

## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

### Aviso n.º 5870/2025/2

**Sumário:** 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Município de Pampilhosa da Serra.

#### 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra

Jorge Alves Custódio, Presidente da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, torna público que, e nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sessão pública de 29 de novembro de 2024, foi aprovada a 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra, para: a) adequação e adaptação às regras de classificação e qualificação do solo previstas no RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e na LBGPPSOTU – Lei de Bases Gerais da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo e, b) transpor o Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios.

A alteração que a seguir se publica consiste no aditamento dos artigos 29.º-A, 39.º-A, 39.º-B, 39.º-C, 39.º-D, 39.º-e, 39.º-F e 54-A; na alteração dos artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 16.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 49.º, 50.º, 52.º, 53.º; revogação dos artigos 17.º, 18.º, 19.º, 20.º; e ainda na alteração das Plantas de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo) e Plantas de Condicionantes (Outras Condicionantes RAN e Aproveitamentos Hidroagrícolas, nova Planta Risco de Incêndio).

Para efeitos de eficácia manda publicar a deliberação, as alterações ao Regulamento, o Regulamento Integral, a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes, RAN e Aproveitamentos Hidroagrícolas, Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio.

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

20 de dezembro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Jorge Alves Custódio.

#### Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra

##### Deliberação

José Alberto Pacheco Brito Dias, Presidente da Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra, certifica, para os devidos efeitos que a Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra, na sessão ordinária deste órgão de 29 de novembro de 2024, por unanimidade aprovar a 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pampilhosa da Serra – Apreciação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública e Aprovação da Proposta Final.

É tudo quanto me cumpre certificar.

30 de novembro de 2024. – O Presidente da Assembleia Municipal, José Alberto Pacheco Brito Dias.

##### Alterações ao Regulamento

A alteração que a seguir se publica consiste no aditamento dos artigos 29.º-A, 39.º-A, 39.º-B, 39.º-C, 39.º-D, 39.º-e, 39.º-F e 52-A; na alteração dos artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 16.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 49.º, 50.º, 52.º, 53.º; revogação dos artigos 17.º, 18.º, 19.º, 20.º

(Extrato do Regulamento)

Artigo 1.º

##### Âmbito territorial

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

## Artigo 2.º

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

1 – a) [...]

b) [...]

i) [...]

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 de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m<sup>2</sup>.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – 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) [...]

b) [...]

c) A área de construção máxima para habitação unifamiliar é de 300 m<sup>2</sup>;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

10 – [...]

11 – Na construção das estruturas de acesso ao plano de água, nomeadamente escadas e rampas de acesso, serão tidas em conta as seguintes orientações:

a) Os materiais a empregar deverão ser, sempre que possível, a pedra natural ou saibros da região ou madeira devidamente tratada para uso exterior;

b) Deverão respeitar-se zonas de acesso que minimizem as alterações de relevo e uso do solo;

c) Deverá ser feito o seu enquadramento paisagístico com espécies vegetais autóctones ou tradicionais da região.

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

13 – Os estabelecimentos industriais, ligados aos sistemas de drenagem municipal, relativamente aos quais se verifique que o efluente não é compatível devem proceder ao tratamento do mesmo, previamente ao seu lançamento no sistema em causa.

### Artigo 3.º

#### Composição

1 – O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) Planta de condicionantes – Carta de Perigosidade de Incêndios, à escala 1:25 000.

2 – O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos;
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) Relatório Ambiental
- i) Relatório AAE
- ii) AAE – Resumo não técnico
- h) Mapa de Ruído:
- i) Relatório
- ii) Resumo não técnico

### Artigo 4.º

#### Definições e abreviaturas

1 – Para efeitos do Plano, aplicam-se os conceitos técnicos constantes deste Regulamento os quais têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

2 – São ainda adotadas ainda as seguintes definições:

- a) *(Revogado.)*

b) (Revogado.)

c) (Revogado.)

d) (Revogado.)

e) (Revogado.)

f) (Revogado.)

g) (Revogado.)

h) (Revogado.)

i) (Revogado.)

j) (Revogado.)

k) Revogado, anterior alínea l)

l) 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. Anterior alínea m)

m) 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. Anterior alínea n)

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

o) Revogado, anterior alínea p)

p) Revogado, anterior alínea q)

q) Revogado, anterior alínea r)

r) Revogado, anterior alínea s)

s) Revogado, anterior alínea t)

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

u) Revogado, anterior alínea v)

v) Revogado, anterior alínea x)

w) Revogado, anterior alínea y)

x) Revogado, anterior alínea z)

y) Revogado, anterior alínea aa)

z) Revogado, anterior alínea bb)

aa) Revogado, anterior alínea cc)

bb) Revogado, anterior alínea dd)

cc) Revogado, anterior alínea ee)

dd) Revogado, anterior alínea ff)

ee) [...]. Anterior alínea gg)

ff) [...]. Anterior alínea hh)

gg) [...]. Anterior alínea ii)

hh) [...]. Anterior alínea jj)

ii) [...]. Anterior alínea gg)

jj) [...]. Anterior alínea hh)

kk) [...]. Anterior alínea ii)

ll) [...]. Anterior alínea jj)

mm) Uso turístico – inclui os empreendimentos turísticos, bem como serviços, equipamentos e infraestruturas de suporte ao turismo. Anterior alínea pp)

nn) [...]. Anterior alínea qq)

oo) [...]. Anterior alínea rr)

pp) [...]. Anterior alínea ss)

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 5.º

#### Âmbito e objetivos

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) Regime Geral das obras de Aproveitamento hidroagrícola de Malhada do Rei;

d) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) (*Revogado.*)

j) [...]

k) [...], anterior alínea l)

l) [...], anterior alínea m)

m) [...], anterior alínea n)

i) [...]

ii) Nacional Desclassificada;

- iii) Estrada Regional
- iv) [...]
- v) [...]
- n) [...], anterior alínea o)

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 e dos sobreiros e azinheiras em povoamento ou isolados, bem como outras sem servidões e restrições de utilidade pública sem representação gráfica.

#### Artigo 6.º

##### **Regime jurídico**

- 1 – [...]
- 2 – [...]

#### CAPÍTULO III

##### **Uso dominante do solo**

#### SECÇÃO I

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 7.º

##### **Classificação do solo**

- [...]
- a) Solo Rústico;
- b) [...]

#### Artigo 8.º

##### **Classes de espaço e respetivas categorias**

- 1 – [...]

#### QUADRO 1

##### **Solo Urbano – Classes e Categorias**

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Urbano	Espaços Centrais	
	Espaços Habitacionais nível I	
	Espaços Habitacionais nível II	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	
	Espaços de Atividades Económicas	

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
	Espaços de uso Especial	Espaços de equipamentos
	Espaços Verdes	

### Solos Urbanização programada (revogado)

#### QUADRO 2

#### Solo Rústico – Classes, Categorias e Subcategorias de Espaço

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Rústico	Espaços Agrícolas	
	Espaços Florestais	Florestais de Produção
		Florestais de Produção Condicionada
		Florestais de Proteção
	Espaços Naturais e Paisagísticos	Rede Natura 2000
		Espaço Natural de Vocação Recreativa
		Albufeiras
	Espaços de Ocupação Turística	Espaços de Recreio Balnear
		Espaços de Ocupação Turística
		Restrita – Plano de Água
Vocação Turística		
Aglomerado Rurais	Áreas Edificação Dispersa	
	Espaços de Atividades Industriais	

2 – [...]

#### QUADRO 3

#### Outras componentes do ordenamento do território

Outras Componentes do Ordenamento do Território	Áreas de equipamentos e infraestruturas	Equipamentos Existentes
		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 – [...]

2 – Os Perímetros Urbanos englobam os Solos Urbanos incluindo Espaços verdes.

SECÇÃO II

**Solo urbano**

SUBSECÇÃO I

**Regime geral do solo urbano**

Artigo 10.º

**Implementação do plano**

1 – [...]

2 – [...]

Artigo 11.º

**Categorias de Solo Urbano**

1 – A 2.<sup>a</sup> alteração à [...] Urbano (...), em sete categorias: Espaços Centrais, Espaços habitacionais de nível I e II, Espaços Urbanos de Baixa densidade, Espaços de uso especial – Equipamentos, Atividades Económicas e espaços verdes.

2 – Os Espaços Centrais, localizam-se na Vila de Pampilhosa da Serra correspondendo às situações de maior densidade.

3 – Os Espaços Habitacionais nível I correspondem a Dornelas do Zêzere.

4 – Os Espaços Habitacionais nível II são constituídas pelas áreas associadas aos aglomerados com menor densidade.

5 – Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, correspondem a pequenos núcleos edificados que dispõem de acessos e infraestruturas.

6 – (revogado)

7 – Os Espaços de atividades Económicas, que correspondem às zonas industriais de Pampilhosa da Serra e Portela de Unhais.

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 216-B/2008, de 3 de março, na sua atual redação, ou outra legislação que a venha a substituir.

2 – Constitui exceção a número anterior a definição de lugares de estacionamento nos solos urbanos em áreas não consolidadas, onde cada parcela tem que prever um lugar coberto por fogo e por cada 75 m<sup>2</sup> de comércio, serviços e equipamentos.

3 – [...]

4 – [...]

5 – Os empreendimentos turísticos a instalar, deverão assegurar o estacionamento capaz de suprir as necessidades geradas pelo seu funcionamento, ficando o licenciamento da obra ou da operação de

loteamento obrigado ao cumprimento dos seguintes parâmetros de dimensionamento mínimo, salvo se dotação definida em legislação específica, se superior:

- a) Empreendimentos turísticos – um lugar de estacionamento privado por cada dois quartos;
- b) Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de Campismo – um lugar de estacionamento privado por cada alvéolo, acrescido de um lugar de estacionamento privado por cada três alvéolos, para visitantes;
- c) Similares de hotelaria e salas de reuniões, conferências e animação turística um lugar de estacionamento privado por cada quatro lugares sentados, acrescido, nos restaurantes, de uma área para estacionamento de uma camioneta de passageiros por cada conjunto de 80 lugares sentados.

#### Artigo 13.º

##### **Anexos**

1 – [...]

2 – [...]

#### SUBSECÇÃO II

##### **Solo urbano**

#### Artigo 14.º

##### **Noção**

O Solo Urbano caracteriza-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

#### Artigo 15.º

##### **Regime de edificabilidade Espaços Centrais, Espaços Habitacionais nível I, II e Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

1 – [...]

2 – Estas áreas destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, estabelecimentos industriais de tipo 3 e outras atividades compatíveis com a habitação.

3 – É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável na tipologia 3, 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, cêrcea e volumetria das edificações existentes nos lotes contíguos, com exceção da situação referida na subalínea 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 4.

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 5 (com nota para os perímetros urbanos do POACBSL, que tem parâmetros diferentes).

iii) [...]

#### QUADRO 4

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 Máxima (fogos/hectare)	Índice de Implantação máximo	Índice de Construção máximo	Número Máximo de pisos
Espaços Centrais	60	0.50	1.50	5
Espaços Habitacionais nível I	45	0.50	1.10	4
Espaços Habitacionais nível II	35	0.50	0.90	3
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	25	0.50	0.75	3

#### QUADRO 5

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
Espaços Centrais	0.65	1.50	5
Espaços Habitacionais nível I	0.60	1.10	4
Espaços Habitacionais nível II	0.60 0.55* (*POACBSL)	0.90	3
Espaços urbanos de baixa densidade	0.55 0.50* (*POACBSL)	0.75	3

5 – Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, são ainda estabelecidas as seguintes condições de edificabilidade:

a) As novas construções podem ter uma área máxima de construção de 300 m<sup>2</sup>;

b) 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;

c) A altura máxima das novas construções, recuperações e ampliações é de 8,5 m;

d) Excetuam-se das alíneas a) e c) os estabelecimentos hoteleiros cuja área máxima de construção é 800 m<sup>2</sup> e a cêrcea máxima de 11,5 m.

6 – [...]

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

#### Artigo 16.º

##### **Regime de edificabilidade nos Espaços de Atividades Económicas**

1 – Nos espaços de Atividades Económicas integradas na classe de Solo Urbano destinam-se exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares, aplicando-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 aos Espaços Habitacionais com uma profundidade de 50 m, onde só são permitidos estabelecimentos de tipologia 3, armazéns, oficinas e serviços.

c) 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.

d) 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 m<sup>2</sup>;

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.º, 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 afetas a manutenção ou vigilância inferiores a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m<sup>2</sup>;

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.

e) Constituem exceção à subalínea f) da alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

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

2 – (Revogado.)

3 – Para o Espaço de Atividades Económicas de Portela de Unhais aplicam-se os parâmetros do loteamento, com alvará emitido.

4 – O Espaço de Atividades Económicas de Pampilhosa da Serra possui Plano de Pormenor eficaz, sendo aplicáveis as disposições da sua regulamentação.

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

6 – 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.

### SUBSECÇÃO III

#### **Solos de urbanização programada (revogado)**

Artigo 17.º

#### **Noção (Revogado)**

Artigo 18.º

#### **Regime de edificabilidade nas Áreas de Nível I, II e III (Revogado)**

Artigo 19.º

#### **Regime de edificabilidade nas áreas de Vocação Turística (Revogado)**

Artigo 20.º

#### **Regime de edificabilidade nas Áreas Industriais (Revogado)**

Artigo 21.º

#### **Objetivos programáticos (Revogado)**

### SUBSECÇÃO IV

#### **Espaços verdes**

Artigo 22.º

#### **Noção**

1 – Os Espaços Verdes 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 – [...]

## Artigo 23.º

### Regime

1 – O regime de uso do solo nos Espaços Verdes deve constar de planos de pormenor ou projetos específicos de arranjos exteriores em função dos objetivos específicos de cada área.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

## SECÇÃO III

### Solo rústico

#### SUBSECÇÃO I

### Disposições gerais

## Artigo 24.º

### Objetivos e regras comuns

1 – O regime de uso do solo nos Espaços Verdes deve constar de planos de pormenor ou projetos específicos de arranjos exteriores em função dos objetivos específicos de cada área.

a) [...]

b) [...]

2 – [...].

## Artigo 25.º

### Regras gerais relativas à edificação

1 – Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, a edificação em solo rústico pode ser admitida com caráter de exceção e pela demonstração da estrita necessidade e efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico, no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que se venham a constituir, 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 rústico, desde que sejam observadas as seguintes condições:

a) [...]

b) [...]

c) Nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas, estão sujeitos aos seguintes critérios de ordenamento:

i) Soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas.

ii) Soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

iii) Os hotéis e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros (estabelecidos nas normas por unidade territorial): o Categoria mínima: 3\*; o Densidade máxima: 40 camas/ha; o Número máximo de camas: 200 camas;

iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias);

v) Aos hotéis deve-se, ainda, associar as temáticas específicas;

vi) São excecionados das normas indicadas no ponto anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas.

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) A área de construção máxima é de 300 m<sup>2</sup>, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 28.º e com exceção para:

i) Unidades Industriais cujo máximo é 2000 m<sup>2</sup>;

ii) Armazéns e edifícios para apoio à atividade florestal cujo máximo é 500 m<sup>2</sup>;

iii) Os casos resultantes da aplicação da alínea b) deste artigo.

iv) Empreendimentos turísticos, ficando sujeitos aos condicionalismos da lei específica em vigor;

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, desde que a habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;

b) [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) A área de construção máxima é de 200 m<sup>2</sup>, podendo ir até 300 m<sup>2</sup> se incluir anexos agrícolas.

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

a) (Revogado.)

b) [...]

c) [...]

8 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) A área de construção máxima é de 250 m<sup>2</sup>, podendo ir até 400 m<sup>2</sup>, se incluir anexos agroflorestais ou empreendimentos turísticos destinados ao «turismo em espaço rural».

9 – [...]

10 – [...]

11 – [...]

12 – [...]

13 – [...]

14 – [...]

#### 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 do próprio (agricultor), no solo rústico, em Espaços Agrícolas, 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 – [...]

3 – Nos espaços agrícolas poderá, excecionalmente e desde que demonstrada a respetiva necessidade e efetiva associação a explorações agrícolas sustentáveis, ser admitida a habitação, desde que sejam observadas as seguintes condições:

a) A habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;

b) Seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação e de alternativas de localização;

c) A tipologia seja unifamiliar;

d) Sejam observados os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 25.º do presente Regulamento.

#### Artigo 27.º

##### **Regras relativas à instalação de agropecuárias**

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

a) [...]

b) [...]

- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

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 rústico de instalações destinadas às seguintes finalidades:

a) As novas instalações de indústrias só são admitidas quando estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

d) Empreendimentos de Turismo é permitida a instalação de:

i) Áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em PCC, atenta a crescente procura pelo segmento do Auto caravanismo e de forma a evitar os problemas ambientais associados ao Auto caravanismo selvagem, estabelecendo requisitos de instalação, tais como:

a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;

b) Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

c) Estruturas e equipamentos de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística, de forma a promover a fruição do solo rústico, estabelecendo requisitos de instalação, tais como limiar máximo de construção, materiais percíveis/amovíveis, etc.

ii) Regras aplicáveis aos empreendimentos turísticos, estabelecendo as seguintes condições a observar pelos hotéis e pousadas:

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima: 40 camas/hectare;

c) Número máximo de camas: 200;

d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.);

e) Devem ser associados a temáticas específicas.

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 29.º

**Regras relativas a estabelecimentos industriais existentes**

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

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

Artigo 29.º-A

**Regras relativas a Espaços de Atividades Industriais**

1 – Os Espaços de Atividades Industriais integradas na classe dos Solo Rústicos destinam-se exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares.

2 – Como Espaços de Atividades Industriais, é proposta uma área em Amoreira, onde se aplicam as seguintes disposições:

a) A sua ocupação é obrigatoriamente precedida de Plano de Pormenor, com efeitos registrais, 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 aos Espaços Habitacionais com uma profundidade de 50 m, onde só são permitidos estabelecimentos de tipologia 3, armazéns, oficinas e serviços.

c) 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.

d) A ocupação destes 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 m<sup>2</sup>;

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.º, 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 afetas a manutenção ou vigilância inferiores a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m<sup>2</sup>;

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.

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

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

#### Artigo 30.º

##### **Regras relativas à exploração de recursos hidrológicos e geotérmicos**

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, naturais, águas minero industriais, águas de nascente e de recursos geotérmicos nos termos da legislação em vigor.

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

3 – As áreas de exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos obedecem ao disposto na legislação em vigor aplicável.

4 – [...]

#### Artigo 31.º

##### **Regras relativas à exploração de recursos minerais**

[...]

#### SUBSECÇÃO II

##### **Espaços agrícolas**

#### Artigo 32.º

##### **Noção**

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

#### Artigo 33.º

##### **Regime de edificabilidade**

Quando seja legalmente admissível a edificação, observam-se os condicionamentos constantes do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

### SUBSECÇÃO III

#### **Espaços florestais**

##### Artigo 34.º

##### **Noção**

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Os projetos de arborização devem ser elaborados de acordo com as disposições previstas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, nomeadamente no que respeita às áreas classificadas de proteção e produção.

6 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

7 – [...]

8 – [...]

##### Artigo 35.º

#### **Regime de edificabilidade**

Em casos excecionais, quando seja legalmente admissível a edificação, devem observar-se os condicionamentos prescritos do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

### SUBSECÇÃO IV

#### **Espaços naturais e paisagísticos**

##### 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 e Paisagísticos encontram-se identificados na Planta de Ordenamento, e são constituídos pelas seguintes áreas:

a) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor;

b) Espaço Natural de Vocação Recreativa;

c) [...]

### Artigo 37.º

#### Regime de utilização e de restrições ao uso

1 – [...]

2 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos 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) [...]

b) [...]

c) São permitidos os seguintes usos: parques de campismo, parques de merendas, instalações destinadas a campos de férias e empreendimentos turísticos, com exceção de apartamentos turísticos ou de edifícios autónomos de carácter unifamiliar.

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

i) [...]

j) [...]

k) Todos os aglomerados têm de ser dotados de sistemas eficazes de drenagem e tratamento de águas residuais.

l) As estações de tratamento de águas residuais (ETAR) e as respetivas descargas, em fase líquida, na área abrangida pelo Plano, estão, sem prejuízo do regime legal aplicável, sujeitas ao cumprimento das seguintes condições:

i) Nos casos em que o efluente final é lançado diretamente na albufeira, a ETAR assegurará o tratamento a nível terciário;

ii) Nos casos em que o efluente final é lançado numa linha de água afluenta à albufeira, a ETAR assegurará o tratamento a nível secundário, desde que o ponto de descarga do efluente se situe a uma distância que garanta uma autodepuração suficiente previamente à chegada à albufeira;

iii) As ETAR devem ser inspecionadas com regularidade, com vista a verificar se o seu funcionamento e manutenção asseguram que o efluente final apresente uma qualidade compatível com o estipulado na legislação em vigor.

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

n) Os estabelecimentos industriais, ligados aos sistemas de drenagem municipal, relativamente aos quais se verifique que o efluente não é compatível devem proceder ao tratamento do mesmo, previamente ao seu lançamento no sistema em causa.

o) O disposto nos números anteriores aplica-se também às instalações aí referidas, mesmo que situadas fora da área de intervenção do POACBSL, desde que os efluentes produzidos sejam lançados em linhas de água afluentes das albufeiras.

3 – Nos espaços naturais e paisagísticos são interditas as seguintes atividades:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) *(Revogado.)*

f) [...]

g) [...]

h) [...]

4 – Na instalação de novos campos de golfe, em linha com a Estratégia Turismo 2027 – ET27, deverão ser assegurados os requisitos de eficiência ambiental pelo que deverá ser garantido o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;

d) Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;

e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);

f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

5 – Nos termos do regime jurídico da Rede Natura 2000, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do concelho de Pampilhosa da Serra nela integradas deve compatibilizar-se com o respetivo plano setorial (Plano Setorial da Rede Natura 2000), através do acatamento das orientações específicas para a Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor e valores naturais

(habitats, fauna e flora) a ela associados, e do disposto no Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de setembro na sua atual redação.

#### SUBSECÇÃO V

#### **Espaços de ocupação turística**

#### Artigo 38.º

#### **Noção**

1 – [...]

2 – [...]

3 – Integra ainda, Espaços de Recreio Balnear, Vocação Ocupação Turística e Recreativa, e Restrita.

#### Artigo 39.º

#### **Regime de utilização e de restrições ao uso**

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – A introdução de requisitos de eficiência ambiental deverá em qualquer circunstância ser acautelada para a instalação de empreendimentos turísticos, em cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental. Assim, a sua instalação deverá ficar sujeita a:

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

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Reutilização de águas residuais e/ou pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

10 – No caso de edifícios preexistentes afetas ao uso turístico, é permitida a possibilidade de ampliação das construções, licenciadas ou com ato administrativo válido à data da entrada em vigor do PDM, com prevalência sobre a desconformidade instituída pela revisão do plano, desde que esteja em causa a garantia de condições necessárias à viabilidade da utilização instalada, e contemplando critérios de adequada inserção urbanística e paisagística.

11 – As Áreas de Ocupação Turística correspondem a áreas onde se prevê que a respetiva urbanização tenha como finalidade principal a ocupação turística ou de segunda habitação.

a) Nas áreas de Ocupação Turística a ocupação destas áreas tem que ser precedida de plano de pormenor, ao qual se aplicam os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) O índice de implantação bruto máximo é de 0.08;

ii) O índice de construção bruto máximo é de 0.12;

iii) O número máximo de pisos é 2, com exceção das unidades hoteleiras que é de 3;

iv) Constituem exceção às alíneas anteriores os silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

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

## SUBSECÇÃO VI

### **Aglomerados rurais**

#### Artigo 39.º-A

##### **Noção**

O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não é classificado como urbano.

#### Artigo 39.º-B

##### **Identificação**

1 – Os Aglomerados Rurais delimitados na Planta de Ordenamento abrangem pequenos núcleos edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico que, pela sua génese ou dimensão, não são passíveis de integrar ou constituir Perímetro Urbano.

2 – Os Aglomerados Rurais correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinados a manter vivências rurais, servidos por arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico.

#### Artigo 39.º-C

##### **Regime de Edificabilidade**

Os critérios de edificabilidade para esta categoria de espaço devem observar os parâmetros e condicionamentos prescritos do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

## SUBSECÇÃO VII

### Áreas de edificação dispersa

#### Artigo 39.º-D

##### Identificação

1 – As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente, ou apoiada em arruamentos exíguos que derivam da rede viária estruturante.

2 – Nestas áreas, numa ótica de sustentabilidade, deve ser garantida a contenção da edificação, o ordenamento e a infraestruturização do território, assegurando os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos.

3 – As Áreas de Edificação Dispersa encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondendo a uma área edificada, na localidade de Pisão.

#### Artigo 39.º-E

##### Uso e Ocupação do Solo

1 – Nas áreas de edificação dispersa coexistem usos associados à habitação, atividade agrícola e florestal entre outros, sendo que o regime de edificabilidade visa a legalização das construções existentes e a colmatção de vazios, numa lógica de contenção da edificação, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola e florestal.

2 – Nas áreas de edificação dispersa, são usos dominantes:

- a) Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
- b) Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal.

3 – Nas áreas de edificação dispersa é permitida a legalização de edificações existentes à data da publicação do Plano, desde que em cumprimento com os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

#### Artigo 39.º-F

##### Regime de Edificabilidade

1 – Os critérios de edificabilidade para esta categoria de espaço devem observar os parâmetros e condicionamentos prescritos do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

## SECÇÃO IV

### Estrutura ecológica municipal

#### Artigo 40.º

##### Noção e regime

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

**SECÇÃO V****Outras componentes do ordenamento****SUBSECÇÃO I****Espaço de uso especial – espaços de equipamentos e infraEstruturas****Artigo 41.º****Espaços de Uso especial – Equipamentos**

1 – 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.

2 – Os espaços de uso especial Equipamentos em solo urbano destinam-se a acolher a instalação de equipamentos estruturantes para o Município. Para esta categoria de espaço consideram-se compatíveis com a utilização dominante os usos de turismo, comércio e serviços, restauração, cultura e lazer.

3 – Os espaços de uso especial-Equipamentos correspondem ao desenvolvimento de soluções no núcleo urbano de Covanca e Pampilhosa da Serra. Nestes espaços podem ser implementadas estruturas e ocupações compatíveis com a utilização dominante de equipamento que se destinem a rentabilizar o aproveitamento turístico e de lazer, e a fomentar a vivência do espaço.

**Artigo 42.º****Espaços Canal – 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 a Rede Rodoviária Nacional em vigor, que compreendem:

i) Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais-EN) sob jurisdição da IP.

a) EN112, entre o limite de concelho de Góis e Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN344);

b) EN344, entre Vale de Pereiras (entroncamento da EN351) e Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN112);

c) EN351, entre Vale de Pereiras (entroncamento da EN344) e o limite de concelho de Oleiros/LD de Castelo Branco.

ii) Estradas regionais (ER) sob jurisdição da IP

iii) ER112, entre Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN344) e o limite de concelho de Oleiros/LD de Castelo Branco, sendo o troço entre Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN344) e o km 25,600, transferido nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 2037, de 19 de agosto de 1949, se encontra sob gestão do Município de Pampilhosa da Serra (Auto de entrega de 08-03-1999 e homologado pelo SEOP em 29-04-1999);

iv) ER344, entre o limite de concelho de Góis e Vale de Pereiras (entroncamento da EN351).

v) Estradas Nacionais Desclassificadas (EN) sob a jurisdição IP

vi) EN344, entre Casal da Lapa (km 59,530) e o limite de concelho de Oleiros/LD de Castelo Branco (km 63,834).

b) Vias Municipais, que compreendem:

vii) Antigas Estradas Nacionais desclassificadas;

viii) Estradas Municipais;

ix) Caminhos Municipais.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP, SA, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração".

#### Artigo 43.º

##### **Sistemas de saneamento básico e irrigação**

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

10 – [...]

11 – [...]

12 – [...]

#### Artigo 44.º

##### **Parques Eólicos e outras infraestruturas**

[...]

#### SUBSECÇÃO II

##### **Valores culturais**

#### Artigo 45.º

##### **Noção e classificação**

1 – [...]

a) [...]

- b) [...]
- c) [...]
- 2 – [...]
- 3 – [...]

Artigo 46.º

**Imóveis de Valor Cultural**

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

Artigo 47.º

**Conjuntos Urbanos com Interesse**

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- 3 – [...]

Artigo 48.º

**Estações, Sítios e Achados Arqueológicos**

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

SUBSECÇÃO III

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

Artigo 49.º

**Noção**

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- 3 – [...]
- 4 – [...]
- 5 – [...]
- 6 – [...]

7 – [...]

8 – (Revogado.)

Artigo 50.º

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

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

5 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

6 – As áreas construídas devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Área de construção máxima – 2 000 m<sup>2</sup>;

b) [...]

c) [...]

Artigo 51.º

**UOPG 7 e UOPG 11 a 13**

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 52.º

**UOPG 17 – Vale Seiboso**

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

a) Um empreendimento turístico, com a capacidade máxima de 35 unidades de alojamento 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 ao empreendimento turístico;

c) [...]

## SUBSECÇÃO IV

### Linhas de água e respetivas margens

#### Artigo 52.º-A

##### Classificação e condicionamentos

1 – As linhas de água e respetivas margens correspondem a cursos de água importantes no contexto hidrológico e ecológico da área de intervenção do plano, muitas vezes associados à presença de povoaamentos florestais de alto valor ecológico e paisagístico, pequenas matas de folhosas e galerias ripícolas.

2 – Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a manutenção e valorização de estruturas biofísicas fundamentais, com vista à preservação dos valores naturais da paisagem, ao controlo da erosão e à estabilidade e diversidade ecológicas.

3 – A gestão destas áreas terá como objetivo a preservação e a potenciação dos recursos associados a estes ecossistemas, devendo ser favorecida a plantação de espécies ripícolas, designadamente freixos, amieiros e salgueiros.

4 – É interdita a edificação.

5 – Na faixa dos 10 m de todas as linhas de água públicas, deverá privilegiar-se a manutenção das galerias ripícolas, sendo interdita a mobilização do solo e a introdução de espécies exóticas de rápido crescimento.

#### Artigo 53.º

##### Mecanismos de perequação

[...]

## CAPÍTULO IV

### Disposições finais

#### Artigo 54.º

##### Revisão

[...]

#### Artigo 55.º

##### Entrada em vigor

[...]

### Regulamento

## 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 rústico.

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 de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m<sup>2</sup>.

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 Urbanos 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 de construção máxima para habitação unifamiliar é de 300 m<sup>2</sup>;

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.

11 – Na construção das estruturas de acesso ao plano de água, nomeadamente escadas e rampas de acesso, serão tidas em conta as seguintes orientações:

a) Os materiais a empregar deverão ser, sempre que possível, a pedra natural ou saibros da região ou madeira devidamente tratada para uso exterior;

b) Deverão respeitar-se zonas de acesso que minimizem as alterações de relevo e uso do solo;

c) Deverá ser feito o seu enquadramento paisagístico com espécies vegetais autóctones ou tradicionais da região.

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

13 – Os estabelecimentos industriais, ligados aos sistemas de drenagem municipal, relativamente aos quais se verifique que o efluente não é compatível devem proceder ao tratamento do mesmo, previamente ao seu lançamento no sistema em causa.

### Artigo 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;
  - iv) Planta de condicionantes – Carta de Perigosidade de Incêndios, à escala 1:25 000.
- 2 – O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
- a) Relatório e Planta de compromissos urbanísticos;
  - 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)
  - g) Relatório Ambiental
    - i) Relatório AAE
    - ii) AAE – Resumo não técnico
  - h) Mapa de Ruído:
    - i) Relatório
    - ii) Resumo não técnico

#### Artigo 4.º

##### Definições e abreviaturas

1 – Para efeitos do Plano, aplicam-se os conceitos técnicos constantes deste Regulamento os quais têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

2 – São ainda adotadas ainda as seguintes definições:

a) *(Revogado.)*

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

d) *(Revogado.)*

e) *(Revogado.)*

f) *(Revogado.)*

g) *(Revogado.)*

h) *(Revogado.)*

i) *(Revogado.)*

j) *(Revogado.)*

k) *(Revogado.)*

l) 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.

m) 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.

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

o) *(Revogado.)*

p) *(Revogado.)*

q) *(Revogado.)*

r) *(Revogado.)*

s) *(Revogado.)*

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

u) *(Revogado.)*

v) *(Revogado.)*

w) *(Revogado.)*

x) *(Revogado.)*

y) *(Revogado.)*

z) *(Revogado.)*

aa) *(Revogado.)*

bb) *(Revogado.)*

cc) *(Revogado.)*

dd) *(Revogado.)*

ee) 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.

ff) 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 rústico complementar que seja uma intervenção integrada de planeamento.

gg) RAN – Reserva Agrícola Nacional.

hh) REN – Reserva Ecológica Nacional.

ii) Uso comercial – inclui comércio retalhista, cafés e restaurantes.

jj) Uso de serviços – inclui serviços públicos e privados.

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

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

mm) Uso turístico – inclui os empreendimentos turísticos, bem como serviços, equipamentos e infraestruturas de suporte ao turismo.

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

oo) 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.

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

## 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) Regime Geral das obras de 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 flutuáveis 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 PTCON0051 - Complexo do Açor;
  - g) Árvore classificada de Interesse Público – Magnólia grandiflora;
  - h) Perímetro florestal de Pampilhosa da Serra;
  - i) (Revogado)
  - j) Sobreiros e azinheiras em povoamento ou isolados;
  - k) Património cultural:
    - i) Sítio arqueológico em vias de classificação e Zona Especial de Proteção – Estação de arte rupestre da Serra da Cebola I;
    - l) 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);
    - m) Proteção a vias de transportes e comunicações:
      - i) Estrada Nacional;
      - ii) Estrada Nacional Desclassificada;
      - iii) Estrada Regional
      - iv) Estrada Municipal;
      - v) Telecomunicações;
    - n) 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 e dos sobreiros e azinheiras em povoamento ou isolados, bem como outras sem servidões e restrições de utilidade pública sem representação gráfica.

## 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 Rústico;
- b) Solo Urbano.

**Artigo 8.º**
**Classes de espaço e respetivas categorias**

1 – A classificação do solo rústico e do solo urbano compreende as seguintes categorias delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1: 25 000:

**QUADRO 1**
**Solo Urbano – Classes e Categorias**

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Urbano	Espaços Centrais	
	Espaços Habitacionais nível I	
	Espaços Habitacionais nível II	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	
	Espaços de Atividades Económicas	
	Espaços de uso Especial	Espaços de equipamentos
	Espaços Verdes	

**Solos Urbanização programada (Revogado)**
**QUADRO 2**
**Solo Rústico – Classes, Categorias e Subcategorias de Espaço**

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Rústico	Espaços Agrícolas	
	Espaços Florestais	Florestais de Produção
		Florestais de Produção Condicionada
		Florestais de Proteção
	Espaços Naturais e Paisagísticos	Rede Natura 2000
		Espaço Natural de Vocação Recreativa
		Albufeiras

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
	Espaços de Ocupação Turística	Espaços de Recreio Balnear Espaços de Ocupação Turística Restrita – Plano de Água Vocação Turística
	Aglomerado Rurais	
	Áreas Edificação Dispersa	
	Espaços de Atividades Industriais	

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

### QUADRO 3

#### Outras componentes do ordenamento do território

Outras Componentes do Ordenamento do Território	Áreas de equipamentos e infraestruturas	Equipamentos Existentes
		Rede Rodoviária
		Sistemas de Saneamento Básico e Irrigação
	Valores Culturais	Parques Eólicos e Outras Infraestruturas
		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 Urbanos incluindo Espaços verdes.

#### SECÇÃO II

#### **Solo urbano**

#### SUBSECÇÃO I

#### **Regime geral do solo urbano**

#### 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 dispondo de qualquer tipo de pavimento e eletrificação.

#### Artigo 11.º

##### **Categorias de Solo Urbano**

1 – A 2.ª alteração à 1.ª revisão do PDM de Pampilhosa da Serra divide o Solo Urbano, consoante a sua hierarquia e uso, em sete categorias: Espaços Centrais, Espaços habitacionais de nível I e II, Espaços Urbanos de Baixa densidade, Espaços de uso especial – Equipamentos, Atividades Económicas e espaços verdes.

2 – Os Espaços Centrais, localizam-se na Vila de Pampilhosa da Serra correspondendo às situações de maior densidade.

3 – Os Espaços Habitacionais nível I, correspondem a Dornelas do Zêzere.

4 – Os Espaços Habitacionais nível II são constituídas pelas áreas associadas aos aglomerados com menor densidade.

5 – Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, correspondem a pequenos núcleos edificados que dispõem de acessos e infraestruturas.

6 – *(Revogado.)*

7 – Os Espaços de atividades Económicas, que correspondem às zonas industriais de Pampilhosa da Serra e Portela de Unhais.

#### 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 216-B/2008, de 3 de março, na sua atual redação, ou outra legislação que a venha a substituir.

2 – Constitui exceção a número anterior a definição de lugares de estacionamento nos solos urbanos em áreas não consolidadas, onde cada parcela tem que prever um lugar coberto por fogo e por cada 75 m<sup>2</sup> 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.

5 – Os empreendimentos turísticos a instalar, deverão assegurar o estacionamento capaz de suprir as necessidades geradas pelo seu funcionamento, ficando o licenciamento da obra ou da operação de loteamento obrigado ao cumprimento dos seguintes parâmetros de dimensionamento mínimo, salvo se dotação definida em legislação específica, se superior:

a) Empreendimentos turísticos – um lugar de estacionamento privado por cada dois quartos;

b) Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de Campismo – um lugar de estacionamento privado por cada alvéolo, acrescido de um lugar de estacionamento privado por cada três alvéolos, para visitantes;

c) Similares de hotelaria e salas de reuniões, conferências e animação turística um lugar de estacionamento privado por cada quatro lugares sentados, acrescido, nos restaurantes, de uma área para estacionamento de uma camioneta de passageiros por cada conjunto de 80 lugares sentados.

#### 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 cêrcea 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

##### **Solo urbano**

#### Artigo 14.º

##### **Noção**

O Solo Urbano caracteriza-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

#### Artigo 15.º

##### **Regime de edificabilidade Espaços Centrais, Espaços Habitacionais nível I, II e Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

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 3 e outras atividades compatíveis com a habitação.

3 – É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável na tipologia 3, 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, cêrcea e volumetria das edificações existentes nos lotes contíguos, com exceção da situação referida na subalínea 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 4.

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 5 (com nota para os perímetros urbanos do POACBSL, que tem parâmetros diferentes).

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 4

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 Máxima (fogos/hectare)	Índice de Implantação máximo	Índice de Construção máximo	Número Máximo de pisos
Espaços Centrais	60	0.50	1.50	5
Espaços Habitacionais nível I	45	0.50	1.10	4
Espaços Habitacionais nível II	35	0.50	0.90	3
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	25	0.50	0.75	3

#### QUADRO 5

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
Espaços Centrais	0.65	1.50	5
Espaços Habitacionais nível I	0.60	1.10	4
Espaços Habitacionais nível II	0.60 0.55* (*POACBSL)	0.90	3
Espaços urbanos de baixa densidade	0.55 0.50* (*POACBSL)	0.75	3

5 – Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, são ainda estabelecidas as seguintes condições de edificabilidade:

a) As novas construções podem ter uma área máxima de construção de 300 m<sup>2</sup>;

b) 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;

c) A altura máxima das novas construções, recuperações e ampliações é de 8,5 m;

d) Excetuam-se das alíneas a) e c) os estabelecimentos hoteleiros cuja área máxima de construção é 800 m<sup>2</sup> e a cêrcea 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.

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

#### Artigo 16.º

##### **Regime de edificabilidade nos Espaços de Atividades Económicas**

1 – Nos espaços de Atividades Económicas integradas na classe de Solo Urbano destinam-se exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares, aplicando-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 aos Espaços Habitacionais com uma profundidade de 50 m, onde só são permitidos estabelecimentos de tipologia 3, armazéns, oficinas e serviços.

c) 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.

d) 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 m<sup>2</sup>;

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.º, 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 afetas a manutenção ou vigilância inferiores a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m<sup>2</sup>;

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.
- e) Constituem exceção à subalínea f) da alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.
- f) Não é permitida a instalação de indústrias sem que sejam previamente executadas todas as infraestruturas de apoio.
- 2 – (Revogado.)
- 3 – Para o Espaço de Atividades Económicas de Portela de Unhais aplicam-se os parâmetros do loteamento, com alvará emitido.
- 4 – O Espaço de Atividades Económicas de Pampilhosa da Serra possui Plano de Pormenor eficaz, sendo aplicáveis as disposições da sua regulamentação.
- 5 – Constituem exceção ao número máximo de pisos constantes nos números anteriores, elementos pontuais como torres de igreja, frontarias, chaminés, elementos técnicos e decorativos.
- 6 – 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.

### SUBSECÇÃO III

#### **Solos de urbanização programada (revogado)**

Artigo 17.º

#### **Noção (Revogado)**

Artigo 18.º

#### **Regime de edificabilidade nas Áreas de Nível I, II e III (Revogado)**

Artigo 19.º

#### **Regime de edificabilidade nas áreas de Vocação Turística (Revogado)**

Artigo 20.º

#### **Regime de edificabilidade nas Áreas Industriais (Revogado)**

Artigo 21.º

#### **Objetivos programáticos (Revogado)**

### SUBSECÇÃO IV

#### **Espaços verdes**

Artigo 22.º

#### **Noção**

1 – Os Espaços Verdes 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 nos Espaços Verdes 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 m<sup>2</sup> em materiais compatíveis;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre, com uma área bruta de construção máxima de 300 m<sup>2</sup>, 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 III

##### Solo rústico

#### 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 rústico:

- 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, a edificação em solo rustico pode ser admitida com caráter de excecionalidade e pela demonstração da estrita necessidade e efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico, no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que se venham a constituir, 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 rústico, 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 cércea 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.

c) Nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas, estão sujeitos aos seguintes critérios de ordenamento:

i) Soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas.

ii) Soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

iii) Os hotéis e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros (estabelecidos nas normas por unidade territorial): o Categoria mínima: 3\*; o Densidade máxima: 40 camas/ha; o Número máximo de camas: 200 camas;

iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias);

v) Aos hotéis deve-se, ainda, associar as temáticas específicas;

vi) São excecionados das normas indicadas no ponto anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas.

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 m<sup>2</sup>.

c) A área de construção máxima é de 300 m<sup>2</sup>, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 28.º e com exceção para:

- i) Unidades Industriais cujo máximo é 2000 m<sup>2</sup>;
- ii) Armazéns e edifícios para apoio à atividade florestal cujo máximo é 500 m<sup>2</sup>;
- iii) Os casos resultantes da aplicação da alínea b) deste artigo.
- iv) Empreendimentos turísticos, ficando sujeitos aos condicionalismos da lei específica em vigor;

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, desde que a habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;

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 registral e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 3000 m<sup>2</sup>;

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 de construção máxima é de 200 m<sup>2</sup>, podendo ir até 300 m<sup>2</sup> 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) (Revogado.)
- 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 registral e matricial ou cadastral e tenha a área mínima de 5000 m<sup>2</sup>, com exceção da zona envolvente da barragem de Santa Luzia, em que essa área mínima é de 30 000 m<sup>2</sup>;
- 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 de construção máxima é de 250 m<sup>2</sup>, podendo ir até 400 m<sup>2</sup>, 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 de construção total resultante destas obras ser superior a 120 m<sup>2</sup>, 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 do próprio (agricultor), no solo rústico, em Espaços Agrícolas, 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

3 – Nos espaços agrícolas poderá, excecionalmente e desde que demonstrada a respetiva necessidade e efetiva associação a explorações agrícolas sustentáveis, ser admitida a habitação, desde que sejam observadas as seguintes condições:

- a) A habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;
- b) Seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação e de alternativas de localização;
- c) A tipologia seja unifamiliar;
- d) Sejam observados os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 25.º do presente Regulamento.

#### Artigo 27.º

##### **Regras relativas à instalação de agropecuárias**

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

- a) A cêrcea 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 m<sup>2</sup>, 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 rústico de instalações destinadas às seguintes finalidades:

a) As novas instalações de indústrias só são admitidas quando estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

d) Empreendimentos de Turismo é permitida a instalação de:

i) Áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em PCC, atenta a crescente procura pelo segmento do Auto caravanismo e de forma a evitar os problemas ambientais associados ao Auto caravanismo selvagem, estabelecendo requisitos de instalação, tais como:

a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;

b) Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

c) Estruturas e equipamentos de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística, de forma a promover a fruição do solo rústico, estabelecendo requisitos de instalação, tais como limiar máximo de construção, materiais perecíveis/amovíveis, etc.

ii) regras aplicáveis aos empreendimentos turísticos, estabelecendo as seguintes condições a observar pelos hotéis e pousadas:

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima: 40 camas/hectare;

c) Número máximo de camas: 200;

d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.);

e) Devem ser associados a temáticas específicas.

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 caráter 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 m<sup>2</sup>, 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 lixo 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 de Atividades Económicas 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 29.º-A

##### **Regras relativas a Espaços de Atividades Industriais**

1 – Os Espaços de Atividades Industriais integradas na classe dos Solo Rústicos destinam-se exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares.

2 – Como Espaços de Atividades Industriais, é proposta uma área em Amoreira, onde se aplicam as seguintes disposições:

- a) A sua ocupação é obrigatoriamente precedida de Plano de Pormenor, com efeitos registrais, 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 aos Espaços Habitacionais com uma profundidade de 50 m, onde só são permitidos estabelecimentos de tipologia 3, armazéns, oficinas e serviços.
- c) 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.
- d) A ocupação destes 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 m<sup>2</sup>;

- 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.º, 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 afetas a manutenção ou vigilância inferiores a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m<sup>2</sup>;
  - 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.
- e) Constituem exceção à subalínea vi) da alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.
- f) Não é permitida a instalação de indústrias sem que sejam previamente executadas todas as infraestruturas de apoio.

#### Artigo 30.º

##### **Regras relativas à exploração de recursos hidrológicos e geotérmicos**

- 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, naturais, águas minero industriais, águas de nascente e de recursos geotérmicos nos termos da legislação em vigor.
- 2 – Estas áreas são destinadas ao uso exclusivo do aproveitamento dos recursos hidrominerais, nomeadamente águas minerais naturais e geotérmicos.
- 3 – As áreas de exploração de recursos hidrogeológicos e geotérmicos 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 licenciari, 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 do artigo 24.º ao 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 Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, 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 excecionais, quando seja legalmente admissível a edificação, devem observar-se os condicionamentos prescritos do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

#### SUBSECÇÃO IV

##### **Espaços naturais e paisagísticos**

#### 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 e Paisagísticos encontram-se identificados na Planta de Ordenamento, e são constituídos pelas seguintes áreas:

- a) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor;
- 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 e Paisagísticos 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 empreendimentos turísticos, com exceção de apartamentos turísticos ou de edifícios autónomos de carácter unifamiliar.

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) 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.

k) Todos os aglomerados têm de ser dotados de sistemas eficazes de drenagem e tratamento de águas residuais.

l) As estações de tratamento de águas residuais (ETAR) e as respetivas descargas, em fase líquida, na área abrangida pelo Plano, estão, sem prejuízo do regime legal aplicável, sujeitas ao cumprimento das seguintes condições:

i) Nos casos em que o efluente final é lançado diretamente na albufeira, a ETAR assegurará o tratamento a nível terciário;

ii) Nos casos em que o efluente final é lançado numa linha de água afluenta à albufeira, a ETAR assegurará o tratamento a nível secundário, desde que o ponto de descarga do efluente se situe a uma distância que garanta uma autodepuração suficiente previamente à chegada à albufeira;

iii) As ETAR devem ser inspecionadas com regularidade, com vista a verificar se o seu funcionamento e manutenção asseguram que o efluente final apresente uma qualidade compatível com o estipulado na legislação em vigor.

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

n) Os estabelecimentos industriais, ligados aos sistemas de drenagem municipal, relativamente aos quais se verifique que o efluente não é compatível devem proceder ao tratamento do mesmo, previamente ao seu lançamento no sistema em causa.

o) O disposto nos números anteriores aplica-se também às instalações aí referidas, mesmo que situadas fora da área de intervenção do POACBSL, desde que os efluentes produzidos sejam lançados em linhas de água afluentes das albufeiras.

3 – Nos espaços naturais e paisagísticos 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) *(Revogado.)*
- 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.

4 – Na instalação de novos campos de golfe, em linha com a Estratégia Turismo 2027 – ET27, deverão ser assegurados os requisitos de eficiência ambiental pelo que deverá ser garantido o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);
- b) Garantia de adequados acessos rodoviários;
- c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;
- d) Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;
- e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);
- f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

5 – Nos termos do regime jurídico da Rede Natura 2000, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do concelho de Pampilhosa da Serra nela integradas deve compatibilizar-se com o respetivo plano setorial (Plano Setorial da Rede Natura 2000), através do acatamento das orientações específicas para a Zona Especial de Conservação do Complexo do Açor e valores naturais (habitats, fauna e flora) a ela associados, e do disposto no Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de Setembro na sua atual redação.

## SUBSECÇÃO V

### Espaços de ocupação turística

#### 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 polo de atracção turística.

3 – Integra ainda, Espaços de Recreio Balnear, Vocação Ocupação Turística e Recreativa, e Restrita.

#### 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 balnear 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."

9 – A introdução de requisitos de eficiência ambiental deverá em qualquer circunstância ser acautelada para a instalação de empreendimentos turísticos, em cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental. Assim, a sua instalação deverá ficar sujeita a:

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

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Reutilização de águas residuais e/ou pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

10 – No caso de edifícios preexistentes afetas ao uso turístico, é permitida a possibilidade de ampliação das construções, licenciadas ou com ato administrativo válido à data da entrada em vigor do PDM, com prevalência sobre a desconformidade instituída pela revisão do plano, desde que esteja em causa a garantia de condições necessárias à viabilidade da utilização instalada, e contemplando critérios de adequada inserção urbanística e paisagística.

11 – As Áreas de Ocupação Turística correspondem a áreas onde se prevê que a respetiva urbanização tenha como finalidade principal a ocupação turística ou de segunda habitação.

a) Nas áreas de Ocupação Turística a ocupação destas áreas tem que ser precedida de plano de pormenor, ao qual se aplicam os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) O índice de implantação bruto máximo é de 0.08;

ii) O índice de construção bruto máximo é de 0.12;

iii) O número máximo de pisos é 2, com exceção das unidades hoteleiras que é de 3;

iv) Constituem exceção às alíneas anteriores os silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

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

## SUBSECÇÃO VI

### Aglomerados rurais

#### Artigo 39.º-A

##### Noção

O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não é classificado como urbano.

#### Artigo 39.º-B

##### Identificação

1 – Os Aglomerados Rurais delimitados na Planta de Ordenamento abrangem pequenos núcleos edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico que, pela sua génese ou dimensão, não são passíveis de integrar ou constituir Perímetro Urbano.

2 – Os Aglomerados Rurais correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinados a manter vivências rurais, servidos por arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico.

#### Artigo 39.º-C

##### **Regime de Edificabilidade**

Os critérios de edificabilidade para esta categoria de espaço devem observar os parâmetros e condicionamentos prescritos do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

#### SUBSECÇÃO VII

##### **Áreas de edificação dispersa**

#### Artigo 39.º-D

##### **Identificação**

1 – As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente, ou apoiada em arruamentos exíguos que derivam da rede viária estruturante.

2 – Nestas áreas, numa ótica de sustentabilidade, deve ser garantida a contenção da edificação, o ordenamento e a infraestruturação do território, assegurando os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos.

3 – As Áreas de Edificação Dispersa encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondendo a uma área edificada, na localidade de Pisão.

#### Artigo 39.º-E

##### **Uso e Ocupação do Solo**

1 – Nas áreas de edificação dispersa coexistem usos associados à habitação, atividade agrícola e florestal entre outros, sendo que o regime de edificabilidade visa a legalização das construções existentes e a colmatação de vazios, numa lógica de contenção da edificação, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola e florestal.

2 – Nas áreas de edificação dispersa, são usos dominantes:

- a) Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
- b) Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal.

3 – Nas áreas de edificação dispersa é permitida a legalização de edificações existentes à data da publicação do Plano, desde que em cumprimento com os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

#### Artigo 39.º-F

##### **Regime de Edificabilidade**

Os critérios de edificabilidade para esta categoria de espaço devem observar os parâmetros e condicionamentos prescritos do artigo 24.º ao artigo 31.º deste regulamento.

## SECÇÃO IV

### **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 rústico 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 V

### **Outras componentes do ordenamento**

#### SUBSECÇÃO I

##### **Espaço de uso especial – espaços de equipamentos e infraestruturas**

#### Artigo 41.º

##### **Espaços de Uso especial Equipamentos**

1 – 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.

2 – Os espaços de uso especial Equipamentos em solo urbano destinam-se a acolher a instalação de equipamentos estruturantes para o Município. Para esta categoria de espaço consideram-se compatíveis com a utilização dominante os usos de turismo, comércio e serviços, restauração, cultura e lazer.

3 – Os espaços de uso especial-Equipamentos correspondem ao desenvolvimento de soluções no núcleo urbano de Covanca e Pampilhosa da Serra. Nestes espaços podem ser implementadas estruturas e ocupações compatíveis com a utilização dominante de equipamento que se destinem a rentabilizar o aproveitamento turístico e de lazer, e a fomentar a vivência do espaço.

#### Artigo 42.º

##### **Espaços Canal – 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 a Rede Rodoviária Nacional em vigor, que compreendem:

i) Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais-EN) sob jurisdição da IP.

a) EN112, entre o limite de concelho de Góis e Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN344);

b) EN344, entre Vale de Pereiras (entroncamento da EN351) e Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN112);

c) EN351, entre Vale de Pereiras (entroncamento da EN344) e o limite de concelho de Oleiros/LD de Castelo Branco.

ii) Estradas regionais (ER) sob jurisdição da IP

iii) ER112, entre Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN344) e o limite de concelho de Oleiros/LD de Castelo Branco, sendo o troço entre Pampilhosa da Serra (entroncamento da EN344) e o km 25,600, transferido nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 2037, de 19 de agosto de 1949, se encontra sob gestão do Município de Pampilhosa da Serra (Auto de entrega de 08-03-1999 e homologado pelo SEOP em 29-04-1999);

iv) ER344, entre o limite de concelho de Góis e Vale de Pereiras (entroncamento da EN351).

v) Estradas Nacionais Desclassificadas (EN) sob a jurisdição IP

vi) EN344, entre Casal da Lapa (km 59,530) e o limite de concelho de Oleiros/LD de Castelo Branco (km 63,834).

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 rústico 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.

7 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP, SA, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

#### 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 rústico 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 rústico, 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;
- k) 11 – Fontanário do Carregal;
- l) 12 – Moinho e Levada;
- m) 13 – Moinho de Água;
- n) 14 – Casa do Arco;
- o) 15 – Igreja Paroquial do Machio;
- p) 16 – Lagar de Azeite;
- q) 17 – Igreja Paroquial de Portela do Fojo (Amoreira)
- r) 18 – Igreja Paroquial de Fajão;
- s) 19 – Casa Museu;
- t) 20 – Antigos Paços do Concelho;
- u) 21 – Lagar da Vara;
- v) 22 – Torre da Antiga Igreja Paroquial de Vidual;

- w) 23 – Casa Senhorial em Carregal;
- x) 24 – Igreja Paroquial de Janeiro de Baixo;
- y) 25 – Capela de Santo Cristo em Janeiro de Baixo;
- z) 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;
- k) 37 – Dornelas do Zêzere;
- l) 38 – Esteiro;
- m) 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
- k) XI – Mina no Cemitério
- l) XII – Mina em Revessas
- m) XIII – Galerias em Malhadas
- n) XIV – Mina na Cova da Moura
- o) XV – Fragmentos de Cerâmica, Ferro e Telhas em Maria Gomes
- p) XVI – Mina em Vale Serrão
- q) XVII – Ruínas no Cabeço murado
- r) XVIII – Mina no Rio Zêzere
- s) XIX – Mina no Seixal
- t) XX – Mina em Camba
- u) XXI – Mina em Coiços
- v) XXII – Mina no Casal Novo
- w) XXIII – Conjunto de Minas em Foz do Ceirôco
- x) XXIV – Ruínas de Aldeia Mineira em Sernalhoso
- y) XXV – Fragmentos de Cerâmica datados do bronze Final nos Penedos de Fajão
- z) XXVI – Mina de Algares
- aa) XXVII – Fragmentos de Cerâmica no Penedo Portelo
- bb) XXVIII – Conjunto de Minas em Vale do Gato
- cc) XXIX – Ruínas no Barroco dos Mouros
- dd) XXX – Forno em Maxial
- ee) XXXI – Fragmentos de Cerâmica e Argolas em Ouro achados no Forno dos Mouros
- ff) XXXII – Mina na Ribeira de Adurão

- gg) XXXIII – Fragmentos de Sílex e Cerâmica na Cova de Iria
- hh) XXXIV – Chã de S. Miguel
- ii) XXXV – Mina no Seixo
- jj) XXXVI – Mina nos Penedos do Ribeiro
- kk) XXXVII – Penedos da Mina
- ll) XXXVIII – Mina no Papão
- mm) XXXIX – Fragmento de Bordo de Pote na Buraca dos Mouros
- nn) XL – Conjunto de Fornos em Baralhas
- oo) XLI – Mó e Sepultura em Barros
- pp) XLII – Conjunto de Galerias de Minas no Castelo
- qq) XLIII – Mina no Covão da Maceira
- rr) 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 – (*Revogado.*)

#### 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 de construção máxima – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 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 seguintes disposições relativamente à ocupação industrial:

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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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:

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

ii) 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.

2 – O ordenamento da UOPG 11 – Expansão da zona industrial, orienta-se pelas disposições constantes no n.º 1 do corrente artigo, relativamente à ocupação industrial.

3 – A UOPG 12 – Armazéns de Materiais orienta-se pelas disposições constantes no n.º 1 do artigo 16.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 1 do artigo 16.º

Artigo 52.º

#### **UOPG 17 – Vale Seiboso**

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

- a) Um empreendimento turístico, com a capacidade máxima de 35 unidades de alojamento 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 ao empreendimento turístico;
- c) Acessos viário e estacionamento.

#### **SUBSECÇÃO IV**

#### **Linhas de água e respetivas margens**

Artigo 52.º-A

#### **Classificação e condicionamentos**

1 – As linhas de água e respetivas margens correspondem a cursos de água importantes no contexto hidrológico e ecológico da área de intervenção do plano, muitas vezes associados à presença de povoaamentos florestais de alto valor ecológico e paisagístico, pequenas matas de folhosas e galerias ripícolas.

2 – Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a manutenção e valorização de estruturas biofísicas fundamentais, com vista à preservação dos valores naturais da paisagem, ao controlo da erosão e à estabilidade e diversidade ecológicas.

3 – A gestão destas áreas terá como objetivo a preservação e a potenciação dos recursos associados a estes ecossistemas, devendo ser favorecida a plantação de espécies ripícolas, designadamente freixos, amieiros e salgueiros.

4 – É interdita a edificação.

5 – Na faixa dos 10 m de todas as linhas de água públicas, deverá privilegiar-se a manutenção das galerias ripícolas, sendo interdita a mobilização do solo e a introdução de espécies exóticas de rápido crescimento.

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**

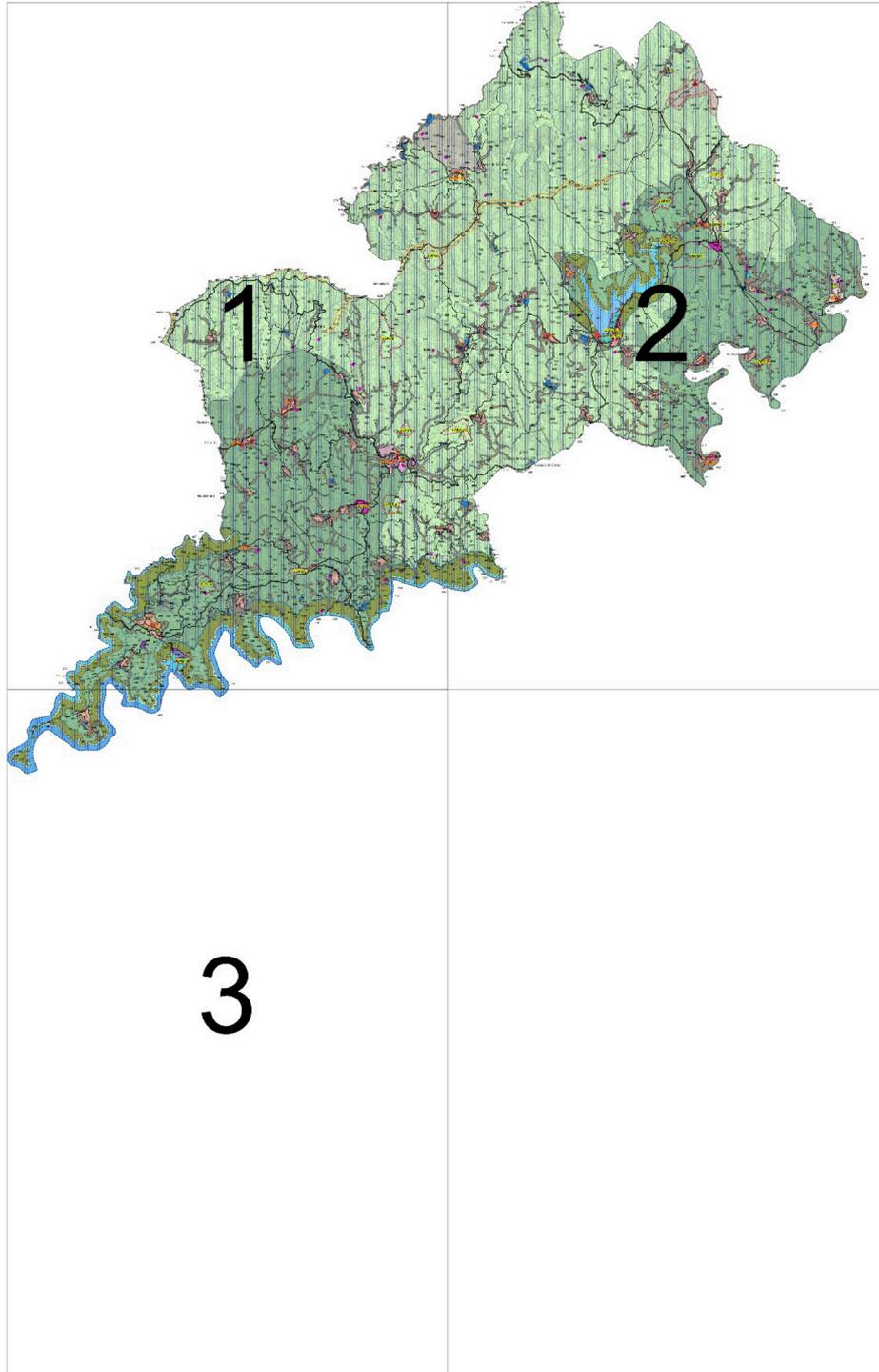
O presente Plano Diretor Municipal deve ser revisto no prazo de 10 anos.

**Artigo 55.º**

**Entrada em vigor**

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

**Planta Ordenamento**

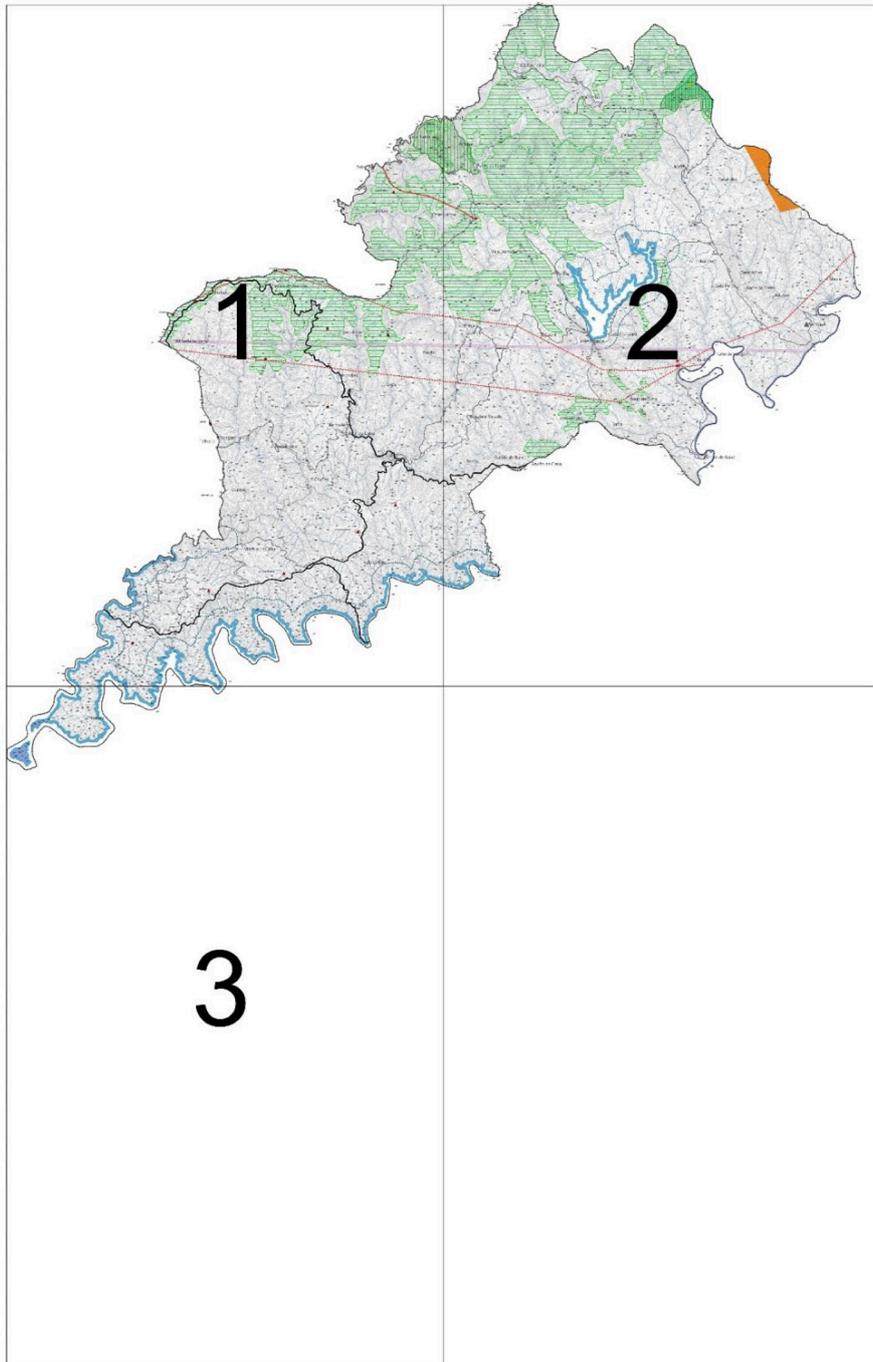


80042 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_80042\\_0612\\_PO\\_1\\_1\\_F1..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_80042_0612_PO_1_1_F1..jpg)

80042 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_80042\\_0612\\_PO\\_1\\_1\\_F2..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_80042_0612_PO_1_1_F2..jpg)

80042 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_80042\\_0612\\_PO\\_1\\_1\\_F3..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_80042_0612_PO_1_1_F3..jpg)

### Planta Condicionantes



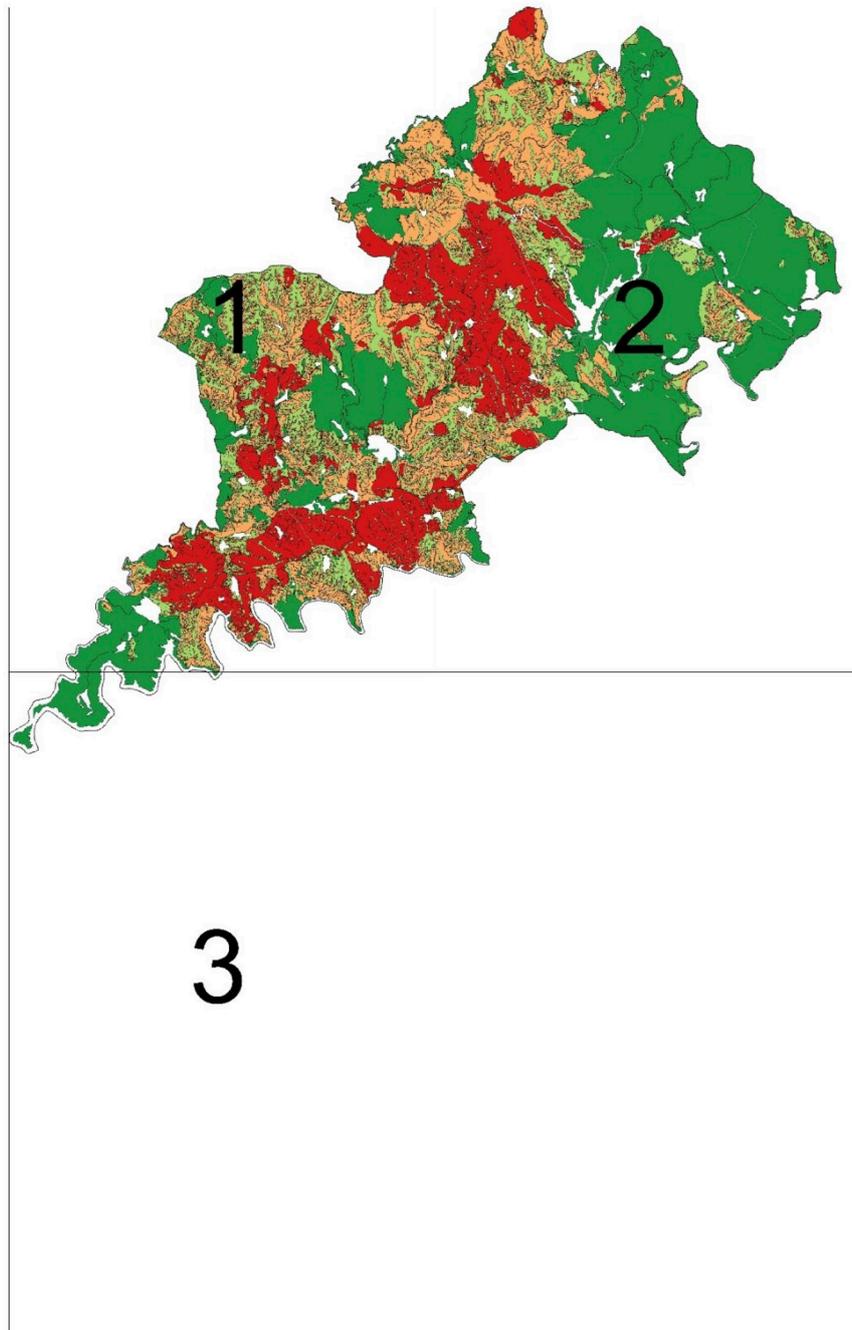
80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_1\\_F1..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_1_F1..jpg)

80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_1\\_F2..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_1_F2..jpg)

80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_1\\_F3..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_1_F3..jpg)



Planta Condicionantes – Risco de Incêndio Florestal

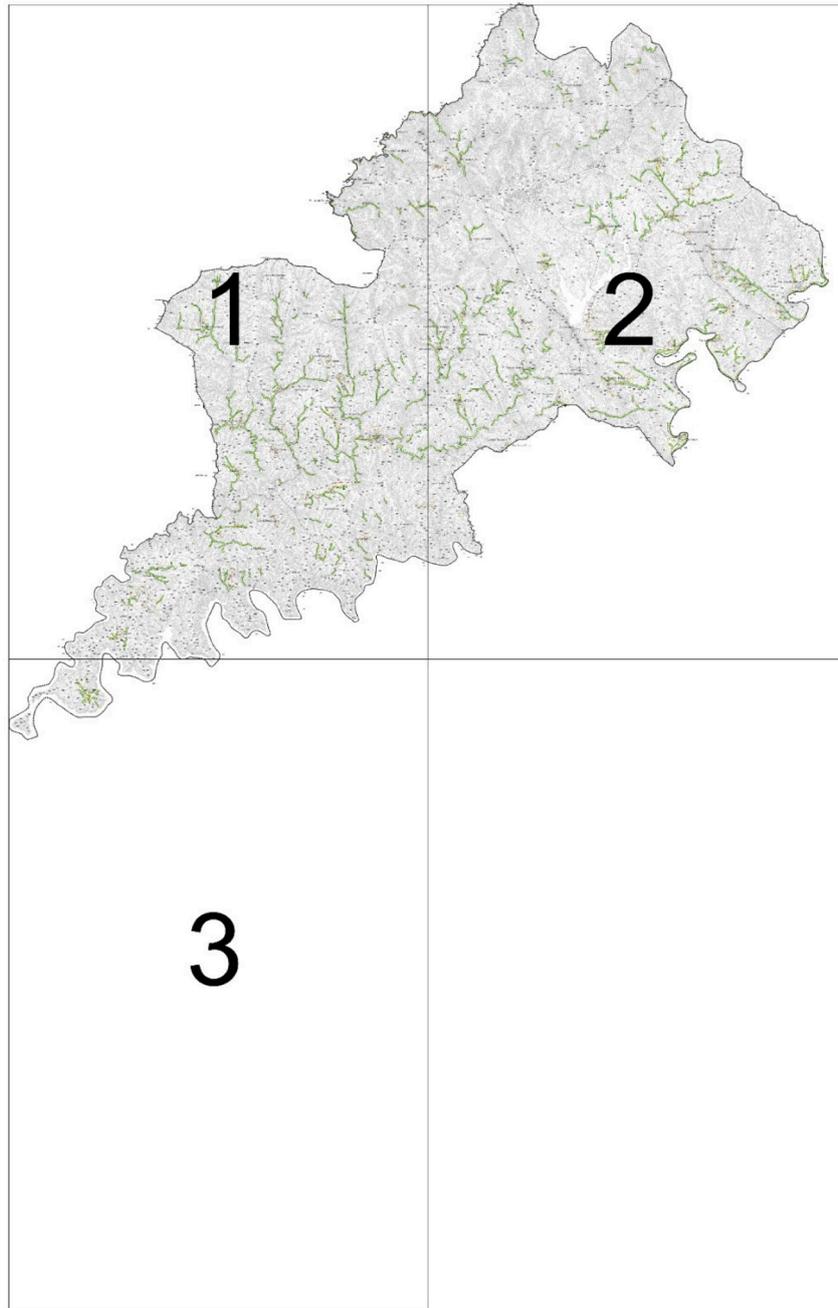


80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_3\\_F1..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_3_F1..jpg)

80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_3\\_F2..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_3_F2..jpg)

80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_3\\_F3..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_3_F3..jpg)

**Planta Condicionantes – RAN e aproveitamento hidroagrícola**



80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_4\\_RF1..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_4_RF1..jpg)

80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_4\\_RF2..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_4_RF2..jpg)

80043 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_80043\\_0612\\_PC\\_2\\_4\\_RF3..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_80043_0612_PC_2_4_RF3..jpg)

618718189