a sua delimitação, não apresentando, no entanto, funções urbanas prevaletentes.

Artigo 41.º

Ocupação e utilizações

1 — Nestes espaços coexistem usos associados à atividade agrícola, agropecuária, silvícola, habitação, indústria, turismo, comércio e serviços, admitindo-se um regime de edificabilidade visando sobretudo a

colmatação de vazios, numa lógica de contenção da edificação, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola existente.

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

- Habitação unifamiliar e bifamiliar, comércio e serviços;
- Estabelecimentos industriais do tipo 3 desde que compatíveis com o uso habitacional, nos casos em que este é o uso dominante;
- Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- Detenção caseira de espécies pecuárias;
- Instalações pecuárias de classe 3 desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 10 do Artigo 15.º;
- Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do Artigo 15.º;
- Empreendimentos turísticos nas seguintes tipologias: hotéis, pousadas, turismo no espaço rural e turismo de habitação, conforme disposto no n.º 14 do Artigo 15.º;
- Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer.

3 — Nestes espaços não são permitidas operações de loteamento.

Artigo 42.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 6

Regime de edificabilidade nas Áreas de Edificação Dispersa

Usos	Valores máximos			
	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de utilização do solo
Habitação, incluindo anexos e piscinas, comércio e serviços.	A existente	7 m e 2 pisos	50	40
Estabelecimentos industriais	A existente	5 m e 1 piso	50	40
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	5 m e 1 piso	40	30
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	5 m e 1 piso	40	30
Instalações pecuárias	A existente	8 m e 2 pisos	40	30
Hotéis e hotéis rurais construídos de raiz	A existente	8 m e 2 pisos	60	50
Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer.	A existente	8 m e 2 pisos	50	40

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

2 — A ampliação de edifícios com ocupações e utilizações permitidas fica sujeita aos parâmetros constantes no Quadro 6.

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

SECÇÃO IX

Espaço de ocupação turística

Artigo 43.º

Identificação

O espaço de ocupação turística integram áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, estando associado à fruição de valores culturais, naturais e paisagísticos, numa perspetiva de diversidade e complementaridade de usos e valorização sustentável da atividade de turismo, saúde, recreio e lazer.

Artigo 44.º

Ocupação e utilizações

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

- Empreendimentos turísticos isolados;
- Núcleos de Desenvolvimento Turístico;
- Estruturas de apoio ao termalismo;
- Equipamentos de animação turística, desportivos, de cultura, recreio e lazer;
- Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- Unidades de comércio e serviços de apoio à utilização turística e termal.

Artigo 45.º

Regime de edificabilidade

Para o espaço de ocupação turística aplicam-se os parâmetros e o programa definido para a U16- Quinta do Brulho.

SECÇÃO X

Espaços de equipamentos e outras estruturas

Artigo 46.º

Identificação

Estes espaços correspondem a áreas onde se pretende instalar equipamentos e outras estruturas de apoio às atividades compatíveis com o solo rural, que não justificam o estatuto de solo urbano.

SUBSECÇÃO I

Espaço de Equipamentos e outras Estruturas Tipo I

Artigo 47.º

Identificação, ocupações e utilizações

É um espaço que se destina a acolher unidades agropecuárias, designado de parque pecuário, numa área com características para o efeito e, como tal, centraliza as diversas funções de uma exploração designadamente o alojamento, a criação e a manutenção de espécies pecuárias.

Artigo 48.º

Regime de edificabilidade

Estes espaços têm de respeitar as seguintes disposições:

a) O parque pecuário destina-se preferencialmente a unidades pecuárias para vacas de produção de leite, respetivo efetivo de substituição e a outras atividades pecuárias;

b) O parque pecuário deve ser dotado dos seguintes requisitos sempre que aplicável:

i) Instalações reservadas ao alojamento dos animais que permitam boas condições de higiene e limpeza;

ii) Equipamentos apropriados para limpeza, lavagem e desinfecção das instalações;

iii) Área de armazenagem adequada para os alimentos e camas;

iv) Sistema adequado de recolha, tratamento e armazenamento dos chorumes, de modo a tornar possível a sua reutilização numa Unidade de Transformação de Biomassa;

v) Locais adequados para a ordenha, manipulação, arrefecimento e armazenagem do leite, os quais devem estar situados e construídos de forma a evitar qualquer risco de contaminação do leite;

vi) Obrigatoriedade de prever áreas de cargas e descargas de veículos pesados.

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

d) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno e salvaguardar as linhas de água e as linhas de drenagem natural assim como é obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;

e) A criação obrigatória de uma zona de proteção envolvente ao parque pecuário, com a largura mínima de 20 m entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona industrial, ocupada no mínimo em 60 % da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, com 2,5 metros de altura que deve dar prioridade à implantação e manutenção de vegetação autóctone;

f) O tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, preferencialmente, arborizados.

SUBSECÇÃO II

Espaços de Equipamentos e outras Estruturas Tipo II

Artigo 49.º

Identificação

São espaços de transição entre o tecido urbano de Montemor-o-Velho e os campos agrícolas do vale do Mondego.

Artigo 50.º

Ocupações e utilizações

1 — São espaços de uso misto em que o uso predominante é o agrícola e os usos complementares o recreio e o lazer.

2 — São admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

a) Atividades agrícolas;

b) Espaços de recreio e lazer, com a criação de percursos pedonais, áreas de estadia e espaços para a prática de desportos ao ar livre;

c) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — É interdito o cultivo do arroz ou outras culturas alagáveis.

Artigo 51.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável do regime da Reserva Agrícola Nacional, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 7

Regime de edificabilidade nos Espaços de equipamentos e outras estruturas tipo II

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada e n.º de pisos (¹)	Área da construção (m ²)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de ocupação do solo (%)
Edifício de apoio às atividades agrícolas	A existente	5 m e 1 piso	750	10	5
Edifício de apoio às atividades de recreio e lazer	A existente	5 m e 1 piso	500	10	10
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	8 m e 2 pisos	-	25	20

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

2 — A ampliação de edifícios com ocupações e utilizações permitidas fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior, sendo que para os restantes usos existentes à data de publicação deste regulamento se aplicam as disposições relativas aos edifícios de apoio às atividades de recreio e lazer.

CAPÍTULO V

Solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 52.º

Identificação

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Solo urbanizado

i) Espaços centrais;

ii) Espaços residenciais urbanizados;

ii.1) Áreas residenciais urbanizadas tipo I;

ii.2) Áreas residenciais urbanizadas tipo II;

ii.3) Áreas residenciais urbanizadas tipo III;

ii.4) Áreas residenciais urbanizadas tipo IV;

iii) Espaços de atividades económicas;

iv) Espaços de uso especial;

v) Espaços verdes:

v.1) Áreas verdes de proteção e enquadramento;

v.2) Áreas verdes de recreio e lazer;

b) Solo urbanizável:

i) Espaços residenciais urbanizáveis;

i.1) Áreas residenciais urbanizáveis tipo I;

i.2) Áreas residenciais urbanizáveis tipo II;

i.3) Áreas residenciais urbanizáveis tipo III;

ii) Espaços para atividades económicas;

iii) Espaços para uso especial.

Artigo 53.º

Disposições comuns

1 — Por forma a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de edificação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de alinhamentos, altura da fachada, volumetria, materiais e cores.

2 — Pode o Município condicionar, por razões de interesse patrimonial ou ambiental, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou arranque de espécies vegetais e trabalhos de remodelação de terrenos.

3 — No preenchimento dos vazios da malha urbana as tipologias construtivas, os alinhamentos e as alturas de fachadas permitidas são os predominantes na testada de 100 m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto assim determinado.

4 — Sem prejuízo da legislação em vigor são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) O controlo de efluentes de quaisquer outros efeitos nocivos no ambiente;

b) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas afetadas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir.

5 — É permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3 desde que compatíveis com o uso dominante.

6 — É interdita a instalação de novas instalações pecuárias em solo urbano, exceto as instalações pecuárias de classe 2 e 3 em Áreas residenciais urbanizadas tipo II e tipo III, que à data da entrada em vigor deste regulamento, possuam título de exploração válido (ainda que provisório) emitido pela DRAP-C ou que tenham obtido parecer favorável ou favorável condicionado do Grupo de Trabalho (ou em vias de o obter) emitido no âmbito do pedido de licenciamento da atividade relativamente ao processo de regularização.

7 — As instalações pecuárias referidas no número anterior ficam obrigadas a:

a) A correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas sem prejuízo do disposto no PMDFCI;

b) A criação de sistemas de tratamento gestão de resíduos e efluente, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final em conformidade com a legislação em vigor e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

8 — Sem prejuízo da legislação em vigor, a instalação de reservatórios GPL em solo urbano obedece às seguintes disposições:

a) A instalação de reservatórios superficiais ou cobertos é permitida apenas nas subcategorias de espaços de e para atividades económicas (solo urbanizado e solo urbanizável);

b) A instalação de reservatórios é interdita nas zonas inundáveis.

9 — As intervenções que ocorram no solo urbano deverão prever mecanismos de promoção da infiltração das águas pluviais, nomeadamente adotando, materiais permeáveis ou semipermeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e parques de estacionamento não cobertos, desde que a sua utilização não contribua para a degradação da qualidade da água, e consequente degradação do meio recetor.

SECÇÃO II

Solos Urbanizados

SUBSECÇÃO I

Espaços Centrais

Artigo 54.º

Identificação

1 — Os Espaços centrais correspondem a áreas onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das residenciais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.

2 — Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 — Estes espaços correspondem à zona central da Vila de Montemor-o-Velho, onde se inclui o seu núcleo histórico.

Artigo 55.º

Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.

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

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

4 — Nestes espaços é permitida a ampliação de edifícios e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no n.º 2 deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.

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

Artigo 56.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos Espaços centrais, as novas construções e as obras de ampliação de edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

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

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

c) O número de pisos máximo é 3 e 12 m de altura máxima da fachada, com exceção para partes de edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

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

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

2 — Neste espaços acresce-se a aplicação das seguintes disposições:

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

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

c) Em situações devidamente justificadas e reconhecidamente necessárias, poderá admitir-se a realização de obras que se traduzam em alterações pontuais à caracterização, à composição e à forma dos alçados, desde que o correspondente projeto seja de qualidade reconhecida, não prejudique a qualidade da preexistência e concorra para a sua valorização, salvaguardando sempre a sua imagem original;

d) Relativamente a montras, existentes ou novas, observar-se-ão as seguintes condições

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

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

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

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

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

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

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

SUBSECÇÃO II

Espaços Residenciais Urbanizados

Artigo 57.º

Identificação

1 — Os Espaços residenciais urbanizados correspondem a áreas onde predominam funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 — Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 — Os Espaços residenciais urbanizados dividem-se em:

a) Áreas residenciais urbanizadas tipo I, que se localizam nos perímetros urbanos de Montemor-o-Velho e de Pereira (Bairro do Tojal), correspondendo às situações de maior densidade e volumetria do concelho;

b) Áreas residenciais urbanizadas tipo II, que se localizam nos perímetros urbanos de Montemor-o-Velho (que inclui o aglomerado de Casal Novo do Rio), Arazede (que inclui os aglomerados de Vila Franca e Casal do Gaio), Carapinheira (que inclui os aglomerados de Alhas-tro, Bendorreira, Casal do Cabeço, Casal do Meio, Estrada, Lavariz, Nobrezos, Pelames, Quintã, Quinta da Segunda), Meãs (que inclui os aglomerados de Lagar de Pinheiro, Coutada e Calaçotas), Pereira (que inclui os aglomerados de Cimo da Vila, Torre, Montes de Cima/ Montes de Baixo) e Santo Varão (que inclui o aglomerado de Formoselha), correspondendo a situações de densidade e volumetria médias;

c) Áreas residenciais urbanizadas tipo III, que se localizam nos perímetros urbanos de Arazede, Amieiro, Volta da Tocha/ Pelichos/ Arneiro do Tecelão/ Pelicanos/ Bunhosa, Bebedouro, Casais Faíscas, Catarruchos, Resgatados, Meco, Abrunheira (que inclui o aglomerado de Reveles), Carapinheira (que inclui os aglomerados de Boleta, Casal do Frade, Casal do Mato, Casal dos Alhos, Casal dos Moutinhos, Casal Simão, Palheiras, Torre e Cruz de Santo António), Ereira, Gatões (que inclui os aglomerados de Casal de São João, Casal de Nossa Senhora, São Jorge, Casal de Jagaz e Cabeça Grande), Liceia, Viso, Casal Novo/ Valcanosa/ Casal da Rasa, Quintas/ Casal do Simão, Moinho da Mata, Quinhendros, Casal da Légua, Seixo de Gatões (que inclui os aglomerados de Vergieira, Moita, Pedra Branca, Vale Saramago, Lavegada), Cabeça Alta/ Porto Mieiro, Tentúgal, Portela, Verride e Vila Nova da Barca, que correspondem a situações de densidade e volumetria médias/ baixas;

d) Áreas residenciais urbanizadas tipo IV que integram os espaços urbanizados situados na área abrangida pela Reserva Natural do Paul de Arzila.

Artigo 58.º

Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária.

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.

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

4 — Nas áreas residenciais urbanizadas tipo IV, é permitida a construção de habitação nos termos do n.º 9 do artigo 59.º É ainda permitida a instalação de equipamentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais que ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo do ICNF, I. P.

Artigo 59.º

Regime de edificabilidade

1 — Nestes espaços as operações urbanísticas têm que ser desenvolvidas atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.

2 — Nos Espaços residenciais urbanizados que se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente alinhamento, altura da fachada, volumetria

e ocupação do lote ou parcelas, tradicionais dos espaços em que se inserem;

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

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

mais próximas, ou na frente que apresente características morfológicas homogêneas;

d) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 80 %, à exceção de parcelas com ocupação superior.

3 — Nos Espaços residenciais urbanizados que não se encontrem maioritariamente edificados, a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou alvará de loteamento fica sujeita aos seguintes parâmetros:

QUADRO 8

Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizados por subcategoria de espaço, a aplicar a operações de loteamento (valores máximos)

Tipologia de Espaço	Índice de ocupação do solo (%)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de utilização do solo ⁽¹⁾ ⁽²⁾	N.º de pisos e altura da fachada ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
Áreas residenciais urbanizadas tipo I	70	80	0,7	4 pisos e 16 m
Áreas residenciais urbanizadas tipo II	60	70	0,6	3 pisos e 12 m
Áreas residenciais urbanizadas tipo III	50	70	0,5	2 pisos e 7 m ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Com exceção em casos devidamente justificados para que se garantam as condições mínimas de habitabilidade e ou funcionalidade, com um acréscimo máximo de 0,2 ao índice de utilização definido para a respetiva tipologia.

⁽²⁾ Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.

⁽³⁾ Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e a altura máxima da fachada é de 3 m, exceto em casos tecnicamente fundamentados.

⁽⁴⁾ Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m.

4 — Às restantes operações urbanísticas os parâmetros constantes do Quadro 8 são de aplicação direta às parcelas existentes ou resultantes de operações de destaque.

5 — Para a construção nova ou ampliação de edifícios, estabelecem-se ainda as seguintes disposições:

a) Têm de ser garantidos os afastamentos mínimos estabelecidos no RGEU e no regulamento de segurança contra incêndios;

b) As construções, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter vãos de iluminação para os lotes ou parcelas confinantes, exceto as situações estabelecidas na legislação em vigor;

c) As construções, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter uma empena com uma altura de fachada superior a 3 m, relativamente à cota do terreno vizinho e não podem escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes ou parcelas confinantes.

6 — Constituem exceção ao número anterior os casos tecnicamente fundamentados.

7 — Nas áreas residenciais urbanizadas tipo II identificados na Planta de Ordenamento com a letra A, em Formoselha, para cada parcela existente é permitida uma área máxima de construção de 300 m² e um número máximo de dois pisos.

8 — Nas áreas residenciais urbanizadas tipo III é apenas permitida a tipologia unifamiliar e bifamiliar nos edifícios de habitação, sem prejuízo de outras ocupações e utilizações previstas nesta categoria de espaço.

9 — Nas áreas residenciais urbanizadas tipo IV, é admitida a instalação de equipamentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais de acordo com o definido no artigo 58.º sujeitos a autorização ou parecer vinculativo do ICNF IP, é também permitida a construção para o uso habitacional sendo-lhe aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) A área de construção máxima é de 250 m²;

b) O número máximo de pisos é de 2 e a altura máxima da fachada de 7 m;

c) A área referida na alínea a) pode ser acrescida de até 50 m² para anexos.

SUBSECÇÃO III

Espaços de atividades económicas

Artigo 60.º

Identificação

Os Espaços de atividades económicas destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

Artigo 61.º

Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor.

2 — São também permitidos usos como armazenamento, logística, unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos, serviços, comércio, equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas.

Artigo 62.º

Regime de edificabilidade

Nos Espaços de Atividades Económicas as obras de ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes condicionamentos e parâmetros:

a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,60;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70 %;

c) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;

d) Constitui exceção à alínea anterior:

i) A construção de uma edificação destinada a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância da zona industrial, com uma área máxima de construção de 150 m², 2 pisos, altura máxima da fachada de 7 m e afastamento às extremas do lote ou parcela de 10 m;

ii) A construção de portarias e edifícios de apoio ligados às infraestruturas com uma área total máxima de construção de 25 m², 1 piso e uma altura máxima da fachada de 3 m, podendo estes valores serem ultrapassados em casos tecnicamente justificados.

e) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes, quando necessário, tem de ser efetuado em instalações próprias, conforme definido em legislação específica ou em regulamentação municipal;

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

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Uso Especial

Artigo 63.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial são áreas onde se localizam equipamentos, infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços à população, no âmbito da saúde,

da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.

Artigo 64.º

Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços é permitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implementação de novos equipamentos, de zonas verdes, de comércio e serviços, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas e de outras infraestruturas de apoio aos equipamentos.

2 — Constitui exceção ao número anterior a instalação de estabelecimentos onde se vendam bebidas alcoólicas na proximidade de estabelecimentos escolares dos ensinos básicos e secundário, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 65.º

Regime de Edificabilidade

Nos Espaços de Uso Especial as obras de ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes parâmetros:

- O índice máximo de utilização do solo é de 0,70;
- O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80 %;
- A altura da fachada deve atender às características morfológicas e tipológicas da envolvente, tendo um número máximo de 3 pisos e uma altura máxima da fachada de 12 m, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

SUBSECÇÃO V

Espaços Verdes

Artigo 66.º

Identificação

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

2 — Os espaços verdes dividem-se em:

- Áreas verdes de proteção e enquadramento, que correspondem a espaços naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos;
- Áreas verdes de recreio e lazer, que correspondem a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações.

Artigo 67.º

Ocupações e utilizações

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

2 — Nas áreas verdes de proteção e enquadramento são interditas novas edificações, exceto equipamentos com reconhecimento do relevante interesse público, a emitir pela Assembleia Municipal, com 1 piso, 4,5 m de altura máxima da fachada e uma área máxima de construção de 300 m².

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

- Utilizações de recreio e lazer compatíveis com a preservação e com a manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos;
- Estruturas para utilização cultural e de recreio ou para apoio à agricultura;
- Infraestruturas, desde que não ponham em causa os valores que se pretendem defender e que permitam estabelecer a articulação com os espaços urbanizados e urbanizáveis, facilitando a sua manutenção e a sua utilização, se desejável, enquanto espaços de lazer e recreio.

4 — Nas áreas verdes de proteção e enquadramento integrados na ZPE Paul do Taipal são interditas novas edificações, ficando sujeitas a autorização prévia da entidade com atribuições legais em matéria de Rede Natura 2000 as ocupações previstas no número anterior.

5 — Nas áreas verdes de proteção e enquadramento o índice máximo de impermeabilização é de 10 %.

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

- Quiosques/ esplanadas;
- Estabelecimentos de restauração e bebidas, com 1 piso, 4,5 m de altura máxima da fachada e uma área máxima de construção de 250 m²;
- Equipamentos de lazer ao ar livre, ou equipamentos de apoio a atividades de lazer, com 1 piso, 4,5 m de altura máxima da fachada e uma área máxima de construção de 300 m²;
- Elementos escultóricos e elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes e repuxos.

7 — Nas áreas verdes de recreio e lazer o índice máximo de impermeabilização é de 25 %.

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

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

SECÇÃO III

Solos Urbanizáveis

SUBSECÇÃO I

Espaços Residenciais Urbanizáveis

Artigo 68.º

Identificação

1 — Os Espaços residenciais em solo urbanizável são constituídos pelas áreas destinadas predominantemente a funções residenciais e que, não possuindo ainda as características de espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

2 — Os Espaços residenciais urbanizáveis dividem-se em:

- Áreas residenciais urbanizáveis tipo I, que se localizam no perímetro urbano de Montemor-o-Velho, correspondendo a uma área que se pretende que venha a adquirir características urbanas de maior densidade e volumetria;
- Áreas residenciais urbanizáveis tipo II, que se localizam nos perímetros urbanos de Montemor-o-Velho (que inclui o aglomerado de Casal Novo do Rio), Arazede (que inclui os aglomerados de Vila Franca e Casal do Gaio), Carapinheira (que inclui os aglomerados de Alhastro, Bendorreira, Casal do Cabeço, Casal do Meio, Estrada, Lavariz, Nobrezos, Pelames, Quintã, Quinta da Segunda), Meãs (que inclui os aglomerados de Lagar de Pinheiro, Coutada e Calaçotas), Pereira (que inclui os aglomerados de Cimo da Vila, Torre, Montes) e Santo Varão (que inclui o aglomerado de Formoselha), correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com densidade e volumetria médias;
- Áreas residenciais urbanizáveis tipo III, que se localizam nos perímetros urbanos de Arazede, Meco, Abrunheira (que inclui o aglomerado de Reveles), Carapinheira (que inclui os aglomerados de Boleta, Casal do Frade, Casal do Mato, Casal dos Alhos, Casal dos Moutinhos, Casal Simão, Palheiras, Torre e Cruz de Santo António), Ereira, Gatões (que inclui os aglomerados de Casal de São João, Casal de Nossa Senhora, São Jorge, Casal de Jagaz e Cabeça Grande), Viso, Casal Novo/ Valcanosa/ Casal da Rasa, Quintas/ Casal do Simão, Montemor-o-Velho, Moinho da Mata, Quinhendros, Tentúgal, Portela, Verride e Vila Nova da Barca, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com densidade e volumetria médias/ baixas.

Artigo 69.º

Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços uma ocupação urbana faseada e planeada por forma garantir um aproveitamento eficiente e sustentável das infraestruturas urbanas, a dotação de espaços públicos de qualidade e a criação de redes de circulação pedonal e viária corretamente dimensionadas.

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados,

turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.

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

4 — A ocupação destes espaços processa-se predominantemente mediante a aprovação de planos de pormenor ou unidades de execução, enquadradas ou não em unidades operativas de planeamento e gestão.

5 — O Município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado e desde que o município considere que as soluções

propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os objetivos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 70.º

Regime de edificabilidade

1 — A elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução nos espaços residenciais urbanizáveis fica sujeita aos seguintes parâmetros:

QUADRO 9

Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizáveis por subcategoria de espaço, a aplicar a operações de loteamento (valores máximos)

Tipologia de Espaço	Índice de ocupação do solo (%)	Índice de impermeabilização do solo (%)	Índice de utilização do solo ⁽¹⁾ ⁽²⁾	N.º de pisos e altura da fachada ⁽²⁾ ⁽³⁾
Áreas residenciais urbanizáveis tipo I	70	80	0,7	4 pisos e 16 m
Áreas residenciais urbanizáveis tipo II	60	70	0,6	3 pisos e 12 m
Áreas residenciais urbanizáveis tipo III	50	70	0,5	2 pisos e 7 m ⁽³⁾

⁽¹⁾ Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.

⁽²⁾ Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3,5 m de altura máxima da fachada, exceto em casos tecnicamente fundamentados.

⁽³⁾ Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m.

2 — Quando estejam em causa operações urbanísticas enquadráveis no n.º 5 do Artigo 69.º aplicam-se os parâmetros constantes do Quadro 9.

3 — Para a construção nova ou ampliação de edifícios estabelecem-se ainda as seguintes disposições:

a) Têm de ser garantidos os afastamentos mínimos estabelecidos no RGEU e no regulamento de segurança contra incêndios;

b) As construções, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter vãos de iluminação para os lotes ou parcelas confinantes, exceto as situações estabelecidas na legislação em vigor;

c) As construções, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter uma empena com uma altura de fachada superior a 3 m, relativamente à cota do terreno vizinho e não podem escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes ou parcelas confinantes.

4 — Constituem exceção ao número anterior os casos tecnicamente fundamentados.

5 — Nas áreas residenciais urbanizáveis tipo III é apenas permitida a tipologia unifamiliar e bifamiliar nos edifícios de habitação, sem prejuízo de outras ocupações e utilizações previstas nesta categoria de espaço.

SUBSECÇÃO II

Espaços Para Atividades Económicas

Artigo 71.º

Identificação

Os Espaços para Atividades Económicas são as áreas que se destinam preferencialmente à instalação de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

Artigo 72.º

Ocupações e utilizações

Nestes espaços são admitidos estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos, bem como comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas.

Artigo 73.º

Regime de edificabilidade

1 — Estes espaços têm que ser objeto de plano de pormenor ou integrar uma unidade de execução, e cumprir os seguintes condicionamentos e parâmetros:

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

b) Quando se tratar de uma zona industrial é obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 20 m entre os limites dos lotes e o limite exterior desta zona, ocupada no mínimo em 60 % da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original, exceto nas zonas confinantes com outras zonas industriais;

c) O índice máximo de utilização do solo ao lote é de 0,70;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo ao lote é de 80 %;

e) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;

f) Constitui exceção à alínea anterior:

i) A construção de edificação destinada a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância da zona industrial, com uma área máxima de construção de 150 m², 2 pisos, altura máxima da fachada de 7 m e afastamento às extremas do lote ou parcela de 10 m;

ii) A construção de portarias e edifícios de apoio ligados às infraestruturas com uma área total máxima de construção de 25 m², 1 piso e uma altura máxima da fachada de 3 m, podendo estes valores serem ultrapassados em casos tecnicamente justificados;

g) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes, quando necessário, tem de ser efetuado em instalações próprias, conforme definido em legislação específica ou em regulamentação municipal;

h) É obrigatório prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.

2 — O Município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado e desde que o município considere que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os objetivos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão.

3 — Nos casos referidos no número anterior admite-se a aplicação direta às parcelas existentes dos condicionamentos e parâmetros defi-

nidos no n.º 1, exceto o índice máximo de utilização do solo que é de 0,65 e o índice máximo de impermeabilização do solo que é de 75 %, desde que:

- a) A área mínima da parcela seja igual ou superior a 2 000 m²;
- b) Seja previamente emitida uma declaração de interesse municipal;
- c) Seja construída previamente a rede de infraestruturas urbanas.

4 — Nestes espaços, até à sua ocupação com este uso, são permitidos outros usos e edificações de caráter temporário que não comprometam a sua finalidade, tal como estufas e estaleiros.

SUBSECÇÃO III

Espaços Para Uso Especial

Artigo 74.º

Identificação

Os Espaços para Uso Especial são áreas destinadas à localização de equipamentos privados ou públicos, infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos em solo urbano, onde devem ser prestados serviços destinados à população, no âmbito da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.

Artigo 75.º

Ocupações e utilizações

Estes espaços destinam-se à construção de equipamentos de utilização coletiva, sendo ainda admitidos outros usos complementares de apoio às funções urbanas instaladas, nomeadamente zonas verdes, comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso dominante.

Artigo 76.º

Regime de Edificabilidade

1 — Os projetos para equipamentos têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

2 — Nestes espaços a implantação de novos equipamentos tem que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 75 %;
- c) A altura da fachada deve atender às características morfológicas e tipológicas da envolvente, tendo um número máximo de 3 pisos e uma altura máxima da fachada de 12 m, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

CAPÍTULO VI

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 77.º

Identificação e objetivos

1 — A Estrutura Ecológica Municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal divide-se em:

- a) Estrutura ecológica — áreas onde é permitida a edificabilidade segundo os parâmetros definidos nas respetivas categorias e subcategorias de espaço abrangidas, cumulativamente com as disposições definidas no Artigo 78.º;
- b) Estrutura ecológica condicionada — áreas onde a edificabilidade encontra-se condicionada, por forma a ser evitada a construção de eventuais barreiras físicas ou visuais, nomeadamente na envolvente ao perímetro urbano de Montemor-o-Velho e ao Centro de Alto Rendimento.

3 — A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:

- a) A proteção das zonas húmidas visando a conservação das populações de aves aquáticas e paludícolas;

- b) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da flora autóctone;
- c) A salvaguarda da função produtiva agrícola da várzea do rio Mondego e a sua interligação aos vales afluentes;
- d) A proteção dos corredores ecológicos e a manutenção em rede dos corredores ecológicos secundários.

Artigo 78.º

Regime Específico

1 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o disposto no presente regulamento, designadamente para as categorias e subcategorias de espaço definidas, cumulativamente com as disposições do presente artigo.

2 — Nas áreas abrangidas pela Estrutura Ecológica Municipal, para além do disposto para as diferentes subcategorias de espaço, têm que ser cumpridas as seguintes disposições:

a) Preservação dos seguintes elementos da paisagem:

- i) Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra, excetuando os casos devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal;
- ii) Sebes de compartimentação da paisagem.

b) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água que em caso de degradação deve ser recuperada com elenco florístico autóctone;

c) Cumprimento do Código das Boas Práticas Agrícolas na atividade agrícola para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nas áreas de Estrutura Ecológica Municipal não são admitidas as seguintes ações:

- a) Substituição de formações vegetais de espécies autóctones por outras formações vegetais;
- b) Alterações do coberto vegetal arbóreo e arbustivo autóctone nomeadamente formações vegetais constituídos por *Quercus faginea*, *Quercus rotundifolia* e *Quercus suber* e matos constituídos por vegetação calcícola, exceto em operações silvícolas de manutenção.

CAPÍTULO VII

Áreas de Recursos Geológicos Potenciais

Artigo 79.º

Identificação

1 — São áreas onde se verifica a existência de recursos geológicos cuja exploração é viável sempre que permitida na categoria de espaço abrangida.

2 — As Áreas de Recursos Geológicos Potenciais dividem-se no depósito mineral de caulino e quartzo com a designação de Santo Onofre e no recurso hidromineral potencial das termas do Brulho.

Artigo 80.º

Ocupações e utilizações

1 — Sem prejuízo da regulamentação própria das subcategorias de espaço abrangidas pela delimitação das Áreas de Recursos Geológicos Potenciais, o regime de utilização destes recursos obedece à legislação aplicável e não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

2 — As Áreas de Recursos Geológicos Potenciais devem manter um afastamento mínimo de 200 metros de empreendimentos turísticos existentes.

3 — Quando permitida a sua exploração nas categorias de espaço abrangidas, aplica-se o disposto nos Artigo 34.º

CAPÍTULO VIII

Valores Patrimoniais

Artigo 81.º

Identificação

1 — Os valores patrimoniais são constituídos pelo conjunto de imóveis, sítios e áreas identificados pelo Plano que, pelas suas caracterís-

tas, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, geológico, natural, artístico, científico, técnico ou social.

2 — Os valores patrimoniais, no concelho de Montemor-o-Velho, são constituídos por:

- a) Património classificado, zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção;
- b) Património arqueológico;
- c) Património referenciado;
- d) Sítios e conjuntos com interesse.

3 — Os valores patrimoniais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento e no Anexo I deste Regulamento.

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

Artigo 82.º

Regime geral

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

2 — A Câmara Municipal pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo, nos edifícios, conjuntos ou nos locais que possam prejudicar a leitura e acesso visual aos imóveis que são identificados como valores patrimoniais.

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

Artigo 83.º

Regime específico do património classificado, zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção

Para o património classificado, zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.

Artigo 84.º

Regime específico do património arqueológico

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

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

3 — A realização de trabalhos arqueológicos é obrigatoriamente dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras públicas, quer em obras promovidas por particulares.

4 — As obras só podem ser iniciadas após aprovação do respetivo plano de trabalhos arqueológicos pelos respetivos organismos tutelares da administração central, cujos pareceres emitidos têm carácter vinculativo.

5 — Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do concelho:

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

b) Na sequência da comunicação a que se refere a alínea a), aplicar-se-á o disposto na legislação aplicável em vigor.

Artigo 85.º

Regime específico do património referenciado

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

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

b) São permitidas obras de demolição nas seguintes situações e após aprovação da Câmara Municipal:

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

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

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

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

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

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

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

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

f) No caso de edifícios, sempre que exista logradouro, a salubridade deste tem que ser mantida e, pelo menos, 50 % da sua área deve manter-se permeável, sendo proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo, que resulte em aumento da percentagem de ocupação do solo;

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

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

2 — Para o património referenciado que, embora não estando classificado, é reconhecido pelo município pelo seu interesse histórico, cultural e arquitetónico, deve a Câmara Municipal desencadear, no prazo máximo de 3 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano, os procedimentos legalmente previstos para a classificação ou inventariação dos bens que integram o património referenciado, ou, em alternativa, deve definir os auxílios, designadamente fiscais, de que os mesmos podem beneficiar

Artigo 86.º

Regime específico dos sítios e conjuntos com interesse

Aos Sítios e Conjuntos com interesse, destacados pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico, sem prejuízo das disposições aplicáveis a cada categoria de espaço e do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património cultural classificado e em via de classificação, aplicam-se as disposições constantes no Artigo 85.º

Artigo 87.º

Zonas de Prevenção de Potencial Arqueológico

Sem prejuízo da legislação em vigor nas Zonas de Prevenção de Potencial Arqueológico aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Todos os licenciamentos, autorizações e informações prévias têm de ser precedidos de uma prospeção prévia do terreno a realizar pelo arqueólogo da autarquia após autorização da entidade com tutela sobre esta matéria nos termos da legislação em vigor;
- b) Mesmo que nada se detete na prospeção referida na alínea anterior, o promotor da obra fica obrigado a comunicar qualquer achado durante as intervenções que efetuar;
- c) Não são permitidas intervenções que visem uma forte mobilização de solos e/ou a florestação de terrenos, sem prévia prospeção ou acompanhamento a realizar pelo arqueólogo da autarquia.

CAPÍTULO IX

Rede Viária

Artigo 88.º

Identificação

A Rede Viária encontra-se representada na Planta de Ordenamento, e corresponde aos espaços que integram a rede rodoviária e a rede ferroviária.

SECÇÃO I

Rede Rodoviária

Artigo 89.º

Identificação

1 — A rede rodoviária corresponde ao traçado das vias e inclui as respetivas faixas de proteção, sendo estabelecida uma hierarquia que é constituída pelos seguintes níveis:

- a) Sistema Primário: integra as vias mais importantes da rede, nomeadamente as vias da rede nacional, que servem as principais ligações ao exterior, constituindo a base da estrutura viária concelhia e privilegiando a função mobilidade;
- b) Sistema Secundário: integra as vias cujas funções principais consistem em ligar as diversas sedes de freguesia e os outros polos geradores de tráfego entre si e à sede do concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, garantindo, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;
- c) Sistema Terciário: constituído pelas vias municipais de menor importância, que desempenham, fundamentalmente, a função acessibilidade e asseguram o acesso local, podendo ainda servir algumas ligações externas de importância local.

2 — A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao Concelho.

3 — A rede rodoviária do concelho de Montemor-o-Velho, representada na Planta de Ordenamento, apresenta a seguinte hierarquia funcional:

QUADRO 10

Hierarquia Funcional da rede rodoviária

Hierarquia Viária		Vias Existentes	Vias Propostas
Sistema	Primário	IP3/A14; IC1/A17; EN111 (descl.); troço da EN335 (descl.); EN335-1 (descl.); troço nascente da EN341 (descl.); troço sul da EN347 (descl.).	Variante à EN341/347; Variante a Montemor-o-Velho (vias Ba, Bb, Bc); Variante a Arazede;
Sistema	Secundário	Troço poente da EN341 (descl.); troço norte da EN347 (descl.); EM577; EM578; EM578-1; EM578-3; EM579, EM579-1, EM579-2; EM581; EM592; EM601; EM604; EM616; CM1077; CM1089; CM1092; CM1096; vias Bb, Bg, Bk, Bo.	Variante à Carapinheira (vias Cb, Cc); Variante do CAR (via Be); Variante a Tentúgal (via Cd e At); via Ad; via Ce
	Terciário	As restantes vias identificadas na Planta de Ordenamento.	CM1085; via Aa; via não classificada entre EN335 e EM578

Artigo 90.º

Regime específico

1 — A implementação da rede rodoviária ocorre no solo rural e no solo urbano, sem prejuízo das disposições constantes neste Regulamento e na legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, em regulamento municipal e em situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores culturais ou naturais, a rede rodoviária adquire as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte.

QUADRO 11

Regime específico para a rede rodoviária

Âmbito	Sistema Primário		Sistema Secundário	Sistema Terciário
	IP3/A14; IC1/A17; EN111 (descl.)	Restantes vias		
Recomendações particulares	Proteção da envolvente		Proteção da envolvente	Implementação de medidas de acalmia de tráfego

Âmbito	Sistema Primário		Sistema Secundário	Sistema Terciário	
	IP3/A14; IC1/A17; EN111 (descl.)	Restantes vias			
Características físicas:					
N.º mínimo de vias	1 sentido	2		2	2
	2 sentidos	2 x 2 ou 2 x 1	2 x 1 ou 1 x 1	2 x 1 ou 1 x 1	1 x 1
Separação física dos sentidos de circulação.	Desejável	Facultativa	Facultativa	A evitar	
Largura mínima das vias por faixa de rodagem (m).	3,5	3,25	3	2,75	
Largura mínima dos passeios/bermas (m)	2,5	2	1,6	1,5	
Acessos a parcelas marginais	Interdito ⁽¹⁾	Condicionado	Condicionado	Livre	
Estacionamento na via	Interdito		Condicionado	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via	
Cargas e descargas	Interditas		Reguladas	Reguladas	
Transportes coletivos:	Corredores BUS	Permitidos	Facultativo	Não aconselhável	Não aconselhável
	Paragens	Em sítio próprio		Em sítio próprio	Preferencialmente em sítio próprio
Circulação pedonal e de velocípedes	Preferencialmente segregada		Preferencialmente segregada	Livre	
Dimensão mínima do perfil (m)	12	10	9,2	8,5	

(1) Exceto para a EN111 em que é condicionado.

3 — O traçado das vias e dos nós de ligação da rede rodoviária propostos, representados na Planta de Ordenamento, é indicativo, pelo que tem de ser estudado de acordo com a diretriz estabelecida, de forma a garantir as melhores condições de segurança e de fluidez, respeitando as funções das vias envolvidas.

4 — São admitidas alterações de traçado das vias e dos nós propostos por reconhecida impossibilidade ou inconveniência de adoção da diretriz estabelecida, desde que se garanta um traçado alternativo que sirva os mesmos propósitos, ou se verifique o reforço da capacidade das vias existentes que permitam a garantia das funções e níveis de serviço pretendidos.

5 — Excetua-se a aplicação do n.º 2 do presente artigo às vias pertencentes à Rede Rodoviária Nacional, sempre que a entidade competente entenda estabelecer características diferentes.

6 — Imediatamente após concretização das variantes propostas, os troços das vias existentes que estas vêm substituir devem ser integrados no nível hierárquico inferior subsequente, passando a aplicar-se as normas relativas a este nível hierárquico.

7 — A implementação de novas vias deve ser integrada em soluções urbanísticas e tem de garantir a ligação entre duas ou mais vias existentes.

Artigo 91.º

Regime de proteção

1 — Às vias e ligações da rede rodoviária nacional aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção direta ou indireta nestas vias a parecer e aprovação das entidades competentes.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, as vias municipais existentes e identificadas na Planta de Ordenamento, estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, dispondo das seguintes faixas de proteção:

a) As vias municipais que integrem o Sistema Primário têm uma faixa de proteção de 9,0 m para cada lado do eixo da via, com exceção da EN111 (desclassificada) que tem uma faixa de proteção de 12,5 m;

b) As vias municipais que integrem o Sistema Secundário têm uma faixa de proteção de 7,6 m para cada lado do eixo da via;

c) As vias municipais que integrem o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 6 m para cada lado do eixo da via.

3 — Constituem exceção ao n.º 2, os troços de vias existentes onde exista uma ocupação urbana consolidada, sem regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, tendo de ser respeitado o recuo definido pelas edificações existentes, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

4 — Sem prejuízo da legislação em vigor, as vias municipais propostas e identificadas na Planta de Ordenamento, estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, dispondo das seguintes faixas de proteção:

a) As vias municipais que integrem o Sistema Primário têm uma faixa de proteção de 25 m para cada lado do eixo da via;

b) As vias municipais que integrem o Sistema Secundário têm uma faixa de proteção de 15 m para cada lado do eixo da via;

c) As vias municipais que integrem o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 10 m para cada lado do eixo da via.

5 — As faixas de proteção referidas no número anterior têm como finalidade a salvaguarda da exequibilidade das vias propostas, garantindo a viabilização posterior dos projetos de execução.

6 — Nas situações em que haja alteração ou eliminação do traçado proposto no Plano, a faixa de proteção é, respetivamente, transposta para o novo traçado da via ou eliminada.

7 — Nas faixas de proteção, e até à construção da via, pode a Câmara Municipal indeferir qualquer intervenção que impossibilite ou torne mais onerosa a sua execução.

8 — Podem ser constituídas novas faixas de proteção, com vista à implementação de novas vias ou reconstrução de vias existentes que visem a melhoria do sistema viário municipal.

9 — É permitida a edificação de muros e vedações na faixa de proteção definida no n.º 2, com uma distância mínima de 3,0 m à plataforma da estrada e nunca a menos de 1,0 m da zona da estrada, exceto em alinhamentos existentes, sendo que nestes casos a distância mínima à plataforma da estrada fica à consideração da Câmara Municipal.

10 — Constitui exceção ao número anterior a EN111 (desclassificada) em que a distância mínima é de 5,0 m à plataforma da estrada.

SECCÃO II

Rede ferroviária

Artigo 92.º

Identificação e regime específico

1 — A rede ferroviária representada na Planta de Ordenamento corresponde a um troço da Linha do Norte, Linha do Oeste, Ramal de Alfaias/Concordância de Verride (linha suburbana Figueira da Foz — Coimbra) e Ramal da Figueira da Foz (sem exploração).

2 — A rede ferroviária existente fica sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor aplicável.

CAPÍTULO X

Infraestruturas urbanas

Artigo 93.º

Identificação

O PDM identifica como infraestruturas urbanas:

- a) Captações de água subterrâneas para abastecimento público;
- b) Estações de tratamento de águas residuais (ETAR);
- c) Unidades de Valorização de Resíduos.

Artigo 94.º

Captações de água subterrâneas para abastecimento público

Sem prejuízo da legislação em vigor, nas áreas limítrofes ou contíguas a captações de água para abastecimento público identificadas na Planta de Ordenamento, e até aprovação do seu perímetro de proteção, são interditas ou condicionadas as ocupações e utilizações suscetíveis de poluírem, alterarem a direção do fluxo ou modificarem a infiltração daquelas águas, em função do risco de poluição e da natureza dos terrenos envolventes.

Artigo 95.º

Estações de tratamento de águas residuais

1 — Na ausência de faixas de proteção específicas é interdita qualquer edificação, com exceção de muros de vedação, numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores da vedação das ETAR.

2 — No caso de edifícios de habitação, equipamentos e turismo, é proibida a sua construção numa faixa de 200 m definida a partir dos limites exteriores da vedação das ETAR.

3 — Na faixa de proteção referida no número anterior é ainda proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

Artigo 96.º

Unidades de Valorização de Resíduos

1 — A instalação de Unidades de recolha tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos está sujeita a legislação específica e faz-se preferencialmente nos espaços de e para atividades económicas e nos casos em que não exista alternativa adequada à sua instalação nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.

2 — Devem ser assegurados pela entidade gestora métodos de prevenção e redução da poluição, de acordo com a legislação em vigor, para evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente:

- a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, exceto se forem comprovadamente inócuos;
- d) A construção de área impermeabilizada destina-se às operações de desmonte de sucata e à armazenagem temporária de resíduos perigosos;
- e) Os resíduos perigosos são armazenados em áreas cobertas.

3 — As obras de construção de edifícios associados a estas unidades têm que cumprir os parâmetros urbanísticos previstos no Artigo 73.º

CAPÍTULO XI

Zonas inundáveis em solo urbano

Artigo 97.º

Identificação

1 — Constituem zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias as áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2 — Encontram-se representadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do solo as zonas inundáveis existentes no interior dos perímetros urbanos.

Artigo 98.º

Regime específico

A ocupação das zonas inundáveis, sem prejuízo de legislação aplicável, obedece aos seguintes condicionalismos:

a) É permitida a ampliação de edifícios desde que a área de implantação seja inferior ou igual à inicial e a cota do piso inferior da edificação seja superior à cota local da máxima cheia conhecida;

b) É interdita a construção de novas edificações para uso habitacional, exceto em situações que correspondam à colmatação da malha urbana existente e desde que a cota do piso inferior da edificação seja superior à cota local da máxima cheia conhecida e que a nova edificação não constitua obstáculo à livre circulação das águas;

c) É interdita a construção de caves, de aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com o escoamento das águas da rede hidrográfica;

d) É interdita a instalação de novos equipamentos de ensino, saúde, assistência a crianças e idosos, de defesa e segurança e de gestão de emergência e de socorro, bem como de novos estabelecimentos industriais ou de armazenamento de produtos perigosos e poluentes;

e) Nos espaços verdes é permitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer que não constituam um obstáculo à livre circulação das águas;

f) Os efeitos das cheias devem ser minimizados através de normas específicas e de sistemas de proteção e drenagem, bem como medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, devendo para tal ser desenvolvidos os estudos necessários.

CAPÍTULO XII

Classificação Acústica

Artigo 99.º

Identificação

1 — O Plano identifica zonas mistas e zonas de conflito acústico, definidas da seguinte forma:

a) As zonas mistas correspondem às áreas integradas em perímetro urbano, com exceção dos Espaços de atividades económicas, e ainda aos Aglomerados Rurais, Áreas de edificação dispersa e Espaços de equipamentos e outras estruturas tipo II, não podendo ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden), e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno (Ln);

b) As zonas de conflito acústico correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados nas alíneas anteriores.

2 — As áreas referidas no número anterior encontram-se cartografadas na Planta de Ordenamento — Classificação acústica.

Artigo 100.º

Regime específico

1 — Para as zonas de conflito acústico, a Câmara Municipal deve proceder à elaboração e à aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.

2 — Na elaboração de planos de redução do ruído tem de ser dada prioridade às zonas mistas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores referidos no n.º 1 do artigo anterior.

3 — Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou residenciais, na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se não exceder mais de 5 dB (A) os valores limites fixados no n.º 1 do artigo anterior.

4 — Nos Espaços residenciais urbanizáveis e nos Espaços para uso especial identificados como zonas de conflito, na construção de novos edifícios têm de ser assegurados mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas e projetos de acústica que cumpram os requisitos estabelecidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO XIII

Programação e execução do plano diretor municipal

SECÇÃO I

Planeamento e Gestão

Artigo 101.º

Objetivos programáticos

1 — A transformação do solo urbanizável em solo urbanizado deve processar-se da seguinte forma:

a) Desenvolver intervenções urbanísticas que visem a expansão urbana em rede, por forma a garantir uma maior interconectividade com as áreas edificadas existentes;

b) Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;

c) Programar e estruturar, nomeadamente as infraestruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e turismo, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;

d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias;

e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de novos planos de pormenor, de operações de loteamento e de unidades de execução;

f) Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;

g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;

h) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;

i) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, garantindo a ligação das novas vias a pelo menos duas vias existentes, promovendo soluções de continuidade e fluidez;

j) Enquadrar devidamente os traçados da rede viária e ferroviária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;

k) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;

l) Contribuir para a mobilidade sustentável, promovendo o respeito pelos parâmetros genéricos das infraestruturas e criando corredores e estruturas de suporte aos modos suaves de transporte e à população com mobilidade condicionada.

2 — Os instrumentos de gestão territorial e as operações de loteamento a desenvolver para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão têm que incluir planos de acessibilidade que definam claramente os percursos pedonais acessíveis de ligação entre pontos de utilização relevantes e que demonstrem claramente o cumprimento do regime de acessibilidades em vigor.

3 — As operações de loteamento industriais, empresariais, de armazéns, logística e funções complementares não inseridas em PU ou PP eficaz, e o licenciamento ou comunicação de operações urbanísticas de estabelecimentos comerciais e de serviços com uma área de construção superior a 2 500 m² ou de dimensão relevante nos termos da lei vigente, têm que incluir estudos de tráfego justificativo das opções apresentadas quanto a acessos e estacionamento.

Artigo 102.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento

1 — As áreas objeto de operações de loteamento e reparcelamento e de operações urbanísticas de impacto relevante ou impacto semelhante a loteamento definidas em regulamento municipal, integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, dimensionadas de acordo com os parâmetros mínimos constantes no Quadro 12 sem prejuízo dos valores estabelecidos no regulamento municipal da urbanização e edificação.

QUADRO 12

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar.	25m ² /fogo	35m ² /fogo
Habitação coletiva	25m ² /120m ² a.c.	35m ² /120m ² a.c.
Comércio/Serviços	25m ² /100m ² a.c.	25m ² /100m ² a.c.
Indústria/Armazéns	25m ² /100m ² a.c.	10m ² /100m ² a.c.

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

2 — Constituem exceção ao número anterior as operações de loteamento em áreas urbanas consolidadas onde não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, ou espaços localizados em áreas onde não se justifica a necessidade de novos equipamentos ou espaços verdes públicos, por estes existirem na envolvente próxima, ficando o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

3 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

4 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os que constam no Quadro 13, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada.

QUADRO 13

Parâmetros de dimensionamento de estacionamento [1]

Tipo de Ocupação	Número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela (a)	Número mínimo de lugares de estacionamento a ceder para domínio público (b)
Habitação em moradia unifamiliar.	a) 1 lugar/fogo com a.c. < 200 m ² ; b) 2 lugares/fogo com a.c. > 200 m ² ;	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %, apenas em operações de loteamento.

Tipo de Ocupação	Número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela (a)	Número mínimo de lugares de estacionamento a ceder para domínio público (b)
Habitação coletiva	1. Habitação com indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo T0 e T1; b) 1,5 lugares/fogo T2 e T3; c) 2 lugares/fogo \geq T4; 2. Habitação sem indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo para a.m.f. < 120 m ² ; b) 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m ² e 200 m ² ; c) 2 lugares/fogo para a.m.f. > 200 m ² ;	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Comércio (c)	a) 2 lugares/100 m ² a.c. para estab. <500 m ² ; b) 3 lugares/100 m ² a.c. para estab. de 500 m ² a 2500 m ² ; c) 5 lugares/100 m ² a.c. para estab. de 2500 m ² a 4000 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/500 m ² de a.c. para armazenamento.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Serviços (c)	a) 2 lugares/100 m ² a. c. para estab. \leq 500 m ² ; b) 3 lugares/100 m ² a. c. para estab. > 500 m ² .	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Indústria e armazéns (c)	a) 1 lugar para ligeiros/75 m ² de a.c.; b) 1 lugar para pesados/500 m ² de a.c., com um mínimo de 1 lugar/lote, a localizar no interior do lote.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Turismo (d)	a) 1 lugar/3 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais para as categorias de 4 ou 5 estrelas; b) 1 lugar/5 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais para as categorias de 1, 2 ou 3 estrelas; c) 1 lugar de veículo pesado para tomada e largada de passageiros em estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais. d) 1 lugar/2 unidades de alojamento em empreendimentos de turismo de habitação, agroturismo e casas de campo. e) 1 lugar/ 10 utentes nos parques de campismo e caravanismo; f) 1 lugar/3 bungalow, caso existam, nos parques de campismo e caravanismo.	—
Equipamentos de utilização coletiva.	Nos casos de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária, etc.), desportiva, segurança social e de saúde, proceder-se-á, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.	Definir, caso a caso, as condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.

Nota. — a.c. — área de construção (valor expresso em m²); a.m.f. — área média por fogo (valor expresso em m²).

(a) No caso de edificações sujeitas a propriedade horizontal os lugares de estacionamento, devem ficar afetos a cada uma das frações, exceto nos estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.
(b) Os lugares de estacionamento a ceder para o domínio público aplicam-se nas operações de loteamento e na edificação de novas construções.

(c) É obrigatória a elaboração de estudo de tráfego, conforme n.º 7 do presente artigo.

(d) Nos estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais com mais de 30 unidades de alojamento deve prever-se, para além dos valores estabelecidos no quadro, 1 lugar para veículos pesados para tomada e largada de passageiros

[1] Os lugares de estacionamento referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo feita referência a veículos pesados quando aplicável. Para cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros, 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados, 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

5 — Nos demais casos não previstos nesta secção serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos no Quadro 13.

6 — Sem prejuízo da legislação em vigor no setor do turismo, constituem exceção aos números 4 e 5:

a) As operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços residenciais urbanizados, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado, ou caso exista estacionamento na envolvente próxima, a uma distância máxima de 100 m;

b) As alterações de uso de edifícios para comércio e serviços com área de construção inferior a 300m² ou em casos devidamente justificados e mediante deliberação do executivo;

c) A criação de estacionamento público em operações urbanísticas que não integrem operações de loteamento, em casos devidamente justificados e mediante deliberação do executivo.

7 — As situações previstas no n.º 3 do Artigo 101.º têm como valores mínimos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 13, sendo obrigatória a elaboração de estudos de tráfego que permitam avaliar:

a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e veículos pesados;

b) A capacidade das vias envolventes;

c) A capacidade de estacionamento no interior do lote ou parcela e nas vias existentes na sua envolvente imediata;

d) O funcionamento das operações de carga e descarga.

8 — Os parâmetros de dimensionamento no que se refere aos novos arruamentos públicos projetados, que não integram os sistemas da hierarquia funcional definida para a rede rodoviária, obedecem aos parâmetros de dimensionamento mínimos definidos no com exceção de áreas com alinhamentos definidos, devendo ser tecnicamente justificados

QUADRO 14

Parâmetros de dimensionamento de arruamentos

Tipo de ocupação	Arruamentos ⁽¹⁾
Habitação a.c. para habitação > 80 % a.c.	Perfil tipo > 9,7m Faixa de rodagem = 6,5m Passeio = 1,6 m (x 2) Opcional: Estacionamento = 2,5 m (x 2) Caldeiras para árvores = 1 m (x 2)

Tipo de ocupação	Arruamentos ⁽¹⁾
Habitação (se a.c. para habitação < 80 % a.c.). Comércio/ Serviços	Perfil tipo > 11,5m Faixa de rodagem = 7,00m Passeio = 2,25 m (x2) Opcional: Estacionamento = 2,25 m (x 2) Caldeiras para árvores = 1 m (x 2)
Indústria/Armazéns	Perfil tipo > 12,2m Faixa de rodagem = 9,0m Passeio = 1,6 m (x2) Opcional: Estacionamento = 2,25 m (x 2) Caldeiras para árvores = 1 m (x 2)

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

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

9 — O traçado dos novos arruamentos deve assegurar uma correta articulação com a rede viária existente, garantindo, sempre que possível, a sua ligação a pelo menos duas vias existentes.

Artigo 103.º

Regime de cedência

1 — Nas operações de loteamento, de reparcelamento e nas operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacto relevante e aos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal, bem como para efeitos de edificação e para efeitos de divisão da parcela com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder ao município, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2 — Mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se exceções ao número anterior, caso o empreendimento vise fins sociais ou outra finalidade de reconhecido interesse para o município, desde que previsto em regulamentação municipal.

3 — Para efeito de cedência das áreas para espaços verdes públicos só são considerados espaços cuja área contínua seja igual ou superior a 100 m² e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.

4 — Excetuam-se do número anterior:

a) As áreas a ceder para espaços verdes que constituam complemento de espaços verdes adjacentes já existentes, após prévio acordo da Câmara Municipal;

b) A área a ceder seja inferior a 100 m²;

c) Quando inseridos em soluções urbanísticas alternativas que contribuam como mais-valia para a qualidade do conjunto urbano e do espaço público, após prévio acordo da Câmara Municipal.

5 — Se a parcela a lotear já estiver servida pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, ao reparcelamento, às edificações com impacto semelhante a um loteamento e às operações urbanísticas de impacto relevante, se estiver abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público na referida parcela, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

SECÇÃO II

Execução e compensação

Artigo 104.º

Sistemas de execução

1 — A execução do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou em legislação que o substitua.

2 — Em articulação com o disposto no n.º 1 do Artigo 101.º, a ocupação e transformação do solo tem de ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas previstas na legislação em vigor.

Artigo 105.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a utilizar pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.

2 — O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.

3 — O índice médio de utilização, em cada UOPG, é determinado pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.

4 — A área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, se públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no Artigo 102.º

5 — Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:

a) Comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:

i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;

ii) A superfície do lote ou da parcela;

b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificável de valor equivalente.

Artigo 106.º

Expropriação — Áreas de interesse público

1 — A Câmara Municipal de Montemor-o-Velho pode expropriar os terrenos e edifícios que se mostrem necessários à execução do presente Plano e dos planos de ordenamento subsequentes, nos termos da lei em vigor.

2 — As áreas de interesse público para efeitos de expropriação na vigência do presente Plano são:

a) Os espaços-canais da rede viária municipal proposta ou o traçado que aquela venha a adquirir após estudo mais detalhado;

b) As zonas de proteção imediata das captações de água;

c) As áreas de equipamento propostas;

d) As áreas afetadas aos espaços para atividades económicas propostos.

SECÇÃO III

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 107.º

Identificação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento

mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.

2 — O PDM institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1:10 000:

- a) U1 — Zona Norte de Montemor-o-Velho;
- b) U2 — Casal Novo do Rio — expansão;
- c) U3 — Paço do Duque — Tentúgal;
- d) U4 — Quinta da Almiara;
- e) U5 — Parque Geológico;
- f) U6 — Parque de Negócios de Montemor-o-Velho — expansão;
- g) U7 — Zona Industrial de Tentúgal;
- h) U8 — Zona Industrial de Santo Varão — expansão 1;
- i) U9 — Zona Industrial de Santo Varão — expansão 2;
- j) U10 — Zona Industrial Sul;
- k) U11 — Parque Pecuário;
- l) U12 — Parque Agrícola I;
- m) U13 — Parque Agrícola II;
- n) U14 — Parque Agrícola III;
- o) U15 — Parque Agrícola IV;
- p) U16 — Quinta do Brulho.

3 — A delimitação das UOPG pode ser reajustada para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos, ou quando tal for justificado em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.

4 — O disposto nos números anteriores não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território ou Unidades de Execução para outras áreas do concelho.

Artigo 108.º

Disposições Comuns

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

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

3 — As UOPG U6, U7, U8 e U9 na confinância com espaços florestais deverão salvaguardar a gestão de combustível, e sua manutenção, numa faixa envolvente com uma largura mínima não inferior a 100 m.

4 — Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos ou unidades de execução respeitantes às áreas integradas nas Unidades, o Município pode autorizar, operações urbanísticas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os objetivos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão.

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

Artigo 109.º

Objetivos e regulamentação das unidades

1 — O ordenamento da U1 — Zona Norte de Montemor-o-Velho e U2 — Casal Novo do Rio — expansão orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

i) Definir o desenho urbano, segundo os parâmetros estabelecidos nas respetivas categorias de espaço, por forma a garantir um crescimento urbano planeado e estruturado;

ii) Definir áreas habitacionais de densidades preferencialmente baixas e atrativas para a fixação da população, que constituam alternativas ao solo rural, privilegiando a habitação unifamiliar em moradias isoladas ou geminadas;

iii) Assegurar a correta integração entre as diferentes ocupações e usos propostos e entre estes e a área urbana envolvente, garantindo uma imagem urbana harmoniosa e coerente;

iv) Definir espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva que garantam uma boa cobertura e que constituam locais de referência e de desafio devidamente equipados para usufruto da população;

v) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno, para minorar os volumes de aterro e escavação, e promoção de uma correta integração paisagística das edificações;

vi) Estabelecer uma rede viária estruturada, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados aos usos propostos;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor ou delimitação de unidade de execução.

2 — O ordenamento da U3 — Paço do Duque — Tentúgal, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

i) Criação de empreendimento turístico e áreas de lazer, condicionado à recuperação do edifício existente e à salvaguarda dos valores naturais em presença, nomeadamente linhas de água e zonas de cota mais baixa;

ii) São admitidos os usos turísticos, equipamentos de carácter cultural e atividades relacionadas com eventos, restauração e bebidas;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património cultural classificado e em vias de classificação;

ii) Constitui exceção à alínea anterior a ampliação do edifício existente que fica sujeita a um acréscimo máximo de 30 % da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 2 000 m² e o número máximo de pisos é 2;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor que poderá ser na modalidade específica de plano de intervenção no espaço rural.

3 — O ordenamento da U4 — Quinta da Almiara, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

i) Requalificar o edifício principal para criar um empreendimento de turismo no espaço rural;

ii) Requalificar os edifícios de apoio agrícola para criação de um núcleo museológico, atribuindo-lhes funções diversificadas, nomeadamente promover a dinamização e divulgação de atividades tradicionais do concelho e da região, apoiando, sempre que possível, iniciativas de carácter local de mostra e venda de produtos regionais;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património cultural classificado e em vias de classificação;

ii) Constitui exceção à alínea anterior a ampliação do edifício existente que fica sujeita a um acréscimo máximo de 30 % da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 2 000 m² e o número máximo de pisos é 2;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor que poderá ser na modalidade específica de plano de intervenção no espaço rural.

4 — O ordenamento da U5 — Parque Geológico, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

i) Requalificação da pedra desativada visando a criação de um edifício polivalente com as seguintes vertentes: centro de interpretação geológico, espaço artístico, espaço de apoio a atividades radicais e um estabelecimento hoteleiro;

ii) Articulação física e temática entre o Parque Geológico e a ZPE do Paul do Taipal;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida;

ii) Constitui exceção à alínea anterior a construção de um edifício polivalente estabelecendo-se um índice de ocupação máximo de 15 %, um índice de impermeabilização máximo de 20 % e um máximo de 2 pisos;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor que poderá ser na modalidade específica de plano de intervenção no espaço rural.

5 — O ordenamento da U6 — Parque de Negócios de Montemor-o-Velho — expansão, U7 — Zona Industrial de Tentúgal, U8 — Zona Industrial de Santo Varão — expansão 1, U9 — Zona Industrial de Santo Varão — expansão 2 e U10 — Zona Industrial Sul, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

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

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

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

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

v) Garantir uma estrutura verde de suporte e enquadramento;

vi) Salvar e manter as linhas de água e as linhas de drenagem natural;

vii) Assegurar a proteção e integração paisagística da unidade, mediante a manutenção, sempre que possível, da morfologia do terreno e a criação obrigatória, no seu interior, de uma faixa verde de proteção envolvente à zona industrial com uma largura mínima de 40 m, ocupada em pelo menos 60 % por uma cortina arbórea, devendo nesta ser mantida a vegetação original sempre que ocorram árvores de grande porte;

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

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

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor ou delimitação de unidade de execução.

6 — O ordenamento da U11 — Parque Pecuário orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

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

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

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

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

v) Programar a sua implementação de forma gradual e faseada;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de edificabilidade da categoria de espaço abrangida;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor que poderá ser na modalidade específica de plano de intervenção no espaço rural.

7 — O ordenamento da U12 — Parque Agrícola I, U13 — Parque Agrícola II, U14 — Parque Agrícola III e U15 — Parque Agrícola IV orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

i) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação de novas unidades de produção agrícola, beneficiando da sua localização num espaço infraestruturado para o efeito;

ii) Estabelecer uma rede de acessos adequada às atividades a instalar e às necessidades de escoamento da produção agrícola e garantir o número de acessos necessários à rede viária municipal;

iii) Os acessos devem ser executados com recurso a materiais permeáveis, admitindo-se uma largura máxima de 5 metros;

iv) A exploração das parcelas pressupõe a execução prévia das redes de infraestruturas (elétricas, abastecimento público de água, rega e saneamento);

v) Programar a sua implementação de forma gradual e faseada;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) A dimensão mínima da parcela é de 2,5 ha;

ii) A área máxima de construção é de 1000 m²;

iii) O índice de impermeabilização máximo é de 2 %;

iv) O índice de ocupação máximo é de 2 %;

v) A altura máxima da fachada das novas edificações é de 8 metros e 1 piso, podendo excecionar-se os casos tecnicamente justificados;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor que poderá ser na modalidade específica de plano de intervenção no espaço rural.

8 — O ordenamento da U16 — Quinta do Brulho orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

i) Recuperar e revitalizar a atividade termal;

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

iii) Salvar e manter os valores naturais em presença enquadrando-os na intervenção;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) É permitida a instalação de qualquer uma das tipologias de empreendimentos turísticos isolados, bem como a criação de Núcleo de Desenvolvimento Turístico;

ii) Índice de impermeabilização máximo de 20 %;

iii) Índice de ocupação máximo de 10 %;

iv) Índice de utilização máximo de 0.20;

v) A altura máxima da fachada das novas edificações é de 12 metros e 3 pisos;

c) Forma de execução:

i) Elaboração de plano de pormenor que poderá ser na modalidade específica de plano de intervenção no espaço rural.

CAPÍTULO XIV

Disposições finais e complementares

Artigo 110.º

Alteração à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 111.º

Empreendimentos de carácter estratégico

1 — Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território e pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho.

2 — 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, ambientais, físico-formais 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.

3 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento, admitindo-se uma majoração de 40 % do índice de ocupação estabelecido se da instalação do empreendimento não resultarem cargas funcionais incompatíveis para as redes de infraestruturas.

Artigo 112.º

Disposições Revogatórias

O presente Plano revoga o Plano de Pormenor do Centro Náutico de Remo — Declaração n.º 74/2001, publicado no DR n.º 53, II-S, de 3.03.

Artigo 113.º

Regime transitório

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda de atos já praticados.

Artigo 114.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se a demais legislação em vigor.

Artigo 115.º

Revisão

O presente Plano Diretor Municipal tem de ser revisto no prazo previsto na legislação em vigor.

Artigo 116.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Valores patrimoniais**Monumento Nacional e Zona de Proteção**

1 — Castelo de Montemor-o-Velho e Igreja de Santa Maria da Alcaçova (Montemor-o-Velho) (Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910);

2 — Igreja e Claustro de N.S. dos Anjos (Montemor-o-Velho) (Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910; Decreto n.º 26 461, DG, 1.ª série, n.º 71, de 26-03-1936);

Monumento de Interesse Público e Zona Especial de Proteção

3 — Convento de N.S. do Carmo de Tentúgal (Tentúgal) (Portaria n.º 581/2011, DR, 2.ª série, n.º 113, de 14-06-2011; ZEP — Portaria n.º 581/2011, DR, 2.ª série, n.º 113, de 14-06-2011);

4 — Convento de Almiara ou Mosteiro de Verride (Verride) (Portaria n.º 338/2011, DR, 2.ª série, n.º 27, de 8-02-2011; ZEP — Portaria n.º 338/2011, DR, 2.ª série, n.º 27, de 8-02-2011);

5 — Paço do Infante D. Pedro, incluindo a capela e o celeiro (Tentúgal) (Portaria n.º 516/2013, DR, 2.ª série, n.º 146, de 31-07-2013);

6 — Casa com janela manuelina e jardim da Quinta do Lapuz (Tentúgal) (Portaria n.º 740-BN/2012, DR, 2.ª série, n.º 248, de 24-12-2012);

Imóvel de Interesse Público e Zona de Proteção

7 — Capela da Misericórdia de Montemor-o-Velho (Montemor-o-Velho) (Decreto n.º 37 728, DG, 1.ª série, n.º 4, de 5-01-1950);

8 — Igreja de São Martinho, Matriz de Montemor-o-Velho (Montemor-o-Velho) (Decreto n.º 5/2002, DR, 1.ª série-B, n.º 42, de 19-02-2002);

9 — Teatro Esther de Carvalho, antigo Teatro Infante D. Manuel (Montemor-o-Velho) (Decreto n.º 67/97, DR, 1.ª série-B, n.º 301, de 31-12-1997);

10 — Igreja da Misericórdia de Pereira e Casa do Despacho (Pereira) (Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978);

11 — Igreja de Santo Estevão, Matriz de Pereira (Pereira) (Decreto n.º 38 491, DG, 1.ª série, n.º 230, de 6-11-1951);

12 — Igreja da Misericórdia de Tentúgal (Tentúgal) (Decreto n.º 37 728, DG, 1.ª série, n.º 4, de 5-01-1950);

13 — Igreja de N.S. da Assunção, Matriz de Tentúgal (Tentúgal) (Decreto n.º 37 728, DG, 1.ª série, n.º 4, de 5-01-1950);

14 — Pelourinho da Póvoa de Santa Cristina (Tentúgal) (Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933);

15 — Torre do Relógio (Tentúgal) (Decreto n.º 37 728, DG, 1.ª série, n.º 4, de 5-01-1950);

Imóvel de Interesse Municipal

16 — Casa Nobre do Morgado e Capela de Santo António (Abrunheira) (Deliberação Camarária, Edital n.º 137/2004, de 2-08-2004);

17 — Cruzeiro de Gatões (Gatões) (Deliberação Camarária, Edital n.º 159/2005, de 25-07-2005);

18 — Pontes comportas do regadio do Poço da Cal (Montemor-o-Velho) (Decreto n.º 67/97, DR, 1.ª série-B, n.º 301, de 31-12-1997);

19 — Pórtico dos Pinas (Montemor-o-Velho) (Deliberação Camarária, Edital n.º 163/2004, de 29-09-2004);

20 — Solar dos Alarcões (Montemor-o-Velho) (Deliberação Camarária, Edital n.º 139/2004, de 2-08-2004);

21 — Celeiro dos Duques de Aveiro (Pereira) (Deliberação Camarária, Edital n.º 136/2004, de 2-08-2004);

22 — Capela de N.S. da Tocha (Santo Varão) (Deliberação Camarária, Edital n.º 102/2005, de 1-03-2005);

23 — Casa do Torreão (Ereira) (Deliberação Camarária, Edital n.º 138/2004, de 2-08-2004);

Património Arqueológico

I. Carrascal — Marco — Abrunheira (CNS — 20108)

II. Presalves — Marco — Abrunheira (CNS — 20107)

III. Reveles 1 — Achado(s) Isolado(s) — Abrunheira (CNS — 20101)

IV. Reveles 2 — Vestígios Diversos — Abrunheira (CNS — 20112)

V. Vinha Velha — Muralha — Abrunheira (CNS — 13996)

VI. Marco — Achado(s) Isolado(s) — Arazede (CNS — 32520)

VII. Chãs — Achado(s) Isolado(s) — Carapinheira (CNS — 13997)

VIII. Ereira — Achado(s) Isolado(s) — Ereira (CNS — 14000)

IX. Pedreiras — Achado(s) Isolado(s) — Ereira (CNS — 13998) (*)

X. Fonte do Pinheiro — Achado(s) Isolado(s) — Gatões (CNS — 14001)

XI. Capela de N.S. do Desterro — Villa — Montemor-o-Velho (CNS — 4808)

XII. Casal Novo do Rio — Ponte — Montemor-o-Velho (CNS — 2979)

XIII. Castelo de Montemor-o-Velho — Castelo — Montemor-o-Velho (CNS — 8431)

XIV. Monte da Forca — Tesouro — Montemor-o-Velho (CNS — 14002)

XV. Montemor-o-Velho — Achado(s) Isolado(s) — Montemor-o-Velho (CNS — 4888)

XVI. Montemor-o-Velho — Sepultura — Montemor-o-Velho (CNS — 5536)

XVII. Montemor-o-Velho — Vestígios Diversos — Montemor-o-Velho (CNS — 5020)

XVIII. Cordoeira — Casal Rústico — Pereira (CNS — 14003)

XIX. Pereira — Estação da CP — Achado(s) Isolado(s) — Pereira (CNS — 20113)

XX. Quinta do Almindo — Villa — Pereira (CNS — 14004)

XXI. Casal dos Mouros — Villa — Santo Varão (CNS — 14005)

XXII. Formoselha — Povoado — Santo Varão (CNS — 4990)

XXIII. Nabais — Achado(s) Isolado(s) — Santo Varão (CNS — 14007)

XXIV. Pombal — Achado(s) Isolado(s) — Santo Varão (CNS — 14006)

XXV. Carapetos — Achado(s) Isolado(s) — Seixo de Gatões (CNS — 19379)

XXVI. N.S. dos Olivais — Marco — Tentúgal (CNS — 20109)

XXVII. Póvoa de Santa Cristina — Achado(s) Isolado(s) — Tentúgal (CNS — 20102)

XXVIII. Quinta da Barrosa 1 — Estação de Ar Livre — Tentúgal (CNS — 16610)

XXIX. Quinta da Barrosa 2 — Estação de Ar Livre — Tentúgal (CNS — 16611)

XXX. Tentúgal — Estação de Ar Livre — Tentúgal (CNS — 16612)

XXXI. Tentúgal — Inscrição — Tentúgal (CNS — 20114)

XXXII. Zambujeiro — Marco — Tentúgal (CNS — 20105)

XXXIII. Quinta das Pretas — Achado(s) Isolado(s) — Verride (CNS — 20103)

XXXIV. Sevelha — Villa — Verride (CNS — 32811)

XXXV. Verride — Igreja Matriz — Vestígios Diversos — Verride (CNS — 20104)

XXXVI. Carreirinhas/ Polo Logístico e Industrial de Arazede — Vestígios de superfície — Arazede (CNS — 33863)

XXXVII. Tancha (ainda sem CNS atribuído)

(*) Localização em falta

Património Arquitetónico Referenciado**Arquitetura Religiosa**

- 1 — Capela da Quinta do Outeiro (Abrunheira)
- 2 — Capela de N.S. da Saúde (Abrunheira — Reveles)
- 3 — Igreja Matriz (Abrunheira)
- 4 — Igreja Matriz de Reveles (Abrunheira — Reveles)
- 5 — Capela de S. Tomé, no Zambujeiro (Arazede — Zambujeiro)
- 6 — Capela de Santa Eufémia (Arazede — Vila Franca)
- 7 — Capela de São Pedro (Arazede)
- 8 — Capela do Amieiro (Arazede)
- 9 — Cruzeiro 1 (Arazede)
- 10 — Cruzeiro 2 (Arazede)
- 11 — Cruzeiro 3 (Arazede)
- 12 — Igreja Matriz (Arazede)
- 13 — Capela de Santo Amaro (Carapinheira — Alhastro)
- 14 — Capela de Santo António (Carapinheira — Torre)
- 15 — Capela de Santo Cristo (Carapinheira)
- 16 — Capela do Divino Espírito Santo (Carapinheira — Boleta)
- 17 — Igreja Matriz (Carapinheira)
- 18 — Capela de N.S. do Rosário (Ereira)
- 19 — Capela de São Jorge (Gatões — Casal de São Jorge)
- 20 — Igreja Matriz (Gatões)
- 21 — Capela de Santo Cristo (Liceia)
- 22 — Igreja São Miguel/ Igreja Matriz (Liceia)
- 23 — Capela de Santo António (Meãs do Campo)
- 24 — Igreja Matriz (Meãs do Campo)
- 25 — Capela de N.S. da Conceição (Montemor-o-Velho)
- 26 — Capela de N.S. da Paz (Montemor-o-Velho — Moinho da Mata)
- 27 — Capela de N.S. da Piedade (Montemor-o-Velho — Torre)
- 28 — Capela de N.S. do Desterro (Montemor-o-Velho)
- 29 — Igreja de Santo António (Montemor-o-Velho)
- 30 — Capela de São Sebastião/ Capela do Mártir Santo (Montemor-o-Velho)
- 31 — Capela do Hospital de Santa Marta (Montemor-o-Velho)
- 32 — Capela do Santo Cristo (Montemor-o-Velho — Quinhendros)
- 33 — Capelas dos Passos (4) (Montemor-o-Velho)
- 34 — Convento de São Luís/Quinta do Taipal (Montemor-o-Velho)
- 35 — Cruzeiro 1 (Montemor-o-Velho)
- 36 — Cruzeiro 2 (Montemor-o-Velho)
- 37 — Igreja Santa Maria Madalena (Montemor-o-Velho)
- 38 — Capela de N.S. do Bom Sucesso (Pereira)
- 39 — Capela de N.S. do Pranto (Pereira)
- 40 — Capela de Santa Luzia (Pereira)
- 41 — Cruzeiro 1 (Pereira)
- 42 — Cruzeiro 2 (Pereira)
- 43 — Cruzeiro 3 (Pereira)
- 44 — Cruzeiro 4 (Pereira)
- 45 — Capela de N.S. da Nazaré (Santo Varão — Formoselha)
- 46 — Capela de Santo António (Santo Varão — Formoselha)
- 47 — Cruzeiro (Santo Varão)
- 48 — Cruzeiro junto à Capela da Senhora da Tocha (Santo Varão)
- 49 — Cruzeiro junto à Vila Noronha (Santo Varão)
- 50 — Igreja de São Martinho/ Igreja Matriz (Santo Varão)
- 51 — Igreja Matriz (Seixo Gatões)
- 52 — Capela de N.S. da Conceição ou do Divino Espírito Santo (Tentúgal — Portela)
- 53 — Capela de N.S. das Dores (Tentúgal)
- 54 — Capela de N.S. dos Olivais (Tentúgal)
- 55 — Capela de São João Evangelista (Tentúgal — Póvoa de Santa Cristina)
- 56 — Capela de Santo António da Quinta do Cardal (Verride)
- 57 — Capela de São Sebastião (Verride)
- 58 — Igreja Matriz de N.S. da Conceição (Verride)
- 59 — Capela de Santa Ana (Vila Nova da Barca)
- 60 — Capela de Santa Leucádia (Vila Nova da Barca)
- 61 — Igreja Matriz (Vila Nova da Barca)

Arquitetura Civil

- 62 — Edifício da Escola Primária (Abrunheira)
- 63 — Casa Nobre (Arazede)
- 64 — Quinta com Capela na Estrada da Carapinheira (Carapinheira)
- 65 — Quinta do Cabral (Carapinheira — Porto Luzio)
- 66 — Quinta da Coutada (Meãs do Campo)

- 67 — “Casa Seiscentista” (Montemor-o-Velho)
- 68 — Antigo Hospital de Santa Marta (Montemor-o-Velho)
- 69 — Antigo Mercado Municipal/Galeria Municipal (Montemor-o-Velho)
- 70 — Hospital da Misericórdia (Montemor-o-Velho)
- 71 — Hospital Velho/Hospital Real/Antigo Hospital de N.S. de Campos e Misericórdia (Montemor-o-Velho)
- 72 — Paços do Concelho (Montemor-o-Velho)
- 73 — Residência de Dona Isabel de Azevedo (Montemor-o-Velho)
- 74 — Solar da Família Chichorro (Montemor-o-Velho)
- 75 — Solar dos Andrade (antigo) (Montemor-o-Velho)
- 76 — Solar dos Mexia (Montemor-o-Velho)
- 77 — Antigo Hospital da Misericórdia (Pereira)
- 78 — Solar da Quinta São Luiz (Pereira)
- 79 — Casa com Alpendre (Santo Varão — Formoselha)
- 80 — Casa da Vila Noronha (Santo Varão)
- 81 — Solar da Quinta do Dr. Francisco Luis Góis (Santo Varão — Formoselha)
- 82 — Solar na Rua Dr. João Carlos Noronha (Santo Varão)
- 83 — Solar na Rua Padre João Gomes Pinto (Santo Varão)
- 84 — Solar Rústico na Rua do Freixo (Santo Varão — Formoselha)
- 85 — Antigos Paços do Concelho (Tentúgal)
- 86 — Hospital de São Pedro e São Domingos/Hospital da Misericórdia (Tentúgal)
- 87 — Quinta do Mourão (Tentúgal)
- 88 — Solar dos Abreu Lima de Moraes (antigo) (Tentúgal)
- 89 — Solar dos Coelho, Faria, Amorim e Silva (antigo) (Tentúgal)
- 90 — Solar dos Coutos Vasconcelos/“Casa das Hortas” (Tentúgal)
- 91 — Solar dos Cunha e Melo (antigo) (Tentúgal)
- 92 — Solar dos Faria Amorim (antigo) (Tentúgal)
- 93 — Solar dos Farias da Silva (Tentúgal)
- 94 — Solar dos Gavichos (antigo) (Tentúgal)
- 95 — Solar dos Pereira Machado (antigo) (Tentúgal)
- 96 — Solar dos Pessoa de Amorim (antigo) (Tentúgal)
- 97 — Solar dos Soares Girão/Casa de N.S. da Piedade (Tentúgal)
- 98 — Solar dos Távoras Sottomaior (Tentúgal)
- 99 — Solar dos Viegas de Novais Ferraz (Tentúgal)
- 100 — Casa de Arte Nova (Verride)
- 101 — Casa do Arco (Verride)
- 102 — Casa Grande (Verride)
- 103 — Quinta da Boa Vista/Quinta das Pretas (Verride)
- 104 — Quinta da Cruz de Pedra (Verride)
- 105 — Quinta do Cardal (Verride)
- 106 — Termas da “Fonte do Bulho” ou “Brulho” (Verride)
- 107 — Quinta da Boa Vista (Vila Nova da Barca)
- 108 — Quinta do Marujal (Vila Nova da Barca)
- 109 — Quinta dos Castelos (Vila Nova da Barca)

Estruturas de Apoio

- 110 — Celeiro do Visconde de Alverca (antigo) (Montemor-o-Velho)
- 111 — Fonte dos Anjos (Montemor-o-Velho)
- 112 — Fonte da Barrosa (Tentúgal)
- 113 — Estrutura Tradicional para prender animais (Verride)
- 114 — Lagar junto à Igreja Matriz de Verride (Verride)
- 115 — Lagar junto ao Brulho (Verride)

Sítios e conjuntos com interesse

- S1 — Paço do Duque (Tentúgal)
- S2 — Quinta da Almiara (Verride)
- S3 — Quinta do Brulho (Verride)
- C1 — Núcleo antigo de Montemor-o-Velho
- C2 — Núcleo antigo de Pereira
- C3 — Núcleo antigo de Tentúgal
- C4 — Núcleo antigo de Santo Varão
- C5 — Núcleo antigo de Verride
- C6 — Núcleo antigo de Formoselha (Santo Varão)

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

- 39061 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_39061_1.jpg
- 39062 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_39062_2.jpg
- 39063 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_39063_3.jpg
610563001