

**MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA****Declaração n.º 115/2021**

Sumário: Transposição do conteúdo do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia para o Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra.

Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra

José Alberto Pacheco Brito Dias, Presidente da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, torna público que a Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, deliberou, na sua reunião de 14 de junho de 2021, aprovar, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 10 de maio (RJIGT), a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra para transposição do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia.

De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a referida declaração foi transmitida previamente à Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra na reunião de 25 de junho de 2021 e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

É transmitida à DGT para publicação no *Diário da República* e depósito.

A Alteração por Adaptação, elaborada de acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), para a transposição das normas do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia para o Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra não permite quaisquer opções autónomas de planeamento municipal.

A transposição das normas do plano de ordenamento das albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia, para o PDM de Pampilhosa da Serra teve em consideração a análise elaborada pela CCDRC e pela APA e implica a alteração do texto regulamentar dos seguintes artigos:

1 — Artigo 2.º — Zona de proteção das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia — Alteração do título do artigo e nova redação dos n.º 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8 e 10.

2 — Artigo 4.º — Definições — Acrescentou-se a definição de Praia Fluvial, NPA e Recreio Balnear.

3 — Artigo 5.º — Âmbito e objetivos — Acrescentou-se no ponto 1, na alínea m), as sub-alíneas v) Zona Reservada da Albufeira de Cabril (50 m), vi) Zona de Proteção da Albufeira de Cabril (500 m), vii) Zona Reservada da Albufeira de Santa Luzia (50 m) e viii) Zona de Proteção da Albufeira de Santa Luzia (500 m).

4 — Artigo 8.º — Classes de espaço e respetivas categorias — Acrescentou-se a categoria de espaço florestal “Florestais de Produção Condicionada”

5 — Artigo 18.º — Regime de edificabilidade nas Áreas de Nível I, II e III — Acrescentou-se um novo n.º 4.

6 — Artigo 25.º — Regras gerais relativas à edificação — Alterou-se a redação do n.º 1 e do n.º 2 e acrescentou-se novos n.º 3 a 1

7 — Artigo 37.º — Regime de utilização e de restrições ao uso — Alterou-se a redação da alínea d) e acrescentou-se as novas alíneas h), i), j) e l) no n.º 2

8 — Artigo 39.º — Regime de utilização e de restrições ao uso — Alterou-se a redação do n.º 1 e acrescentou-se os novos n.º 7 e n.º 8.

9 — Artigo 49.º — Noção — Alterou-se a redação do n.º 4 e acrescentou-se novos n.º 7 e n.º 8.

10 — Foi alterada a “Planta de Ordenamento — escala 1/25.000” que integra o conteúdo do PDM de Pampilhosa da Serra, que traduz e transpõe o zonamento do POACBSL para o PDM de Pampilhosa da Serra.

11 — Foi alterada a “Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes — escala 1/25.000” que integra o conteúdo do PDM de Pampilhosa da Serra, que identifica a zona reservada e a zona de proteção das albufeiras de Cabril e Santa Luzia.

12 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara, *José Alberto Pacheco Brito Dias*.

1.ª Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra

(extrato do regulamento)

Artigo 2.º**Zona de Proteção das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia**

1 — Na Zona Reservada da albufeira (50 m para além do NPA) e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, aplica-se o seguinte regime:

- a) É interdita a construção de novos edifícios;
- b) Nas construções existentes e devidamente legalizadas são permitidas as seguintes obras:

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

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

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

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

4 — Na Zona de Proteção da Albufeira são proibidas, nos termos da legislação em vigor, as seguintes atividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo e azoto;
- b) A instalação de explorações pecuárias.

5 — Na Zona de Proteção das albufeiras são ainda proibidas todas as atividades que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:

- a) A mobilização do solo das encostas adjacentes segundo a linha de maior declive;
- b) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

6 — Na Zona de Proteção das albufeiras é obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes.

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

8 — Sem prejuízo das demais regras estabelecidas no presente regulamento, os espaços urbanos inseridos na Zona de Proteção das Albufeiras estão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) As construções novas devem integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do aglomerado em que se inserem;
- b) Nas construções existentes são permitidas obras de ampliação, manutenção e remodelação, aplicando-se em relação a estas obras o disposto na alínea a).

9 — Sem prejuízo das demais regras estabelecidas no presente regulamento, os espaços urbanizáveis inseridos na Zona de Proteção das Albufeiras estão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) O índice de implantação bruto máximo é de 0,50;
- b) O índice de construção bruto máximo é de 1;
- c) A área bruta de construção máxima para habitação unifamiliar é de 300 m²;
- d) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;
- e) O número máximo de pisos é de dois;
- f) Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação.

10 — Os acessos ao Plano de água que se encontrem diretamente relacionados com os pontos de atracagem devem precedidos de uma área de apoio para estacionamento.

Artigo 4.º

Definições e abreviaturas

1 — Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) [...]
- o) [...]
- p) [...]
- q) [...]
- r) [...]
- s) [...]
- t) [...]
- u) [...]
- v) [...]
- x) [...]
- z) [...]
- aa) [...]
- bb) [...]
- cc) [...]
- dd) [...]
- ee) [...]
- ff) [...]
- gg) [...]
- hh) [...]
- ii) [...]
- jj) [...]
- ll) [...]



mm) [...]

nn) [...]

oo) [...]

pp) [...]

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

rr) NPA — Nível de pleno armazenamento da albufeira, que corresponde à cota de 294 metros no caso da Albufeira do Cabril e de 656 metros no caso da Albufeira de Santa Luzia.

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

Artigo 5.º

Âmbito e objetivos

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

l) [...]

l) [...]

m) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) Zona Reservada da Albufeira de Cabril (50 m);

vi) Zona de Proteção da Albufeira de Cabril (500 m);

vii) Zona Reservada da Albufeira de Santa Luzia (50 m);

viii) Zona de Proteção da Albufeira de Santa Luzia (500 m);

n) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

o) [...]

i) [...]

2 — [...]



Artigo 8.º

Classes de espaço e respetivas categorias

1 — [...]

	Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Rural	Espaços Florestais	Florestais de Produção. Florestais de Produção Condicionada. Florestais de Proteção.	

Quadro 1: Classes, Categorias e Subcategorias de Espaço

2 — [...]

Artigo 9.º

Regime de edificabilidade nas Áreas de Nível I, II e III

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — Constituem exceção ao disposto no número anterior as áreas de urbanização programada inseridas na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, as quais estão sujeitas aos condicionamentos contantes do n.º 9 do artigo 2.º do presente regulamento.

Artigo 25.º

Regras gerais relativas à edificação

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada uso e categoria de espaço, fora da zona de proteção das albufeiras do Cabril e Santa Luzia, identificada na Planta de Ordenamento, a Câmara Municipal pode autorizar edificações no solo rural, desde que sejam observadas as seguintes condições:

a) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

2 — Nos Espaços Agrícolas e nos Espaços Florestais, não inseridos na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e Santa Luzia, quando seja legalmente admissível a edificação, observam-se ainda os seguintes condicionamentos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

3 — Nos Espaços Agrícolas inseridos na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e Santa Luzia, delimitados na Planta de Ordenamento, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é admitida a edificação com as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Anexos agrícolas.

4 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) O acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo;
- b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 3000 m²;
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;
- d) O número máximo de pisos é de dois;
- e) O índice de construção máximo é de 0,05;
- f) A área bruta de construção máxima é de 200 m², podendo ir até 300 m² se incluir anexos agrícolas.

5 — Nas construções existentes em espaço agrícola inserido na zona de proteção da Albufeira de Cabril e de Santa Luzia são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes nas alíneas c), d), e) e f) do n.º 4.

6 — Se, em área incluída em espaço agrícola coincidente com a zona reservada das albufeiras, for modificada a utilização do solo para o uso florestal, aplicam-se as regras dos espaços florestais de proteção inseridos na zona de proteção da albufeira.

7 — Nos Espaços Florestais de Produção inseridos na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, delimitada na Planta de Ordenamento, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é admitida a edificação com as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Anexos agroflorestais;
- c) Empreendimentos turísticos destinados ao «turismo em espaço rural».

8 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) O acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo;
- b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 5000 m², com exceção da zona envolvente da barragem de Santa Luzia, em que essa área mínima é de 30 000 m²;
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;
- d) O número máximo de pisos é de dois;
- e) O índice de construção máximo é de 0,05;
- f) A área bruta de construção máxima é de 250 m², podendo ir até 400 m², se incluir anexos agroflorestais ou empreendimentos turísticos destinados ao «turismo em espaço rural».

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

10 — O Espaço Florestal de Produção Condicionada inserido na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, corresponde a zonas integradas na Reserva Ecológica Nacional, ocupadas por povoamentos florestais dominados por pinheiro-bravo e eucalipto e com fins de exploração intensiva.

11 — O Espaço Florestal de Produção Condicionada está sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Constituem objetivos de ordenamento destes espaços, sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, a exploração florestal de bens e serviços associados a estes espaços, devendo ser promovida a biodiversidade, nomeadamente através do aumento gradual da área ocupada por espécies folhosas autóctones, conforme estabelecido na alínea c).

b) As manchas arborizadas com resinosas e eucaliptos não podem exceder 100 ha sem que sejam cantonadas por faixas de folhosas, nomeadamente ao longo das linhas de água.

c) As espécies folhosas autóctones constituem pelo menos 30 % dos novos povoamentos e devem ser instaladas em faixas, em manchas, ou ao longo da rede divisional e das linhas de água.

12 — Constituem objetivos de ordenamento do Espaço Florestal de Proteção inserido na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia a preservação e a regeneração natural do coberto vegetal, a proteção dos escarpados e a minimização dos processos erosivos nas faixas adjacentes ao plano de água.

13 — Nos espaços referidos aplicam-se os seguintes condicionamentos:

a) É interdita a construção de novos edifícios.

b) Nas construções existentes situadas na zona reservada aplica-se o disposto no artigo 2.º do presente regulamento.

c) Nas construções existentes fora da zona reservada são permitidas obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m², sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

14 — O disposto nos anteriores números 3 a 13 do presente artigo prevalece sobre quaisquer outras normas constantes do presente Regulamento.

Artigo 34.º

Noção

1 — [...]

a) [...]

b) Florestais de Produção Condicionada;

c) Anterior b)

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — O Espaço Florestal de Produção Condicionada inserido na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, corresponde a zonas integradas na Reserva Ecológica Nacional, ocupadas por povoamentos florestais dominados por pinheiro-bravo e eucalipto e com fins de exploração intensiva e está sujeito aos condicionamentos referidos no n.º 11 do artigo 25.º do presente regulamento

8 — Anterior 7.

Artigo 37.º

Regime de utilização e de restrições ao uso

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) É ainda admitida a localização de campos de golfe desde que precedida de estudo de impacte ambiental, no qual se comprove que a utilização em causa não determina a contaminação do plano de água por nutrientes e fitossanitários, quer por infiltração, quer por escoamento superficial. Os greens, tees e fairways deverão estar afastados mais de 150 m do NPA, medidos na horizontal, sendo a área sobrance necessariamente ocupada por vegetação autóctone;

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) As características arquitetónicas das construções obedecem às seguintes regras:

i) Os materiais a utilizar nos paramentos das fachadas são a pedra da região, o reboco liso ou a madeira tratada;

ii) No revestimento exterior das fachadas dos edifícios é proibida a aplicação de rebocos e tintas texturadas, denominadas «roscone», materiais cerâmicos ou azulejos, marmorites, imitações de pedra ou tintas marmoritadas, aglomerados e outros materiais sintéticos, rebocos de cimento à vista, rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção;

iii) As cores a utilizar nas fachadas, para além dos materiais naturais, designadamente a pedra, serão baseadas nas cores de aplicação na arquitetura tradicional da região;

iv) As caixilharias são em madeira, ferro pintado ou alumínio termolacado, sendo proibida a utilização de alumínio anodizado de cor natural ou cor bronze, PVC e outros materiais plásticos do mesmo tipo;

v) As guardas de varandas, sacadas e escadas, bem como os portões, são em madeira tratada ou ferro pintado;

vi) A inclinação das coberturas não pode ultrapassar 36 %;

vii) Não são permitidas coberturas em terraço, com exceção de áreas em que tal solução se justifique por razões técnicas e que nunca excederão 20 % da área da cobertura total do edifício;

viii) Os telhados são revestidos preferencialmente em telha cerâmica da região em cor natural ou em pedra da região, sendo expressamente proibida, nas superfícies visíveis, a utilização de fibrocimento, chapa ondulada e telha de cor diferente ou vidrada.

i) As mobilizações de terrenos serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

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

3 — [...]

Artigo 39.º

Regime de utilização e de restrições ao uso

1 — Nas praias fluviais é obrigatória a existência de instalações sanitárias, posto de socorros, comunicações de emergência, rede de infraestruturas (água, esgotos e eletricidade), acesso viário e pedonal, parque de estacionamento e assistência a banhistas e recolha de lixo.

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...].

5 — [...]

6 — [...]

7 — Os placares informativos, placas de sinalização, postos de vigilância, postos de praia, guardas de proteção, vedações, mesas, bancos e caixotes do lixo serão construídos em madeira devidamente tratada e acabada a verniz marítimo na cor natural, com as ferragens e tirantes acabados a tinta de esmalte preto.

8 — As restantes construções utilizarão a madeira ou a alvenaria em pedra seca exteriormente forrada a madeira devidamente tratada e acabada a verniz marítimo na cor natural; a cobertura será em lousa ou telha de barro da região; as caixilharias, em madeira com igual tratamento e acabamento do forro exterior.”

Artigo 49.º

Noção

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — As UOPG 14 e 15 correspondem a planos de pormenor em vigor, aprovados, respetivamente, pela Deliberação n.º 47/2008 e n.º 46/2008, ambas publicadas no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 2, de 3 de janeiro de 2008.”.

5 — Para as UOPG referidas nas alíneas b) a f) e j) do n.º 2, a Câmara Municipal deve elaborar planos de pormenor, optando pela modalidade de plano mais adequada de acordo com a legislação em vigor.

6 — [...]

7 — A UOPG 16 está sujeita à elaboração de um plano de pormenor, o qual deverá respeitar obrigatoriamente o seguinte programa:

- a) Uma praia fluvial do tipo II, rural, com uma capacidade máxima de 160 pessoas;
- b) Uma estrutura de atracagem para o máximo de 30 embarcações, situada num ponto de fácil acesso e afastada da zona balnear, assegurando-se as condições de acesso ao plano de água e área para manobras e estacionamento;
- c) Um parque de campismo de 2 ou 3 estrelas com a lotação máxima de 100 campistas ou, ainda, de tipo rural com uma lotação máxima de 90 campistas;
- d) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 20 lotes para moradias unifamiliares isoladas com uma altura máxima de dois pisos;
- e) Restaurantes;
- f) Cafés/esplanadas;
- g) Parque de merendas;
- h) Estacionamento com capacidade adequada.”

8 — O Plano de Pormenor a elaborar para a UOPG 17 — Vale Seiboso respeitará obrigatoriamente o seguinte programa:

- a) Uma pousada de juventude com a capacidade máxima de 35 quartos e disposto de equipamento complementar de animação; deverá implantar-se em espaço natural de vocação recreativa, na proximidade do caminho municipal n.º 1404 e fora da área abrangida pelo regime da REN;
- b) Valorização paisagística da zona envolvente à pousada de juventude;
- c) Acessos viários e estacionamento.”

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 — O presente Regulamento constitui o elemento normativo do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra — Revisão, adiante abreviadamente designado por PDM ou por plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.

2 — O PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000.

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

4 — Os princípios e normas constantes do PDM vinculam as entidades públicas, designadamente os órgãos e serviços da administração pública central e local, a quem compete elaborar planos, programas ou projetos e adotar medidas com incidência sobre a ocupação, o uso e a transformação do solo.

5 — Os referidos princípios e normas vinculam, ainda, os particulares.

6 — São nulos os atos praticados em violação dos princípios e normas constantes do PDM.

Artigo 2.º

Zona de Proteção das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia

1 — Na Zona Reservada da albufeira (50 m para além do NPA) e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, aplica-se o seguinte regime:

a) É interdita a construção de novos edifícios;

b) Nas construções existentes e devidamente legalizadas são permitidas as seguintes obras:

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

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

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

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

4 — Na Zona de Proteção da Albufeira são proibidas, nos termos da legislação em vigor, as seguintes atividades:

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

b) A instalação de explorações pecuárias.

5 — Na Zona de Proteção das albufeiras são ainda proibidas todas as atividades que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:

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

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

6 — Na Zona de Proteção das albufeiras é obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes.

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

8 — Sem prejuízo das demais regras estabelecidas no presente regulamento, os espaços urbanos inseridos na Zona de Proteção das Albufeiras estão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) As construções novas devem integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do aglomerado em que se inserem;

b) Nas construções existentes são permitidas obras de ampliação, manutenção e remodelação, aplicando-se em relação a estas obras o disposto na alínea a).

9 — Sem prejuízo das demais regras estabelecidas no presente regulamento, os espaços urbanizáveis inseridos na Zona de Proteção das Albufeiras estão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) O índice de implantação bruto máximo é de 0,50;

b) O índice de construção bruto máximo é de 1;

c) A área bruta de construção máxima para habitação unifamiliar é de 300 m²;

d) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;

e) O número máximo de pisos é de dois;

f) Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação.

10 — Os acessos ao Plano de água que se encontrem diretamente relacionados com os pontos de atracagem devem precedidos de uma área de apoio para estacionamento.

Artigo 3.º

Composição

1 — O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento, à escala 1: 25 000;

c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:

i) Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes, à escala 1:25 000;

ii) Planta de Condicionantes — Reserva Ecológica Nacional (REN), à escala 1:25 000;

iii) Planta de Condicionantes — Reserva Agrícola Nacional (RAN), à escala 1:25.000;

2 — O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório;

b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

c) Planta de Enquadramento, à escala 1: 350.000;

d) Planta de Enquadramento Biofísico — Relevo e Paisagem, à escala 1: 500.000;

e) Planta da Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25.000;

- f) Estudos de Caracterização e peças desenhadas respetivas:
- i) Síntese Fisiográfica (1: 50 000)
 - ii) Exposição de Encosta (1: 50 000)
 - iii) Uso Atual do Solo (1: 50 000)
 - iv) Classes de Risco de Incêndios (1: 50 000)
 - v) Valores Naturais (1: 50 000)
 - vi) Disfunções Ambientais (1: 50 000)
 - vii) Estrutura Urbana — Situação Existente (1: 25 000)
 - viii) Património Arquitetónico e Arqueológico (1: 25 000)
 - ix) Rede Viária: Estrutura e Hierarquização Atuais (1: 25 000)
 - x) Rede Viária: Inventário Físico (1: 25 000)
 - xi) Rede Viária: Perfis Transversais (1:50 000)
 - xii) Sistemas de Abastecimento de Água (1: 25 000)
 - xiii) Rede de Águas Residuais (1: 25 000)
 - xiv) Rede Urbana Proposta (1: 25 000)
 - xv) Rede de Infraestruturas Elétricas — Existentes e Previstas (1: 25 000)

Artigo 4.º

Definições e abreviaturas

1 — Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Alinhamento — linha que em planta separa um via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- b) Altura total da edificação — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.
- c) Anexo — construção menor destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo, garagens, arrumos, etc., mas nunca a uso habitacional.
- d) Área bruta de construção — valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.
- e) Área bruta de implantação — valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- f) Área social rural — áreas agricultadas associadas a pequenos aglomerados inseridos no meio rural.
- g) Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício.
- h) Densidade habitacional — valor expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.
- i) Equipamento coletivo — edificações onde se localizam atividades destinadas à prestação de serviços de interesse público, imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Corresponde às áreas afetadas às instalações (área ocupada pelas edificações e terreno envolvente) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, segurança social, segurança pública e proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.
- j) Espaços verdes e de utilização coletiva — espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada,

a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.

l) Fogo — sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família ou agregado doméstico privado. Deve ter entrada independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico ou fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.

m) Habitação Bifamiliar — imóvel destinado a alojar dois agregados familiares, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns aos dois fogos entre as respetivas portas e a via pública.

n) Habitação Coletiva — imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública.

o) Habitação Unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

p) Índice de Construção (IC) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

q) Índice de Impermeabilização — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

r) Índice de Implantação (II) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

s) Índice volumétrico (IV) — multiplicador urbanístico, expresso em m³/m², correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.

t) Lote — área de terreno, resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor.

u) Manutenção — corresponde a situações em que o edifício justifica funcional e fisicamente a sua existência, embora possa ser alvo de pequenas reparações e melhoramentos.

v) Número de pisos — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

x) Obras de ampliação — obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente.

z) Obras de alteração — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea.

aa) Obras de construção — obras de criação de novas edificações.

bb) Obras de demolição — obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.



cc) Obras de reconstrução — obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos.

dd) Operações de Loteamento — ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

ee) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

ff) Perímetro Urbano — linha poligonal fechada que nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares, delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar e pelos solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

gg) Plano de Pormenor — plano municipal de ordenamento do território, que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a conceção da forma e de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano diretor municipal e do plano de urbanização.

hh) Plano de Urbanização — plano municipal de ordenamento do território, que define a organização espacial de parte determinada do território municipal, incluída em perímetros urbanos, podendo englobar solo rural complementar que seja uma intervenção integrada de planeamento.

ii) RAN — Reserva Agrícola Nacional.

jj) REN — Reserva Ecológica Nacional.

ll) Uso comercial — inclui comércio retalhista, cafés e restaurantes.

mm) Uso de serviços — inclui serviços públicos e privados.

nn) Uso habitacional — inclui a habitação unifamiliar e coletiva, as instalações residenciais especiais (albergues, residências de estudantes, religiosas e militares).

oo) Uso industrial — inclui indústria, armazéns associados a unidades fabris ou isolados, serviços complementares e infra estruturas de apoio.

pp) Uso turístico — inclui os empreendimentos turísticos em geral, nomeadamente: estabelecimentos hoteleiros, os meios complementares de alojamento turístico, os parques de campismo, os conjuntos turísticos, o turismo em espaço rural e o turismo de natureza.

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

rr) NPA — Nível de pleno armazenamento da albufeira, que corresponde à cota de 294 metros no caso da Albufeira do Cabril e de 656 metros no caso da Albufeira de Santa Luzia.

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

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Âmbito e objetivos

1 — Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Aproveitamento hidroagrícola de Malhada do Rei;

d) Domínio hídrico:

- i) Leitões dos cursos de água e faixa de proteção de 10 m;
- ii) Albufeiras, cursos de água navegáveis e fluviáveis e faixa de proteção de 30 m;
- iii) Águas subterrâneas para abastecimento público — captação terrestre com área de proteção próxima e com área de proteção à distância;

e) Recursos Geológicos — Concessão da Exploração Mineira da Panasqueira;

f) Rede Natura 2000:

- i) Sítio PTCO0051 — Complexo do Açor;
- g) Árvore classificada de Interesse Público — *Magnolia grandiflora*;
- h) Perímetro florestal de Pampilhosa da Serra;
- i) Áreas florestais percorridas por incêndios;
- j) Sobreiros e azinheiras em povoamento ou isolados;

l) Património cultural:

i) Sítio arqueológico em vias de classificação e Zona Especial de Proteção — Estação de arte rupestre da Serra da Cebola I;

m) Proteção das infraestruturas básicas:

- i) Linhas elétricas de alta tensão;
- ii) Central Elétrica;
- iii) Subestação Elétrica;
- iv) Mini-Hídrica;
- v) Zona Reservada da Albufeira de Cabril (50 m);
- vi) Zona de Proteção da Albufeira de Cabril (500 m);
- vii) Zona Reservada da Albufeira de Santa Luzia (50 m);
- viii) Zona de Proteção da Albufeira de Santa Luzia (500 m);

n) Proteção a vias de transportes e comunicações:

- i) Estrada Nacional;
- ii) Estrada Municipal;
- iii) Telecomunicações;

o) Cartografia e planeamento:

i) Proteção a marcos geodésicos.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão delimitadas na Planta de Condicionantes com grafismo e simbologia próprios à exceção da totalidade do Domínio Hídrico, das Áreas Florestais Percorridas por Incêndios e dos sobreiros e azinheiras em povoamento ou isolados.

Artigo 6.º

Regime jurídico

1 — O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o artigo anterior é o que decorre da legislação em vigor.

2 — Os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.



CAPÍTULO III

Uso dominante do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 7.º

Classificação do solo

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

- a) Solo Rural;
- b) Solo Urbano.

Artigo 8.º

Classes de espaço e respetivas categorias

1 — A classificação do solo rural e do solo urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço, delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1: 25 000:

Quadro 1: Classes, Categorias e Subcategorias de Espaço

	Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Urbano	Solos Urbanizados	Áreas Urbanizadas em Aglomerados de Nível I.	
		Áreas Urbanizadas em Aglomerados de Nível II.	
		Áreas Urbanizadas em Aglomerados de Nível III.	
		Áreas Urbanizadas em Aglomerados de Nível IV.	
		Áreas Urbanizadas Industriais	Individualizadas.
	Solos de Urbanização Programada.	Áreas de Urb. Prog. em Aglomerados de Nível I.	
		Áreas de Urb. Prog. em Aglomerados de Nível II.	
		Áreas de Urb. Prog. em Aglomerados de Nível III.	
		Áreas de Urb. Prog de Vocação Turística.	



	Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
		Áreas de Urbanização Programada Industriais.	Associadas. Individualizadas.
	Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Urbana.		
Solo Rural.	Espaços Agrícolas		
	Espaços Florestais	Florestais de Produção	
		Florestais de Produção Condicionada	
		Florestais de Proteção	
		Rede Natura 2000	
	Espaços Naturais	Espaço Natural de Vocação Recreativa	
		Albufeiras	
	Espaços de Recreio Balnear		

2 — Cumulativamente às classes, categorias e subcategorias do quadro 1, poderão sobrepor-se outras componentes do ordenamento do território, nomeadamente as que se encontram no quadro seguinte.

Quadro 2: Outras componentes do ordenamento do território

Estrutura Ecológica Municipal		Equipamentos Existentes
Outras Componentes do Ordenamento do Território.	Áreas de equipamentos e infra-estruturas.	Rede Rodoviária.
		Sistemas de Saneamento Básico e Irrigação.
		Parques Eólicos e Outras Infraestruturas.
Valores Culturais		Património Edificado.
		Estações, Sítios e Achados Arqueológicos.
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.		

Artigo 9.º

Delimitação dos perímetros urbanos

1 — Os aglomerados urbanos são objeto de delimitação de um perímetro urbano, que se encontra representado graficamente na Planta de Ordenamento.

2 — Os Perímetros Urbanos englobam os Solos Urbanizados, de Urbanização Programada e Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Urbana.

SECÇÃO II

Solo urbano

SUBSECÇÃO I

Regime geral dos solos urbanizados e de urbanização programada

Artigo 10.º

Implementação do plano

1 — A implementação do Plano processa-se mediante a elaboração e aprovação de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou Operações de Loteamento, de iniciativa pública ou privada e da execução das obras de urbanização necessárias, ou ainda de projetos de construção em terrenos reunindo condições para o efeito.

2 — Em áreas não submetidas à disciplina de Planos de Urbanização ou de Pormenor ou Operações de Loteamento, só é permitido edificar em terrenos que possuam acesso direto para via pública dispendo de qualquer tipo de pavimento e eletrificação.

Artigo 11.º

Categorias de Solos Urbanizados e de Urbanização Programada

1 — A 1.ª revisão do PDM de Pampilhosa da Serra divide os Solos Urbanizados e de Urbanização Programada, consoante a sua hierarquia e uso, em seis categorias: Áreas de Nível I, Áreas de Nível II, Áreas de Nível III, Áreas de Nível IV, Áreas de Vocação Turística e Áreas Industriais.

2 — As Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada do Nível I localizam-se na Vila de Pampilhosa da Serra correspondendo às situações de maior densidade.

3 — As Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada do Nível II correspondem a Dornelas do Zêzere.

4 — As Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada do Nível III são constituídas pelas áreas associadas aos aglomerados com menor densidade.

5 — As Áreas Urbanizadas do Nível IV correspondem a pequenos núcleos edificados que dispõem de acessos e infraestruturas.

6 — As Áreas de Urbanização Programada de Vocação Turística correspondem a áreas onde se prevê que a respetiva urbanização tenha como finalidade principal a ocupação turística ou de segunda habitação.

7 — As Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada Industriais são constituídas pelas áreas afetadas ou a afetar predominantemente ao uso industrial e armazenagem, quer sejam na continuação das anteriores ou isoladas, e subdividem-se em:

a) Áreas Industriais Associadas, sempre que se localizam em contiguidade com uma ou mais das restantes categorias de solo urbano;

b) Áreas Industriais Individualizadas, quando se encontram envolvidas por solo rural.

Artigo 12.º

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

1 — As áreas objeto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, definidas segundo o Artigo 4.º e dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes da Portaria n.º 1136/2001, ou outra legislação que a venha a substituir.

2 — Constitui exceção a número anterior a definição de lugares de estacionamento nos solos urbanizados em áreas não consolidadas e nos solos de urbanização programada, onde cada parcela tem que prever um lugar coberto por fogo e por cada 75 m² de comércio, serviços e equipamentos.

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

4 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de eletricidade, e de telecomunicações, se estiver abrangido por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficazes que disponham diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, 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.

Artigo 13.º

Anexos

1 — Só é permitida a construção de anexos de apoio à construção principal desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamentos, sejam observadas as seguintes regras:

- a) Não ocuparem uma área superior a 15 % do total do lote ou parcela em que se implantem;
- b) Existir apenas um único piso;
- c) A cércea máxima não exceder 2,5 m;
- d) Não é permitido o uso habitacional.

2 — A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo dos índices previstos no presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Solos urbanizados

Artigo 14.º

Noção

Os Solos Urbanizados caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

Artigo 15.º

Regime de edificabilidade nas Áreas de Nível I, II, III e IV

1 — O PDM define como objetivos genéricos para estas áreas a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.

2 — Estas áreas destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, estabelecimentos industriais de tipo 4 e outras atividades compatíveis com a habitação.

3 — É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável nas tipologias 3 e 4, e que vise a melhoria das condições ambientais.

4 — Para efeitos de edificabilidade nos solos urbanizados considera-se:

a) Área urbanizada consolidada, quando corresponde a uma parcela de terreno confinante em pelo menos um dos lados com parcela ou lote de terreno onde exista construção, e a edificabilidade fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

i) É permitida a construção, alteração e ampliação das edificações até ao limite máximo definido pelos alinhamentos, cércea e volumetria das edificações existentes nos lotes contíguos, com exceção da situação referida na subálnea seguinte;

ii) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto nos casos em que a Câmara Municipal entenda adequado e justifique conveniente a necessidade de fixar um novo alinhamento ou exista um plano aprovado de alinhamentos para o arruamento.

b) Área urbanizada não consolidada quando corresponde a uma parcela de terreno confinante em todos os lados com parcela ou lote de terreno onde não existe construção e a edificabilidade fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

i) O regime de edificabilidade é determinado em função do nível de cada aglomerado e de acordo com o Quadro 3.

ii) Na ausência de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou Loteamentos, o regime de edificabilidade a aplicar às parcelas existentes é o que consta do Quadro 4.

iii) As edificações têm que respeitar um afastamento mínimo de 5 m ao eixo da via, que não pode em caso algum ser inferior a 1,6 m do limite da berma da via.

Quadro 3: Regime de edificabilidade nos solos urbanizados, em áreas não consolidadas, a aplicar em planos de urbanização, planos de pormenor e loteamentos

Categorias de Espaços em função do nível do aglomerado	Regime de Edificabilidade			
	Densidade Habitacional Bruta máxima (fogos/hectare)	Índice de Implantação Bruto máximo	Índice de Construção Bruto máximo	Número máximo de pisos
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível I	60	0.50	1.50	5
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível II	45	0.50	1.10	4
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível III	35	0.50	0.90	3
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível IV	25	0.50	0.75	3

Quadro 4: Regime de edificabilidade a aplicar à parcela

Categorias de Espaços em função do nível do aglomerado	Regime de Edificabilidade		
	Índice de Implantação Líquido máximo	Índice de Construção Líquido máximo	Número máximo de pisos
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível I	0.65	1.50	5
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível II	0.60	1.10	4
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível III	0.55	0.90	3
Área Urbanizada em Aglomerados do Nível IV	0.50	0.75	3

5 — Nos Solos Urbanizados de Nível IV são ainda estabelecidas as seguintes condições de edificabilidade:

- As novas construções podem ter uma área máxima de construção de 300 m²;
- São permitidas recuperações e ampliações das construções existentes desde que tenham garantidos o acesso, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica por sistema autónomo;
- A altura máxima das novas construções, recuperações e ampliações é de 8,5 m;
- Excetuam-se das alíneas a) e c) os estabelecimentos hoteleiros cuja área máxima de construção é 800 m² e a cércea máxima de 11,5 m.

6 — Constituem exceção ao número máximo de pisos constantes nos números anteriores, elementos pontuais como torres de igreja, frontarias, chaminés, elementos técnicos e decorativos.



Artigo 16.º

Regime de edificabilidade nas Áreas Industriais

1 — As Áreas Industriais pertencentes à classe de Solos Urbanizados destinam-se exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares, designadamente armazéns, laboratórios de pesquisa e análise, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa, social e serviços.

2 — Como Solos Urbanizados — Áreas Industriais Individualizadas, apenas existe a de Pampilhosa da Serra, que possui plano de pormenor eficaz, sendo aplicáveis as disposições da sua regulamentação.

SUBSECÇÃO III

Solos de urbanização programada

Artigo 17.º

Noção

Os Solos de Urbanização Programada são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de Solo Urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

Artigo 18.º

Regime de edificabilidade nas Áreas de Nível I, II e III

1 — Estas áreas destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, estabelecimentos industriais de tipo 4 e outras atividades compatíveis com a habitação.

2 — É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável nas tipologias 3 e 4, e que vise a melhoria das condições ambientais.

3 — O regime de edificabilidade máximo dos Solos de Urbanização Programada em cada aglomerado é determinado, em função da sua hierarquia, definida nos termos do Artigo 11.º, em planos de urbanização, planos de pormenor e loteamentos, pelos valores máximos da Densidade bruta, Índice de Implantação bruto, Índice de Construção bruto e número de pisos constantes do Quadro seguinte.

Quadro 5: Regime de edificabilidade nos solos de urbanização programada a aplicar em planos de urbanização, planos de pormenor e loteamentos

Categorias de Espaço em função do Nível do Aglomerado	Regime de Edificabilidade			
	Densidade Habitacional Bruta máxima (fogos/hectare)	Índice de Implantação Bruto (máximo)	Índice de Construção Bruto (máximo)	Número pisos máximo
Área de Urb. Prog. em Aglomerados de Nível I	60	0.50	1.50	5
Área de Urb. Prog. em Aglomerados de Nível II	45	0.50	1.10	4
Área de Urb. Prog. em Aglomerados de Nível III	35	0.50	0.90	3

4 — Constituem exceção ao disposto no número anterior as áreas de urbanização programada inseridas na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, as quais estão sujeitas aos condicionamentos constantes do n.º 9 do artigo 2.º do presente regulamento.

5 — Na ausência de Planos de Urbanização, ou de Pormenor ou de Loteamentos, os índices a aplicar a parcelas existentes são os do quadro seguinte.

Quadro 6: Regime de edificabilidade a aplicar à parcela

Categorias de Espaços em função do nível do aglomerado	Regime de Edificabilidade		
	Índice de Implantação Líquido máximo	Índice de Construção Líquido máximo	Número máximo de pisos
Área de Urbanização Programada em Aglomerados do Nível I.	0.60	1.50	5
Área de Urbanização Programada em Aglomerados do Nível II	0.60	1.10	4
Área de Urbanização Programada em Aglomerados do Nível III.	0.60	0.90	3

6 — Constituem exceção ao número máximo de pisos constantes nos números anteriores, elementos pontuais como torres de igreja, frontarias, chaminés, elementos técnicos e decorativos.

7 — As edificações têm que respeitar um afastamento mínimo de 5 m ao eixo da via, que não pode em caso algum ser inferior a 1,6 m do limite da berma da via.

Artigo 19.º

Regime de edificabilidade nas Áreas de Vocação Turística

1 — A ocupação destas áreas tem que ser precedida de plano de pormenor, ao qual se aplicam os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice de implantação bruto máximo é de 0.08;
- b) O índice de construção bruto máximo é de 0.12;
- c) O número máximo de pisos é 2, com exceção das unidades hoteleiras que é de 3;
- d) Constituem exceção às alíneas anteriores os silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

2 — Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação.

Artigo 20.º

Regime de edificabilidade nas Áreas Industriais

1 — As Áreas Industriais integradas na classe dos Solos de Urbanização Programada destinam-se exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares.

2 — Como Solos de Urbanização Programada — Áreas Industriais Associadas, é proposta a Área Industrial de Portela de Unhais.

3 — Para a Área referida no número anterior, aplicam-se as seguintes disposições:

- a) A sua ocupação é obrigatoriamente precedida de loteamento que defina as regras de ocupação para a totalidade do Espaço Industrial.
- b) Nestas áreas são permitidas todas as tipologias, com exceção da área correspondente a uma faixa contígua à área de urbanização programada com uma profundidade de 50 m, onde só são permitidos estabelecimentos de tipologia 3 e 4, armazéns, oficinas e serviços.
- c) Os loteamentos para estes espaços têm que obedecer aos seguintes condicionamentos:
 - i) Eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, a instalação de sistemas antipoluentes;
 - ii) Lote mínimo de 500 m²;
 - iii) Sempre que necessário para viabilizar a implementação dos estabelecimentos a implantar é permitida a junção de dois ou mais lotes;
 - iv) Índice de Construção Líquido, máximo de 0.6;
 - v) Índice de Implantação Líquido, máximo de 0.45;



vi) Altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 10 m;

vii) Afastamentos mínimos das construções aos limites do lote de:

Frontal: 10 m;

Laterais: 5 m, exceto para unidades geminadas;

Tardoz: 7,5 m;

viii) Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, de 0,70;

ix) Áreas afetadas a manutenção ou vigilância inferiores a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m²;

x) Ligação obrigatória dos estabelecimentos industriais ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;

xi) Tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes;

xii) Adequada localização das ETARs;

xiii) Garantia de todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

d) Constituem exceção à subalínea vi) da alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

e) Não é permitida a instalação de indústrias sem que sejam previamente executadas todas as infraestruturas de apoio.

4 — Como Solos de Urbanização Programada — Áreas Industriais Individualizadas, é proposta a Zona Industrial de Amoreira.

5 — Para a área referida no número anterior, aplicam-se as seguintes disposições:

a) Estas áreas destinam-se, especificamente, à instalação de estabelecimentos industriais de todos os tipos, bem como de estabelecimentos de apoio à atividade produtiva.

b) São estabelecidos os seguintes condicionamentos ao uso:

i) O Índice de Implantação Bruto máximo é de 0,30;

ii) O Índice de Construção Líquido máximo é de 0,50;

iii) O Índice Volumétrico Líquido máximo é de 5 m³/m²;

iv) Os afastamentos mínimos das construções aos limites do lote são:

Afastamento frontal: 10 m

Afastamentos laterais: 5 m

Afastamento de tardoz: 7,5 m

v) O Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, é de 0,7;

vi) Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;

vii) Integração e proteção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma faixa de proteção envolvente da zona industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes integrando uma cortina arbórea em torno da área industrial que ocupe, pelo menos, 60 % da referida faixa de proteção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção de vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de grande porte;

viii) Os planos de pormenor e ou projetos de loteamento têm que prever soluções no que respeita às infraestruturas, nomeadamente:

O abastecimento de água será realizado a partir da rede pública de distribuição;

O tratamento de efluentes das unidades industriais, antes de serem lançados na rede urbana de saneamento ou nas linhas de drenagem natural, tem que ser realizado em Estação de Tratamento própria do Espaço Industrial, devidamente projetada em função dos caudais e tipos de efluentes previsíveis.

Artigo 21.º

Objetivos programáticos

1 — Na transformação do solo de urbanização programada em solo urbanizado deve ser dada prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados.

2 — Na ausência de infraestruturas nos solos de urbanização programada deve ser prioritariamente construída a rede de infraestruturas necessária à implementação das novas construções.

SUBSECÇÃO IV

Espaços afetos à estrutura ecológica urbana

Artigo 22.º

Noção

1 — Os Espaços Afetos à Estrutura Ecológica Urbana destinam-se a promover a melhoria das condições ambientais e paisagísticas dos aglomerados populacionais, bem como a satisfazer as necessidades da população em atividades de recreio e lazer ao ar livre, sem prejuízo da legislação relativa à RAN e REN.

2 — Estes espaços constituem locais privilegiados para atividades de animação e lazer da população, pelo que preferencialmente são os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

Artigo 23.º

Regime

1 — O regime de uso do solo na Estrutura Urbana Ecológica deve constar de planos de pormenor ou projetos específicos de arranjos exteriores em função dos objetivos específicos de cada área.

2 — Nestes espaços deve ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal que deve estar presente em pelo menos 50 % do espaço em causa.

3 — É interdita a realização de operações de loteamento.

4 — Nas áreas não abrangidas pelo regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, para além dos pavimentos, muros, muretes, acabamentos de construção e mobiliário urbano, são permitidos os seguintes elementos construídos desde que não impermeabilizem mais que 50 % de cada espaço individualmente:

- a) Quiosques/esplanadas construídos em materiais compatíveis;
- b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com uma área bruta de construção máxima de 150 m² em materiais compatíveis;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre, com uma área bruta de construção máxima de 300 m², em materiais compatíveis e permeáveis;
- d) Parques infantis;
- e) Elementos escultóricos;
- f) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.;
- g) Muros e outros elementos existentes e com interesse.

5 — Para qualquer construção a altura máxima é de 3,5 metros e o número de pisos máximo é de 1.

6 — Admite-se ainda a recuperação e ou ampliação de construções existentes, que não deve exceder o limite de 20 % da área de construção existente.

7 — Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores deve ser demonstrada a necessidade funcional e social e o enquadramento paisagístico da pretensão.



SECÇÃO IV

Solo rural

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 24.º

Objetivos e regras comuns

1 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no solo rural:

a) As práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas de exploração ou destinadas a ocupações expressamente autorizadas para cada classe e categoria de espaço;

b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza, com exceção dos Espaços destinados a Parques de Sucata e Vazadouros de Entulho.

2 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes na lei e neste regulamento, aplicam-se ainda a seguinte disposição de proteção e salvaguarda contra incêndios: estabelecimento de faixas de proteção de largura mínima variável entre 50 e 100 metros, consoante se trate de edificação ou de aglomerados populacionais e de espaços industriais.

Artigo 25.º

Regras gerais relativas à edificação

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada uso e categoria de espaço, fora da zona de proteção das albufeiras do Cabril e Santa Luzia, identificada na Planta de Ordenamento, a Câmara Municipal pode autorizar edificações no solo rural, desde que sejam observadas as seguintes condições:

a) O acesso, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal;

b) A cêrcea máxima das edificações, é de 6,5 metros e dois pisos, com exceção das seguintes situações:

i) Silos, depósitos de água, ETAR ou instalações especiais e infraestruturas em geral devidamente justificadas;

ii) Unidades Industriais, que é de 8 metros e dois pisos;

iii) Construções para apoio à atividade agrícola e florestal, que é de 7 metros e um piso;

iv) Construções para estabelecimentos hoteleiros, que é de 12 m e três pisos.

2 — Nos Espaços Agrícolas e nos Espaços Florestais, não inseridos na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e Santa Luzia, quando seja legalmente admissível a edificação, observam-se ainda os seguintes condicionamentos:

a) O índice de construção líquido máximo é de 0,10;

b) Constituem exceção à alínea anterior as edificações de apoio à agricultura e instalações pecuárias, cujas áreas devem estar de acordo com as necessidades reais da exploração, necessidades essas a serem atestadas pela Direção Regional de Agricultura, sendo apenas definido o índice de construção líquido máximo de 0,3 para parcelas inferiores a 5000 m².

c) A área bruta de construção máxima é de 300 m², sem prejuízo do disposto no n.º 2 do Artigo 28.º e com exceção para:

- i) Unidades Industriais cujo máximo é 2000 m²;
- ii) Armazéns e edifícios para apoio à atividade florestal cujo máximo é 500 m²;
- iii) Os casos resultantes da aplicação da alínea b) deste artigo.

d) O afastamento das edificações aos limites da parcela não pode ser inferior à altura das construções nem inferior a 5 metros, sem prejuízo de distâncias superiores fixadas em legislação especial;

e) Os acessos não podem ser de largura superior a 4 metros, e o seu acabamento tem que ser em material que não impermeabilize o terreno;

f) Todas as construções devem ter uma adequada integração na paisagem.

3 — Nos Espaços Agrícolas inseridos na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e Santa Luzia, delimitados na Planta de Ordenamento, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é admitida a edificação com as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Anexos agrícolas.

4 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

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

b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 3000 m²;

c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;

d) O número máximo de pisos é de dois;

e) O índice de construção máximo é de 0,05;

f) A área bruta de construção máxima é de 200 m², podendo ir até 300 m² se incluir anexos agrícolas.

5 — Nas construções existentes em espaço agrícola inserido na zona de proteção da Albufeira de Cabril e de Santa Luzia são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação, desde que cumpram as condições constantes nas alíneas c), d), e) e f) do n.º 4.

6 — Se, em área incluída em espaço agrícola coincidente com a zona reservada das albufeiras, for modificada a utilização do solo para o uso florestal, aplicam-se as regras dos espaços florestais de proteção inseridos na zona de proteção da albufeira.

7 — Nos Espaços Florestais de Produção inseridos na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, delimitada na Planta de Ordenamento, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, é admitida a edificação com as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Anexos agroflorestais;
- c) Empreendimentos turísticos destinados ao «turismo em espaço rural».

8 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

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

b) A parcela constitua uma unidade registal e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 5000 m², com exceção da zona envolvente da barragem de Santa Luzia, em que essa área mínima é de 30 000 m²;

c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m;

d) O número máximo de pisos é de dois;

e) O índice de construção máximo é de 0,05;

f) A área bruta de construção máxima é de 250 m², podendo ir até 400 m², se incluir anexos agroflorestais ou empreendimentos turísticos destinados ao «turismo em espaço rural».

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

10 — O Espaço Florestal de Produção Condicionada inserido na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, corresponde a zonas integradas na Reserva Ecológica Nacional, ocupadas por povoamentos florestais dominados por pinheiro-bravo e eucalipto e com fins de exploração intensiva.

11 — O Espaço Florestal de Produção Condicionada está sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Constituem objetivos de ordenamento destes espaços, sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, a exploração florestal de bens e serviços associados a estes espaços, devendo ser promovida a biodiversidade, nomeadamente através do aumento gradual da área ocupada por espécies folhosas autóctones, conforme estabelecido na alínea c).

b) As manchas arborizadas com resinosas e eucaliptos não podem exceder 100 ha sem que sejam cantonadas por faixas de folhosas, nomeadamente ao longo das linhas de água.

c) As espécies folhosas autóctones constituem pelo menos 30 % dos novos povoamentos e devem ser instaladas em faixas, em manchas, ou ao longo da rede divisional e das linhas de água.

12 — Constituem objetivos de ordenamento do Espaço Florestal de Proteção inserido na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia a preservação e a regeneração natural do coberto vegetal, a proteção dos escarpados e a minimização dos processos erosivos nas faixas adjacentes ao plano de água.

13 — Nos espaços referidos aplicam-se os seguintes condicionamentos:

a) É interdita a construção de novos edifícios.

b) Nas construções existentes situadas na zona reservada aplica-se o disposto no artigo 2.º do presente regulamento.

c) Nas construções existentes fora da zona reservada são permitidas obras de manutenção, remodelação, ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m², sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

14 — O disposto nos anteriores números 3 a 13 do presente artigo prevalece sobre quaisquer outras normas constantes do presente Regulamento.

Artigo 26.º

Regras relativas à edificação para habitação

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, para cada categoria de espaço, a Câmara Municipal pode, excecionalmente, quando tal for comprovadamente necessário, autorizar edificações para habitação no solo rural, em Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, desde que a parcela constitua uma unidade matricial ou cadastral e de registo e tenha a área mínima que observe a legislação vigente, dotado de infraestruturas, e cumpra as disposições do Artigo 25.º

2 — Constituem exceção ao número anterior as edificações para habitação associadas a explorações agropecuárias de relevo e que criem postos de trabalho, que podem ser autorizadas em parcelas que constituam uma unidade matricial ou cadastral e de registo com área mínima que observe a legislação vigente, e cumpra as disposições do Artigo 25.º

Artigo 27.º

Regras relativas à instalação de agropecuárias

A Câmara Municipal pode licenciar instalações agropecuárias no solo rural, desde que, sejam observadas as seguintes condições, e cumpra as disposições do Artigo 25.º:

- a) A cércea máxima é de 4,5 metros, medidos à platibanda ou beirado e um piso, só podendo ser superior a este valor no caso de silos, torres de secagem e similares, chaminés e outras instalações especiais;
- b) Os efluentes de instalações agropecuárias ou de nitreiras não podem ser lançados diretamente em linhas de água, devendo ser previamente assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico;
- c) O afastamento mínimo a perímetros urbanos é de 350 metros;
- d) O afastamento mínimo em relação a outras explorações já licenciadas ou em fase de licenciamento é de 200 metros para as unidades intensivas e de 50 metros para as pequenas explorações;
- e) Explorações pecuárias com mais de 100 cabeças normais apenas se podem instalar em áreas iguais ou superiores a 10 000 m², e ficam obrigadas a implantar cortinas arbóreas ou arbustivas no limite da parcela (freixos, cedros e outras).

Artigo 28.º

Regras relativas a outras edificações

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, a Câmara Municipal pode autorizar a edificação no solo rural de instalações destinadas às seguintes finalidades:

- a) Estabelecimentos industriais que visem a valorização dos produtos dominantes nos respetivos espaços, ou cuja atividade seja compatível com esses espaços;
- b) Unidades de exploração e engarrafamento de águas minerais;
- c) Construções para apoio à atividade agrícola e florestal;
- d) Empreendimentos turísticos do espaço rural (turismo de aldeia, casas de campo, hotéis rurais, parques de campismo rurais, turismo rural, agroturismo e turismo de habitação);
- e) Empreendimentos culturais e científicos;
- f) Parques de merendas;
- g) Outros equipamentos desportivos e recreativos de ar livre, culturais e de animação;
- h) Equipamentos de carácter social, em regime de exceção, quando não há disponibilidade de área em solo urbano ou por questões económicas.

2 — Para construções com finalidade turística aplicam-se ainda as disposições:

- a) Parcela mínima — 3 000 m², desde que cumpra a legislação em vigor;
- b) Área de impermeabilização máxima — 25 % da parcela.

3 — Os parques de merendas devem ser obrigatoriamente equipados com mesas e bancos, acessos viário e pedonal, estacionamento automóvel, instalações sanitárias, infraestruturas de água e saneamento básico, recolha de lixos e meios adequados de combate aos incêndios, caso estejam inseridos em meio florestal. Podem ainda ser vedados e possuir uma rede de trilhos e zonas de estadia.

4 — Os parques de Campismo devem obedecer aos seguintes condicionamentos:

- a) O seu acesso ser feito com base num caminho já existente;
- b) Estarem equipados de sistemas de tratamento de esgotos adequados às características e localização do parque;
- c) Terem estacionamento automóvel próprio;
- d) Ser preservado o máximo de vegetação existente;
- e) Serem previstas plantações de enquadramento, preferencialmente constituídas por espécies da flora local;
- f) Serem adotadas medidas minimizadoras de eventuais impactes ambientais negativos.

Artigo 29.º

Regras relativas a estabelecimentos industriais existentes

Para os estabelecimentos industriais existentes fora dos Espaços Industriais pode ser autorizada a alteração da respetiva tipologia, bem como a sua ampliação, desde que:

- a) Cumpram a legislação em vigor;
- b) Não deem origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
- c) Não perturbem as condições de trânsito e de estacionamento nem provoquem movimentos de carga e descarga em regime permanente;
- d) Não criem efeitos prejudiciais à imagem e ambiente da zona em que se inserem.

Artigo 30.º

Regras relativas à exploração de águas minerais

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada categoria de espaço, podem ser autorizadas explorações de águas minerais, nos termos da legislação em vigor.

2 — Estas áreas são destinadas ao uso exclusivo do aproveitamento dos recursos hidrominerais, nomeadamente águas minerais naturais.

3 — As áreas de exploração de águas minerais obedecem ao disposto na legislação em vigor aplicável.

4 — Os proprietários das áreas de exploração em atividade, abandonadas à data da entrada em vigor deste Regulamento, ou a licenciar, ficam obrigados a executar medidas de segurança e recuperação paisagística das áreas afetadas, nos termos da legislação em vigor aplicável.

Artigo 31.º

Regras relativas à exploração de recursos minerais

Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada categoria de espaço, podem ser autorizadas explorações de recursos geológicos, nos termos da legislação em vigor, bem como a instalação/alteração de estabelecimentos industriais que visem a valorização das substâncias extraídas nos locais de exploração.

SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 32.º

Noção

1 — Os espaços agrícolas são constituídos por solos da RAN, por áreas inseridas no aproveitamento hidroagrícola de Malhada do Rei e ainda por áreas em que as características edáficas e topográficas permitem o desenvolvimento de práticas agrícolas.



2 — Os espaços agrícolas destinam-se preferencialmente ao desenvolvimento de atividades agrícolas.

3 — Nos espaços agrícolas é também permitida a arborização e desenvolvimento de atividades florestais, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 33.º

Regime de edificabilidade

Quando seja legalmente admissível a edificação, observam-se os condicionamentos constantes nos 0 a Artigo 31.º deste regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 34.º

Noção

1 — Os espaços florestais que se destinam preferencialmente ao desenvolvimento de atividades florestais, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento, e são constituídos pelas seguintes áreas:

- a) Florestais de Produção;
- b) Florestais de Produção Condicionada;
- c) Florestais de Proteção.

2 — Os Espaços Florestais englobam as áreas submetidas a regime florestal.

3 — Os usos e atividades permitidas nestes espaços florestais em geral, devem ter por objetivo o desenvolvimento da floresta ou das atividades com ela relacionadas.

4 — Nos espaços florestais é permitida a pastorícia e desenvolvimento de atividades com ela relacionadas, bem como outras atividades que visem o aproveitamento e ou valorização dos recursos endógenos.

5 — Os projetos de arborização devem ser elaborados de acordo com as disposições previstas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte, nomeadamente no que respeita às áreas classificadas de proteção e produção.

6 — Aos Espaços Florestais de Produção aplicam-se ainda as seguintes disposições:

- a) É permitido o exercício da atividade industrial desde que vise o aproveitamento e ou valorização dos recursos endógenos;
- b) As manchas arborizadas com resinosas e eucaliptos não podem exceder 50 ha sem que sejam cantonadas por faixas de folhosas, nomeadamente ao longo das linhas de água;
- c) As espécies folhosas autóctones devem constituir pelo menos 15 % dos novos povoamentos e instaladas em faixas secundárias de gestão de combustível.

7 — O Espaço Florestal de Produção Condicionada inserido na zona de proteção das Albufeiras de Cabril e de Santa Luzia, corresponde a zonas integradas na Reserva Ecológica Nacional, ocupadas por povoamentos florestais dominados por pinheiro-bravo e eucalipto e com fins de exploração intensiva e está sujeito aos condicionamentos referidos no n.º 11 do artigo 25.º do presente regulamento

8 — Nos Espaços Florestais de Proteção, os usos e atividades permitidos devem ainda ter como objetivo, a proteção e conservação dos solos e a manutenção e melhoria das condições de infiltração de água no solo, a promoção da biodiversidade biológica e paisagística e incremento do potencial recreativo da paisagem.

Artigo 35.º

Regime de edificabilidade

Em casos excepcionais, quando seja legalmente admissível a edificação, devem observar-se os condicionamentos prescritos no 0 a Artigo 31.º deste regulamento.

SUBSECÇÃO IV

Espaços naturais

Artigo 36.º

Noção

1 — Os espaços naturais caracterizam-se por integrar áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais.

2 — Estes espaços são constituídos por áreas de importância internacional, nacional e regional para a conservação da natureza, bem como outras áreas necessárias para a constituição de um contínuo natural e/ou corredores ecológicos.

3 — Os Espaços Naturais encontram-se identificados na Planta de Ordenamento, e são constituídos pelas seguintes áreas:

- a) Rede Natura 2000 — Lista Nacional de Sítios;
- b) Espaço Natural de Vocação Recreativa;
- c) Albufeiras.

Artigo 37.º

Regime de utilização e de restrições ao uso

1 — Nestes espaços devem prevalecer os usos e atividades relacionados com a proteção dos habitats e espécies que motivaram a sua classificação.

2 — Nos Espaços Naturais de Vocação Recreativa, pelo seu relevante valor paisagístico, cuja boa localização e acessibilidade potenciam o usufruto recreativo, estabelece-se o seguinte regime de utilização:

- a) Constituem objetivos de ordenamento a preservação e valorização das condições paisagísticas, com vista ao seu uso recreativo, mediante a implantação de infraestruturas e equipamentos compatíveis com as aptidões e condicionantes biofísicas dos locais;
- b) A sua ocupação tem que ser precedida da elaboração de Plano de Pormenor;
- c) São permitidos os seguintes usos: parques de campismo, parques de merendas, instalações destinadas a campos de férias e estabelecimentos hoteleiros, nomeadamente pousadas;
- d) É ainda admitida a localização de campos de golfe desde que precedida de estudo de impacto ambiental, no qual se comprove que a utilização em causa não determina a contaminação do plano de água por nutrientes e fitossanitários, quer por infiltração, quer por escoamento superficial. Os greens, tees e fairways deverão estar afastados mais de 150 m do NPA, medidos na horizontal, sendo a área sobrance necessariamente ocupada por vegetação autóctone;
- e) As construções permitidas têm uma altura máxima de 6 m;
- f) Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação até um máximo de 30 % da área de implantação e de construção ocupadas;
- g) As mobilizações de terrenos são reduzidas ao mínimo indispensável, e deve ser preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.
- h) As características arquitetónicas das construções obedecem às seguintes regras:
 - i) Os materiais a utilizar nos paramentos das fachadas são a pedra da região, o reboco liso ou a madeira tratada;

ii) No revestimento exterior das fachadas dos edifícios é proibida a aplicação de rebocos e tintas texturadas, denominadas «roscone», materiais cerâmicos ou azulejos, marmorites, imitações de pedra ou tintas marmoritadas, aglomerados e outros materiais sintéticos, rebocos de cimento à vista, rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção;

iii) As cores a utilizar nas fachadas, para além dos materiais naturais, designadamente a pedra, serão baseadas nas cores de aplicação na arquitetura tradicional da região;

iv) As caixilharias são em madeira, ferro pintado ou alumínio termolacado, sendo proibida a utilização de alumínio anodizado de cor natural ou cor bronze, PVC e outros materiais plásticos do mesmo tipo;

v) As guardas de varandas, sacadas e escadas, bem como os portões, são em madeira tratada ou ferro pintado;

vi) A inclinação das coberturas não pode ultrapassar 36 %;

vii) Não são permitidas coberturas em terraço, com exceção de áreas em que tal solução se justifique por razões técnicas e que nunca excederão 20 % da área da cobertura total do edifício;

viii) Os telhados são revestidos preferencialmente em telha cerâmica da região em cor natural ou em pedra da região, sendo expressamente proibida, nas superfícies visíveis, a utilização de fibrocimento, chapa ondulada e telha de cor diferente ou vidrada.

i) As mobilizações de terrenos serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

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

3 — Nos espaços naturais são interditas as seguintes atividades:

a) A expansão ou abertura de novas explorações de inertes;

b) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;

c) A colocação de painéis publicitários;

d) Operações de drenagem e enxugo de terrenos;

e) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento, quando exploradas em resoluções curtas;

f) A prática de campismo ou caravanismo fora dos locais a esse fim destinados;

g) Prática de atividades desportivas motorizadas;

h) Instalação de explorações pecuárias em regime intensivo.

SUBSECÇÃO V

Espaços de recreio balnear

Artigo 38.º

Noção

1 — Este espaço integra as praias fluviais, e corresponde a zonas que do ponto de vista ambiental e paisagístico, são indicadas para a prática de atividades relacionadas com o recreio balnear, principalmente para banhos e natação.

2 — Constituem objetivos de ordenamento assegurar a manutenção ou valorização das condições que promovem a qualidade ambiental e de segurança do espaço em causa e ao mesmo tempo criar condições para a sua utilização com área destinada ao recreio das populações e funcionar como pólo de atracção turística.



Artigo 39.º

Regime de utilização e de restrições ao uso

1 — Nas praias fluviais é obrigatória a existência de instalações sanitárias, posto de socorros, comunicações de emergência, rede de infraestruturas (água, esgotos e eletricidade), acesso viário e pedonal, parque de estacionamento e assistência a banhistas e recolha de lixos.

2 — Nas praias fluviais é facultativa a existência de balneários, armazéns, restaurante, esplanada, alimentos pré-confeccionados e telefone público.

3 — Os arranjos exteriores e os parques de estacionamento têm que utilizar materiais permeáveis ou semipermeáveis.

4 — Estes espaços têm que ser devidamente sinalizados e demarcados no plano de água associado à praia.

5 — É permitida a instalação de jangadas e piscinas flutuantes, destinadas a criar condições de animação turística ficando o seu licenciamento e condições de instalação, dependentes da legislação em vigor aplicável.

6 — Com exceção das embarcações de vigilância e socorro, não são permitidas quaisquer atividades incompatíveis com o uso de recreio banhar principal, designadamente a navegação a motor, a prática de qualquer desporto motorizado, a pesca, a descarga de efluentes de qualquer natureza ou quaisquer outras atividades suscetíveis de degradar a qualidade da água.

7 — Os placares informativos, placas de sinalização, postos de vigilância, postos de praia, guardas de proteção, vedações, mesas, bancos e caixotes do lixo serão construídos em madeira devidamente tratada e acabada a verniz marítimo na cor natural, com as ferragens e tirantes acabados a tinta de esmalte preto.

8 — As restantes construções utilizarão a madeira ou a alvenaria em pedra seca exteriormente forrada a madeira devidamente tratada e acabada a verniz marítimo na cor natural; a cobertura será em lousa ou telha de barro da região; as caixilharias, em madeira com igual tratamento e acabamento do forro exterior.”

SECÇÃO V

Estrutura ecológica municipal

Artigo 40.º

Noção e regime

1 — A Estrutura Ecológica Municipal do Concelho de Pampilhosa da Serra, representada na planta de ordenamento, sobrepõe-se às categorias de espaço do solo rural e é constituída pelas áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do concelho.

2 — Nos espaços abrangidos pela Estrutura Ecológica Municipal, as funções de proteção e recuperação prevalecem sobre as funções de produção, sempre que haja incompatibilidade.

3 — Nos espaços em que há sobreposição das áreas da Estrutura Ecológica Municipal com as UOPG propostas no plano, têm que ser observadas técnicas específicas de enquadramento paisagístico e valorização ambiental, que compensem os valores naturais afetados.

SECÇÃO VI

Outras componentes do ordenamento

SUBSECÇÃO I

Áreas de equipamentos e infraEstruturas

Artigo 41.º

Equipamentos existentes

É permitida a ampliação dos equipamentos coletivos existentes sempre que necessário para viabilizar o seu correto funcionamento e adequada resposta às necessidades da população e sem prejuízo das condicionantes legais e regulamentares em vigor.

Artigo 42.º

Rede Rodoviária

1 — O PDM estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho, representada graficamente na Planta de Ordenamento e que é constituída pelos seguintes níveis:

a) Vias Nacionais e Regionais, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional em vigor, que compreendem:

- i) Estradas Nacionais;
- ii) Estradas Regionais.

b) Vias Municipais, que compreendem:

- i) Antigas Estradas Nacionais desclassificadas;
- ii) Estradas Municipais;
- iii) Caminhos Municipais.

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 — O regime de proteções de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor em função da respetiva categoria.

4 — Nos troços pertencentes às Antigas Estradas Nacionais desclassificadas, fora dos perímetros urbanos, após a sua efetiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplica-se o regime de proteção das Estradas Municipais.

5 — A implementação da rede rodoviária pode ser sobreposta a qualquer classe de espaço tanto do solo rural como do solo urbano, sem prejuízo da respetiva lei em vigor.

6 — Para os troços urbanos de vias existentes nos quais não existe regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, a Câmara Municipal estabelece os respetivos alinhamentos.

Artigo 43.º

Sistemas de saneamento básico e irrigação

1 — A implementação de sistemas de saneamento básico e irrigação pode ser licenciada para qualquer classe de espaço tanto do solo rural como do solo urbano, sem prejuízo da respetiva lei em vigor, e mediante as prescrições estabelecidas nos números seguintes deste artigo.

2 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 50 metros, medida para um e para outro lado das condutas de adução de água, de adução-distribuição de água e dos emissários das redes de drenagem de esgotos.

3 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 30 metros, medida para um e para outros lados das condutas distribuidoras de água e dos coletores de drenagem de esgotos.

4 — É estabelecida uma faixa de proteção com a largura de 50 metros, em redor dos reservatórios de água, na qual fica interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos e a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos.

5 — Fora dos solos urbanos, é interdita a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas danosas ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para um e para outro lado das condutas de água e dos emissários e coletores de drenagem de esgotos.

6 — Nos solos urbanos, a faixa de respeito a que alude o número anterior é definida caso a caso, mediante a aprovação dos projetos de arranjo exteriores, mas nunca pode ser inferior a 2,5 metros.

7 — É interdita a edificação numa faixa de 50 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais e dos limites das áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos.

8 — Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, e é proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

9 — É estabelecida uma faixa de proteção às infraestruturas de rega e drenagem com um mínimo de 5 m para cada lado destas.

10 — As captações de água subterrânea destinadas ao estabelecimento público de água para consumo humano são abrangidas pelas disposições e proteções estabelecidas na legislação em vigor, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de Setembro, ou outros diplomas que o venham a alterar ou substituir.

11 — Para novas ETAR, com exceção de muros e vedações, é interdita a edificação numa faixa de 50 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais e dos limites das áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos.

12 — Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, e é proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

Artigo 44.º

Parques Eólicos e outras infraestruturas

Os parques eólicos e outras infraestruturas podem localizar-se em solo rural, sem prejuízo das condicionantes e legislação em vigor, e após pareceres favoráveis das entidades competentes.

SUBSECÇÃO II

Valores culturais

Artigo 45.º

Noção e classificação

1 — Os Valores Culturais são constituídos pelo conjunto de áreas, locais e bens imóveis, identificados pelo PDM e que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social:

- a) Imóveis de Valor Cultural;
- b) Conjuntos Urbanos com Interesse;
- c) Estações, Sítios e Achados Arqueológicos.

2 — Os Valores Culturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento, sendo a localização apenas indicativa, devido às limitações impostas pela escala 1:25 000.

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

Artigo 46.º

Imóveis de Valor Cultural

1 — Os Imóveis de Valor Cultural, correspondem a um sítio arqueológico em vias de classificação e aos imóveis que, não tendo características que justifiquem a sua classificação, assumem contudo, importância no âmbito do património concelhio.

2 — Ao sítio arqueológico da Estação de Arte Rupestre da Serra da Cebola I, em vias de classificação e respetiva zona especial de proteção, aplica-se o regime jurídico da legislação em vigor relativa ao Património Cultural.

3 — O PDM define como Imóveis de Valor Cultural os seguintes, conforme representação constante da Planta de Ordenamento:

- a) 1 — Igreja Paroquial de Pessegueiro de Baixo;
- b) 2 — Igreja matriz de Pampilhosa da Serra;
- c) 3 — Capela da Misericórdia;
- d) 4 — Igreja de Santo António;
- e) 5 — Solar dos Baratas;
- f) 6 — Museu Municipal;
- g) 7 — Igreja Paroquial de Vidual e Torre Sineira;
- h) 8 — Igreja Paroquial de Unhais o Velho;
- i) 9 — Capela de Santo Cristo;
- j) 10 — Igreja Paroquial de Dornelas do Zêzere;
- l) 11 — Fontanário do Carregal;
- m) 12 — Moinho e Levada;
- n) 13 — Moinho de Água;
- o) 14 — Casa do Arco;
- p) 15 — Igreja Paroquial do Machio;
- q) 16 — Lagar de Azeite;
- r) 17 — Igreja Paroquial de Portela do Fojo (Amoreira)
- s) 18 — Igreja Paroquial de Fajão;
- t) 19 — Casa Museu;
- u) 20 — Antigos Paços do Concelho;
- v) 21 — Lagar da Vara;
- x) 22 — Torre da Antiga Igreja Paroquial de Vidual;
- z) 23 — Casa Senhorial em Carregal;
- aa) 24 — Igreja Paroquial de Janeiro de Baixo;
- bb) 25 — Capela de Santo Cristo em Janeiro de Baixo;
- cc) 26 — Capela de S. Sebastião.

4 — As intervenções a realizar nestes imóveis têm que se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.

Artigo 47.º

Conjuntos Urbanos com Interesse

1 — Os Conjuntos Urbanos com Interesse constituem obras do homem ou obras conjuntas do homem e da natureza de particular originalidade e homogeneidade, pelo que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico.

2 — Os Conjuntos Urbanos com Interesse são os seguintes, conforme delimitação constante na Planta de Ordenamento:

- a) 27 — Carvalho;
- b) 28 — Pessegueiro de Cima;
- c) 29 — Pessegueiro de Baixo;
- d) 30 — Pampilhosa da Serra;
- e) 31 — Portela do Fojo (Amoreira);
- f) 32 — Fajão;
- g) 33 — Ceiroquinho;
- h) 34 — Unhais o Velho;
- i) 35 — Pescaneco do Meio;
- j) 36 — Cabril;
- l) 37 — Dornelas do Zêzere;
- m) 38 — Esteiro;
- n) 39 — Janeiro de Baixo.

3 — Nestes conjuntos são permitidas obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração e a construção de novos edifícios, desde que sejam respeitadas as seguintes disposições:

- a) Altura máxima equivalente à altura predominante do conjunto;
- b) Cumprimento dos alinhamentos existentes.

Artigo 48.º

Estações, Sítios e Achados Arqueológicos

1 — As Estações, Sítios e Achados Arqueológicos são elementos arqueológicos cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data.

2 — As Estações, Sítios e Achados Arqueológicos são os seguintes, conforme localização aproximada constante na Planta de Ordenamento:

- a) I — Mina em Foz de Coice
- b) II — Conjunto de Minas em Bouças
- c) III — Mina em Decabelos
- d) IV — Mina de Vale do Cabrito
- e) V — Mina em Portela
- f) VI — Mina no Cabeço do Pelorenço
- g) VII — Mina em Algaréis
- h) VIII — Inscrição de Lagar
- i) IX — Cidade dos Mouros
- j) X — Mina da Ramalheira
- l) XI — Mina no Cemitério
- m) XII — Mina em Revessas
- n) XIII — Galerias em Malhadas
- o) XIV — Mina na Cova da Moura
- p) XV — Fragmentos de Cerâmica, Ferro e Telhas em Maria Gomes
- q) XVI — Mina em Vale Serrão
- r) XVII — Ruínas no Cabeço murado
- s) XVIII — Mina no Rio Zêzere
- t) XIX — Mina no Seixal
- u) XX — Mina em Camba
- v) XXI — Mina em Coiços
- x) XXII — Mina no Casal Novo
- z) XXIII — Conjunto de Minas em Foz do Ceirôco
- aa) XXIV — Ruínas de Aldeia Mineira em Sernalhoso
- bb) XXV — Fragmentos de Cerâmica datados do bronze Final nos Penedos de Fajão
- cc) XXVI — Mina de Algares
- dd) XXVII — Fragmentos de Cerâmica no Penedo Portelo
- ee) XXVIII — Conjunto de Minas em Vale do Gato
- ff) XXIX — Ruínas no Barroco dos Mouros
- gg) XXX — Forno em Maxial
- hh) XXXI — Fragmentos de Cerâmica e Argolas em Ouro achados no Forno dos Mouros
- ii) XXXII — Mina na Ribeira de Adurão
- jj) XXXIII — Fragmentos de Sílex e Cerâmica na Cova de Iria
- ll) XXXIV — Chã de S. Miguel
- mm) XXXV — Mina no Seixo
- nn) XXXVI — Mina nos Penedos do Ribeiro
- oo) XXXVII — Penedos da Mina
- pp) XXXVIII — Mina no Papão
- qq) XXXIX — Fragmento de Bordo de Pote na Buraca dos Mouros
- rr) XL — Conjunto de Fornos em Baralhas

- ss) XLI — Mó e Sepultura em Barros
- tt) XLII — Conjunto de Galerias de Minas no Castelo
- uu) XLIII — Mina no Covão da Maceira
- vv) XLIV — Fragmentos Cerâmicos no Cabeço do Redondo.

3 — Aos elementos identificados no número anterior aplica-se a legislação de proteção do património arqueológico em vigor.

4 — Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto tem que ser comunicado à Câmara Municipal, que procede conforme a legislação aplicável.

SUBSECÇÃO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 49.º

Noção

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.

2 — A revisão do PDM de Pampilhosa da Serra institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) UOPG 1 — Zona industrial de Pampilhosa da Serra;
- b) UOPG 2 a 6 e UOPG 8 a 10 — Vazadouro/Parque de sucata;
- c) UOPG 7 — Vazadouro/Parque de sucata/Espaço industrial;
- d) UOPG 11 — Expansão da zona industrial;
- e) UOPG 12 — Armazéns de Materiais;
- f) UOPG 13 — Vazadouro/Parque de sucata/Armazéns de materiais;
- g) UOPG 14 — Casal da Lapa;
- h) UOPG 15 — Zona de recreio de Sta Luzia;
- i) UOPG 16 — Vilar;
- j) UOPG 17 — Vale Seiboso.

3 — A UOPG 1, corresponde a um plano de pormenor eficaz, aplicando-se as disposições nele constantes.

4 — As UOPG 14 e 15 correspondem a planos de pormenor em vigor, aprovados, respetivamente, pela Deliberação n.º 47/2008 e n.º 46/2008, ambas publicadas no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 2, de 3 de janeiro de 2008.”

5 — Para as UOPG referidas nas alíneas b) a f) e j) do n.º 2, a Câmara Municipal deve elaborar planos de pormenor, optando pela modalidade de plano mais adequada de acordo com a legislação em vigor.

6 — As disposições dos planos de urbanização, de pormenor e licenças de loteamento eficazes à data da entrada em vigor do PDM prevalecem sobre as disposições deste regulamento enquanto não caducarem ou forem revogados nos termos da Lei.

7 — A UOPG 16 está sujeita à elaboração de um plano de pormenor, o qual deverá respeitar obrigatoriamente o seguinte programa:

- a) Uma praia fluvial do tipo II, rural, com uma capacidade máxima de 160 pessoas;
- b) Uma estrutura de atracagem para o máximo de 30 embarcações, situada num ponto de fácil acesso e afastada da zona balnear, assegurando-se as condições de acesso ao plano de água e área para manobras e estacionamento;



- c) Um parque de campismo de 2 ou 3 estrelas com a lotação máxima de 100 campistas ou, ainda, de tipo rural com uma lotação máxima de 90 campistas;
- d) Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 20 lotes para moradias unifamiliares isoladas com uma altura máxima de dois pisos;
- e) Restaurantes;
- f) Cafés/esplanadas;
- g) Parque de merendas;
- h) Estacionamento com capacidade adequada.”

8 — O Plano de Pormenor a elaborar para a UOPG 17 — Vale Seiboso respeitará obrigatoriamente o seguinte programa:

- a) Uma pousada de juventude com a capacidade máxima de 35 quartos e disposto de equipamento complementar de animação; deverá implantar-se em espaço natural de vocação recreativa, na proximidade do caminho municipal n.º 1404 e fora da área abrangida pelo regime da REN;
- b) Valorização paisagística da zona envolvente à pousada de juventude;
- c) Acessos viários e estacionamento.”

Artigo 50.º

UOPG 2 a 6 e UOPG 8 a 10 — Vazadouro/Parque de sucata

1 — A instalação de parques de sucatas e vazadouros de entulho apenas é permitida nos locais para esse fim assinalados na planta de ordenamento mediante a identificação das UOPG, nos termos da legislação em vigor e do presente regulamento.

2 — A implantação de parques de sucatas e vazadouros de entulho está sujeita ao cumprimento da legislação específica aplicável.

3 — Devem ser assegurados métodos de prevenção e redução da poluição, evitando a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar.

4 — Devem, ainda, ser assegurados os seguintes aspetos:

- 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.

5 — Deve ser assegurado o seu enquadramento paisagístico, nomeadamente através das seguintes intervenções:

- a) Plantação de uma cortina arbórea periférica;
- b) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos de distribuição;
- c) Plantação da envoltória das áreas cobertas.

6 — As áreas construídas devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Área Bruta de construção máxima — 2 000 m²;
- b) Altura máxima — 6 metros;
- c) Número máximo de pisos: 1.

Artigo 51.º

UOPG 7 e UOPG 11 a 13

1 — O ordenamento da UOPG 7 — Vazadouro/Parque de sucata/Espaço industrial, orienta-se pelas disposições constantes no artigo anterior no que concerne à área a afetar a vazadouro e parque de sucata, e pelas disposições do n.º 5 do Artigo 20.º relativamente à ocupação industrial.



2 — O ordenamento da UOPG 11 — Expansão da zona industrial, orienta-se pelas disposições constantes no n.º 5 do Artigo 20.º relativamente à ocupação industrial.

3 — A UOPG 12 — Armazéns de Materiais orienta-se pelas disposições constantes no n.º 3 do Artigo 20.º

4 — A UOPG 13 — Vazadouro/Parque de sucata/armazéns de materiais orienta-se pelas disposições constantes no artigo anterior no que concerne à área a afetar a vazadouro e parque de sucata, e pelas disposições do n.º 3 do Artigo 20.º

Artigo 52.º

UOPG 17 — Vale Seiboso

O ordenamento da UOPG 17, deve respeitar o seguinte programa:

a) Uma pousada de juventude com a capacidade máxima de 35 quartos e equipamento complementar de animação, a localizar na categoria de espaço natural de vocação recreativa, na proximidade do caminho municipal 1404 e exterior à área abrangida pelo regime da REN;

b) Valorização paisagística da área envolvente à pousada da juventude;

c) Acessos viário e estacionamento.

Artigo 53.º

Mecanismos de perequação

Os mecanismos de perequação a utilizar pelo município de Pampilhosa da Serra para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, respetivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 54.º

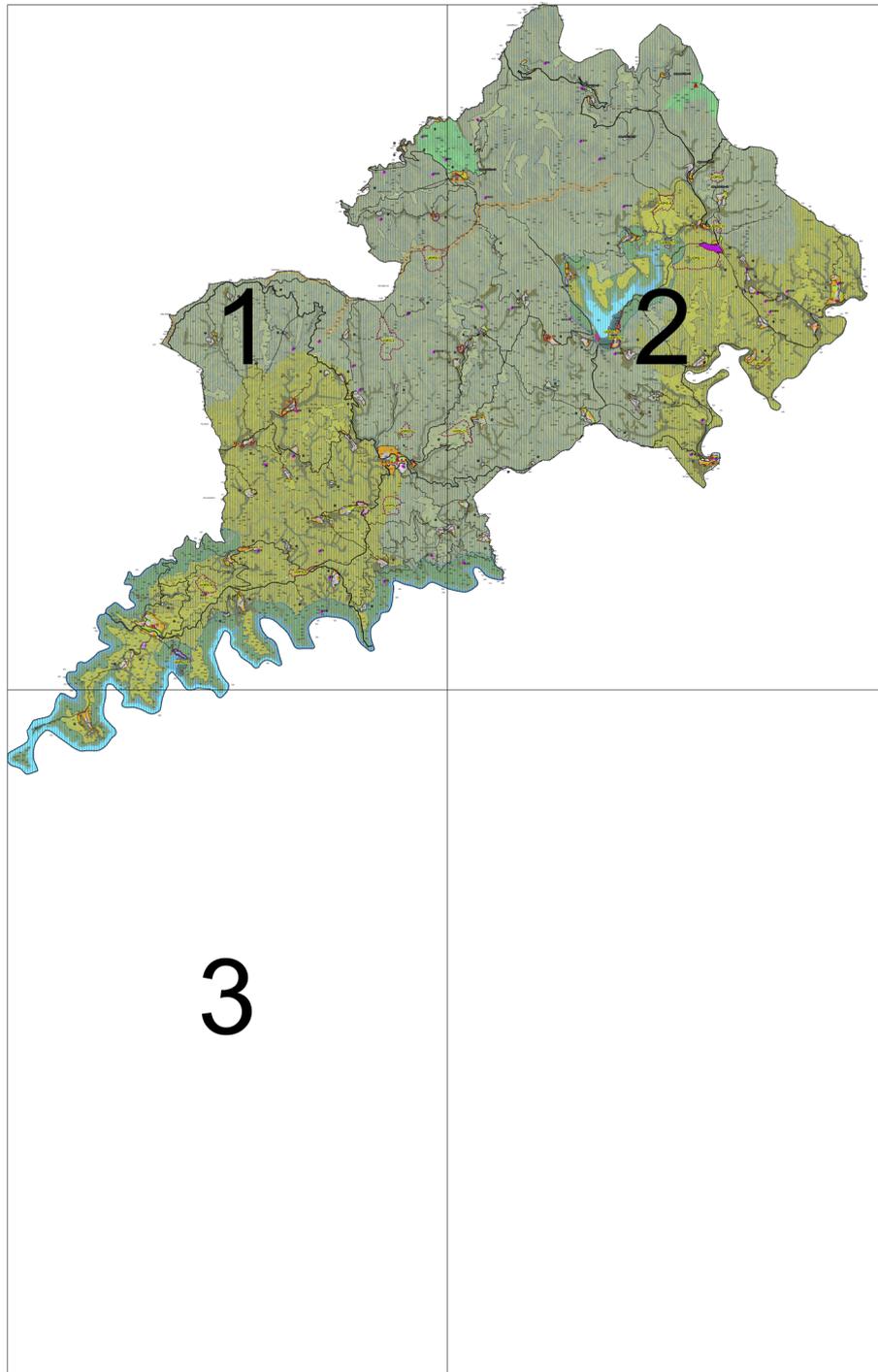
Revisão

O presente Plano Diretor Municipal deve ser revisto no prazo de 10 anos.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

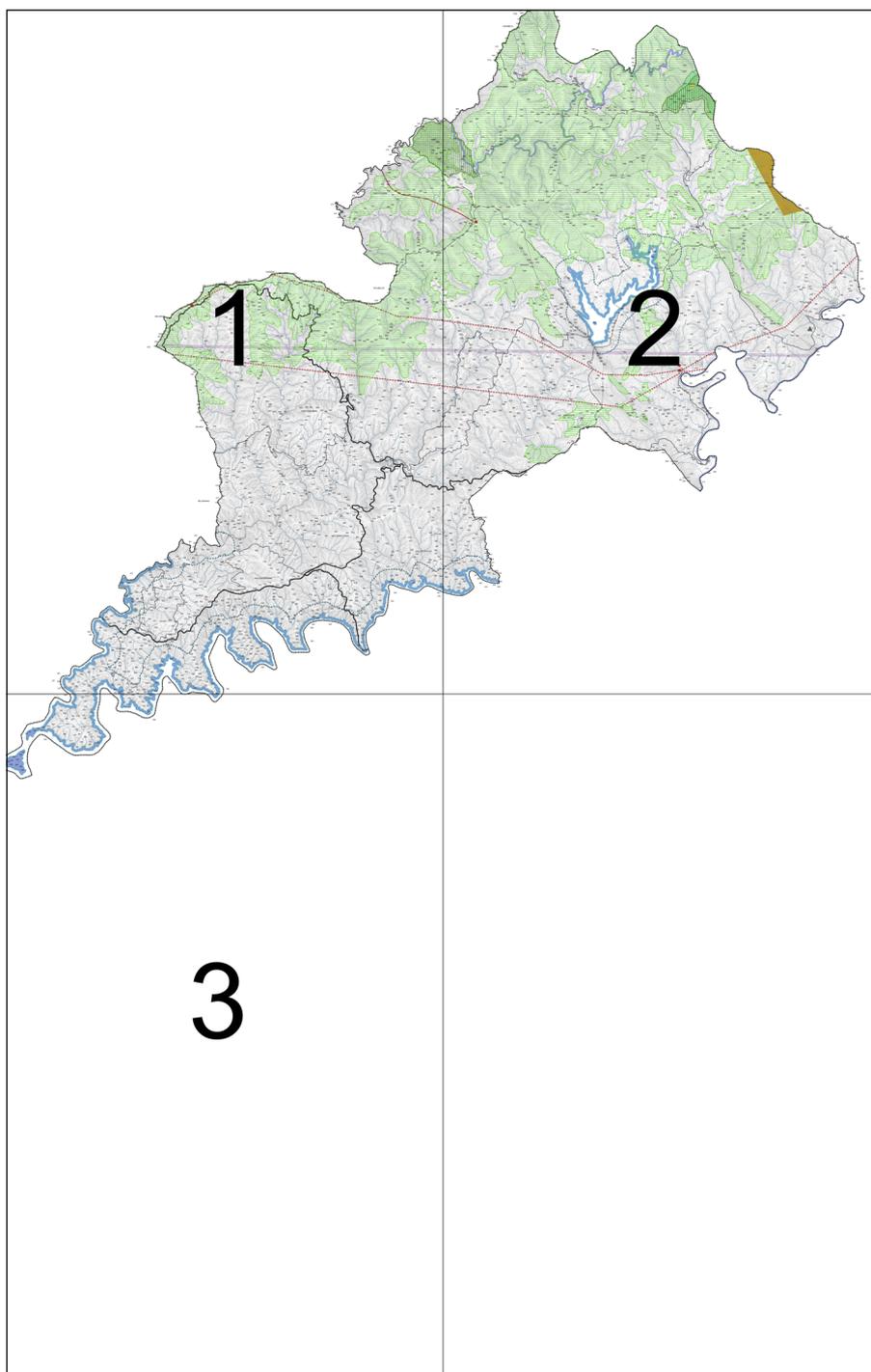
O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.



60258 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60258_0612_PO_1_1_F1.jpg

60258 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60258_0612_PO_1_1_F2.jpg

60258 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60258_0612_PO_1_1_F3.jpg



60260 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60260_0612_PC_2_1_F1.jpg

60260 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60260_0612_PC_2_1_F2.jpg

60260 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60260_0612_PC_2_1_F3.jpg

614412421