



PRIMEIRA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

# SABUGAL

REGULAMENTO

julho 2017

Volume **1**

*[Texto convertido pelo conversor da Porto Editora, respeitando o Acordo Ortográfico de 1990]*

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>1</b>
Artigo 1º Âmbito territorial.....	1
Artigo 2º Objetivos .....	1
Artigo 3º Composição do plano .....	2
Artigo 4º Instrumentos de gestão territorial a observar .....	4
Artigo 5º Definições.....	4
<b>CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....</b>	<b>5</b>
Artigo 6º Identificação .....	5
Artigo 7º Regime jurídico .....	6
<b>CAPÍTULO III USO DO SOLO .....</b>	<b>7</b>
<b>SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>7</b>
Artigo 8º Classificação do Solo .....	7
Artigo 9º Qualificação do Solo .....	7
<b>SECÇÃO II SISTEMA URBANO.....</b>	<b>9</b>
Artigo 10º Hierarquia dos Aglomerados Urbanos .....	9
<b>SECÇÃO III DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E SOLO URBANO .....</b>	<b>10</b>
Artigo 11º Empreendimentos de Carater Estratégico.....	10
Artigo 12º Incompatibilidade de usos e atividades.....	11
Artigo 13º Integração e Transformação de Preexistências .....	12
Artigo 14º Legalizações das construções não licenciadas.....	13
Artigo 15º Proteção de Equipamentos de Ensino.....	14
Artigo 16º Sistema Nacional da Defesa da Floresta Contra Incêndios .....	14
<b>CAPÍTULO IV SOLO RÚSTICO .....</b>	<b>15</b>
<b>SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>15</b>
Artigo 17º Natureza.....	15
Artigo 18º Usos dominantes e usos complementares .....	15
Artigo 19º Orientações urbanísticas gerais.....	16
<b>SECÇÃO II EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS .....</b>	<b>18</b>
Artigo 20º Condições Gerais.....	18
Artigo 21º Tipologia de empreendimentos turísticos.....	18
Artigo 22º Regime.....	18
<b>SECÇÃO III NUCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO .....</b>	<b>20</b>
Artigo 23º Condições Gerais .....	20
Artigo 24º Tipologia de empreendimentos turísticos .....	20
Artigo 25º Condições de Implementação .....	20
Artigo 26º Critérios de inserção territorial, paisagística e qualidade urbanística e ambiental .....	21
Artigo 27º Parâmetros de qualidade.....	21
<b>SECÇÃO IV ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO .....</b>	<b>23</b>
Artigo 28º Identificação.....	23
Artigo 29º Ocupações e utilizações .....	23
Artigo 30º Regime de edificabilidade .....	24
<b>SECÇÃO V ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE USOS MÚLTIPLOS .....</b>	<b>27</b>
Artigo 31º Identificação .....	27
Artigo 32º Ocupações e utilizações.....	27
Artigo 33º Regime de edificabilidade.....	29
<b>SECÇÃO VI ESPAÇOS FLORESTAIS.....</b>	<b>33</b>
Artigo 34º Identificação.....	33
Artigo 35º Ocupações e utilizações .....	33
Artigo 36º Regime de edificabilidade .....	34

SECÇÃO VII AGLOMERADOS RURAIS.....	36
Artigo 37º Identificação.....	36
Artigo 38º Ocupação e utilizações.....	36
Artigo 39º Regime de Edificabilidade.....	36
SECÇÃO VIII ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....	38
Artigo 40º Identificação.....	38
Artigo 41º Uso e ocupação do solo.....	38
Artigo 42º Regime de Edificabilidade.....	38
SECÇÃO IX ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES.....	40
Artigo 43º Identificação.....	40
Artigo 44º Ocupações e utilizações.....	40
Artigo 45º Regime de edificabilidade.....	40
SECÇÃO X ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA.....	42
Artigo 46º Identificação.....	42
Artigo 47º Ocupações e utilizações.....	42
Artigo 48º Regime de edificabilidade.....	42
SECÇÃO XI ESPAÇOS NATURAIS.....	44
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS NATURAIS DE TIPO I.....	44
Artigo 49º Identificação.....	44
Artigo 50º Ocupações e utilizações.....	44
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS NATURAIS DE TIPO II.....	46
Artigo 51º Identificação.....	46
Artigo 52º Ocupações e utilizações.....	46
SECÇÃO XII ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS.....	49
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADOS.....	49
Artigo 53º Identificação.....	49
Artigo 54º Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade.....	49
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO COMPLEMENTARES.....	49
Artigo 55º Identificação.....	49
Artigo 56º Ocupações e utilizações.....	49
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS.....	50
Artigo 57º Identificação.....	50
Artigo 58º Ocupações e utilizações.....	50
<b>CAPÍTULO V SOLO URBANO.....</b>	<b>51</b>
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	51
Artigo 59º Identificação.....	51
Artigo 60º Disposições gerais.....	51
SECÇÃO II ESPAÇOS CENTRAIS.....	53
Artigo 61º Identificação.....	53
Artigo 62º Uso e ocupação do solo.....	53
Artigo 63º Orientações e regras urbanísticas.....	53
SECÇÃO III ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	55
Artigo 64º Identificação.....	55
Artigo 65º Uso e ocupação do solo.....	55
Artigo 66º Regime de edificabilidade.....	55
SECÇÃO IV ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE.....	57
Artigo 67º Identificação.....	57
Artigo 68º Uso e ocupação do solo.....	57
Artigo 69º Regime de edificabilidade.....	57

SECÇÃO V ESPAÇOS DE ATIVIDADE ECONÓMICA .....	59
Artigo 70º Identificação .....	59
Artigo 71º Ocupações e utilizações .....	59
Artigo 72º Regime de edificabilidade .....	59
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS .....	60
Artigo 73º Identificação .....	60
Artigo 74º Ocupações e utilizações .....	60
Artigo 75º Regime de edificabilidade .....	60
SECÇÃO VII ESPAÇOS VERDES .....	61
Artigo 76º Identificação .....	61
Artigo 77º Ocupações e utilizações .....	61
<b>CAPÍTULO VI ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL .....</b>	<b>63</b>
Artigo 78º Identificação e objetivos .....	63
Artigo 79º Regime Específico .....	64
<b>CAPÍTULO VII SISTEMA PATRIMONIAL .....</b>	<b>65</b>
Artigo 80º Valores Patrimoniais .....	65
Artigo 81º Património Classificado .....	65
Artigo 82º Património Arqueológico .....	65
Artigo 83º Árvore de Interesse Público - regime específico .....	66
<b>CAPÍTULO VIII REDE VIÁRIA .....</b>	<b>67</b>
Artigo 84º Identificação .....	67
SECÇÃO I REDE RODOVIÁRIA .....	67
Artigo 85º Identificação .....	67
Artigo 86º Regime de proteção .....	68
SECÇÃO II REDE FERROVIÁRIA .....	69
Artigo 87º Identificação e regime específico .....	69
<b>CAPÍTULO IX INFRAESTRUTURAS URBANAS .....</b>	<b>70</b>
Artigo 88º Identificação .....	70
Artigo 89º Infraestruturas de abastecimento de água .....	70
Artigo 90º Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais .....	70
Artigo 91º Infraestruturas de recolha e tratamento de resíduos sólidos .....	71
<b>CAPÍTULO X ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO .....</b>	<b>72</b>
Artigo 92º Identificação .....	72
SECÇÃO I ZONAS INUNDÁVEIS .....	73
Artigo 93º Identificação .....	73
Artigo 94º Regime específico .....	73
SECÇÃO II CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA .....	74
Artigo 95º Zonamento Acústico .....	74
Artigo 96º Zonas de Conflito .....	74
<b>CAPÍTULO XI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO .....</b>	<b>75</b>
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS PARA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO .....	75
Artigo 97º Princípios gerais de planeamento e gestão .....	75
SECÇÃO II PLANEAMENTO E GESTÃO .....	76
Artigo 98º Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva .....	76
Artigo 99º Dispensa de cedências para o domínio municipal .....	76
Artigo 100º Estacionamento .....	76

<b>SECÇÃO III ORIENTAÇÕES PARA PROGRAMAÇÃO .....</b>	<b>79</b>
Artigo 101º Âmbito e objetivos .....	79
Artigo 102º Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e área de interesse para o desenvolvimento de projetos .....	79
Artigo 103º Disposições comuns .....	80
Artigo 104º Objetivos e regulamentação por UOPG .....	80
<b>SECÇÃO IV EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>84</b>
Artigo 105º Zonamento Operacional .....	84
Artigo 106º Execução em Solo urbanizado.....	84
Artigo 107º Condicionantes à Urbanização .....	84
Artigo 108º Mecanismos de Perequação.....	85
Artigo 109º Aplicação dos Mecanismos de Perequação .....	85
<b>CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES .....</b>	<b>86</b>
Artigo 110º Alteração à legislação .....	86
Artigo 111º Revogação .....	86
Artigo 112º Entrada em vigor .....	86
<b>ANEXO I .....</b>	<b>87</b>
Património Classificado.....	87
<b>ANEXO II .....</b>	<b>88</b>
Património Arqueológico.....	88

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Âmbito territorial**

1. O Plano Diretor Municipal do Sabugal, adiante designado por PDMS, elaborado nos termos da legislação em vigor, tem a natureza de regulamento administrativo.
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 do solo, os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural.

#### **Artigo 2º**

##### **Objetivos**

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

- a) Proceder à articulação do PDM com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro, o Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Douro, o Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Tejo, o Plano de Ordenamento da Albufeira do Sabugal, o Plano de Ordenamento da Reserva Natural da Serra da Malcata, o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte, o Plano sectorial da Rede Natura 2000 e o Plano Rodoviário Nacional 2000;
- b) Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais, em vigor ou em elaboração, nomeadamente o Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios e o Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil;
- c) Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas e do enquadramento de novos investimentos em curso ou programados;
- d) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, fruto sobretudo da melhoria da acessibilidade;
- e) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando limitar o crescimento, à custa do preenchimento de áreas intersticiais;

- f) Definir os princípios e regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho;
- g) Definir um modelo de ordenamento que promova a valorização dos espaços naturais, num quadro de sustentabilidade ambiental, e o desenvolvimento rural integrado, definindo princípios e regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais;
- h) Promover a diversificação da base económica concelhia, fomentando a sua autonomia funcional;
- i) Definir novos polos industriais e ajustar os limites dos existentes;
- j) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- k) Proceder à reestruturação da Rede Viária tendo em consideração o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- l) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos e com a região, evitando descontinuidades territoriais;
- m) Adequar o PDM ao quadro legislativo vigente.

### **Artigo 3º**

#### **Composição do plano**

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, à escala 1: 25 000;
  - c) Planta de Ordenamento - Sistema Patrimonial, à escala 1: 25 000;
  - d) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, à escala 1: 25 000;
  - e) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25 000;
  - f) Planta de Ordenamento – Áreas Edificadas Consolidadas, à escala 1: 25 000;
  - g) Planta de Ordenamento – Áreas de Risco ao Uso do Solo, à escala 1: 50 000;
  - h) Planta de Condicionantes – RAN e Aproveitamentos Hidroagrícolas, à escala 1: 25 000;
  - i) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, à escala 1: 25 000;
  - j) Planta de Condicionantes – Povoamentos Florestais Percorridos por incêndio nos últimos 10 anos, à escala 1: 25 000;
  - k) Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio de Classe Alta e Muito Alta, à escala 1: 25 000;
  - l) Planta de Condicionantes – Regime Florestal, à escala 1: 25 000;
  - m) Planta de Condicionantes – Rede Natura 2000, à escala 1: 25 000;

- n) Planta de Condicionantes – Outras, à escala 1: 25 000.
2. O PDMS é acompanhado pelos documentos abaixo mencionados, que o instruem e fundamentaram as opções normativas nele contido:
- a) Relatório do Plano (Fundamentação e Execução)
  - b) Avaliação Ambiental estratégica\_ Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico
  - c) Estudos sectoriais de Caracterização
  - d) Compromissos Urbanísticos
  - e) Ficha de Dados Estatísticos
  - f) Ponderação dos pareceres da reunião de conferência procedimental
  - g) Análise e ponderação dos resultados da discussão pública
  - h) Planta de Enquadramento Regional (escala 1/75.000)
  - i) Planta da Situação Existente - Uso e Ocupação do Solo (escala 1/25.000)
  - j) Planta da Estrutura Ecológica Municipal (escala 1/25.000)
  - k) Planta de Compromissos Urbanísticos;

Outras Peças Desenhadas de apoio aos Estudos sectoriais de Caracterização

- l) Análise Biofísica - Síntese Fisiográfica, à escala 1: 50 000;
  - m) Análise Biofísica – Geologia, à escala 1: 50 000;~
  - n) Análise Biofísica – Recursos Geológicos, à escala 1: 50 000;
  - o) Valores Naturais - Habitats, à escala 1: 50 000;
  - p) Valores Naturais - Fauna, à escala 1: 50 000;
  - q) Valores Naturais e Paisagísticos, à escala 1: 50 000;
  - r) Elementos Patrimoniais, à escala 1: 25 000;
  - s) Rede viária - Estrutura e Hierarquização, à escala 1: 50 000;
  - t) Infraestruturas Urbanas - Redes de Abastecimento de Água, à escala 1: 50 000;
  - u) Infraestruturas Urbanas - Redes de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais, à escala 1: 50 000;
  - v) Infraestruturas Urbanas - Recolha e Tratamento de Resíduos Sólidos, à escala 1: 50 000;
  - w) Rede de Transportes Públicos, à escala 1: 50 000.
3. Outros elementos anexos:
- a) Carta Educativa
  - b) Mapa de Ruído;
  - c) PMDFCI.

## **Artigo 4º**

### **Instrumentos de gestão territorial a observar**

1. No Concelho do Sabugal encontram-se em vigor:
  - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 103-/2007, de 2 de novembro);
  - b) Plano sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho);
  - c) Plano de Gestão da Região da Hidrográfica do Douro (RCM 16-C/2013 de 22 de março);
  - d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo (RCM 16-C/2013 de 22 de março);
  - e) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (Decreto Regulamentar n.º 12/2006 de 24 de julho);
  - f) Plano de Ordenamento da Reserva Natural da Serra da Malcata (Resolução de Conselho de Ministros n.º 80/2005, de 29 de março);
  - g) Plano de Ordenamento da Albufeira do Sabugal (Resolução de Conselho de Ministros n.º 172/2008, de 21 de novembro, com alterações introduzidas pela RCM n.º 17/2015, de 6 de abril);
  - h) Plano de Urbanização do Sabugal (Aviso n.º 20892/2008, de 28 de julho, com a correção material e retificação à Planta de Zonamento, publicada sob o Aviso n.º 13518, de 30 de julho).
  - i) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Sortelha (Declaração n.º 352/97, de 5 de dezembro);
2. Para a área de intervenção dos planos referidos no número anterior, aplicam-se cumulativamente os respetivos regimes, prevalecendo os dos planos referidos sobre o presente Plano em tudo em que este seja omissivo.

## **Artigo 5º**

### **Definições**

Para efeito de aplicação e implementação do Plano Diretor Municipal de Sabugal adotam-se as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano.

## CAPÍTULO II

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 6º

##### Identificação

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

- a) Recursos Hídricos:
  - i) Domínio Hídrico
    - Leito e margens dos cursos de água com largura de 10 metros (águas não navegáveis nem fluviáveis);
    - Leito e margens das Albufeiras com largura de 30 metros;
  - ii) Zona de ocupação condicionada do rio Zêzere;
  - iii) Zonas Inundáveis e Ameaçadas pelas Cheias;
  - iv) Albufeiras de Águas Públicas Classificadas:
    - \_ Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção à Albufeira do Sabugal ( faixa de 50 m);
    - \_ Zona Terrestre de Proteção à Albufeira do Sabugal (faixa de 500 m);
    - \_ Zona de Proteção da Barragem e dos Órgãos de Segurança e de Utilização da Albufeira;
    - \_ Zona de Respeito da Barragem e dos Órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira;
- b) Recursos Geológicos:
  - i) Águas Minerais Naturais;
  - ii) Pedreiras;
  - iii) Concessão Mineira;
- c) Recursos Agrícolas e Florestais:
  - i) Reserva Agrícola Nacional;
  - ii) Obras de Aproveitamentos Hidroagrícolas de Cova da Beira e Alfaiates, integrando as áreas beneficiadas e infraestruturas;
  - iii) Regime Florestal Parcial;
  - iv) Áreas florestais percorridos por incêndios;
  - v) Perigosidade de Incêndio alta e muito alta;
  - vi) Árvores e Arvoredos de interesse público (Sobreiros, Azinheiras e Azevinhos).
- d) Recursos Ecológicos:
  - i) Reserva Ecológica Nacional;
  - ii) Áreas Protegidas;
  - iii) Rede Natura 2000;

- e) Património Edificado:
  - i) Imóveis Classificados, Imóveis em Vias de Classificação e Zonas Especiais de Proteção;
- f) Infraestruturas:
  - i) Abastecimento de Água;
  - ii) Drenagem de Águas Residuais;
  - iii) Rede Elétrica;
  - iv) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais;
  - v) Estradas e Caminhos Municipais;
  - vi) Rede Ferroviária;
  - vii) Marcos Geodésicos;
- g) Atividades Perigosas:
  - i) Estabelecimento com Produtos Explosivos.

### **Artigo 7º**

#### **Regime jurídico**

1. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de proteção e a consulta a traçados mais rigorosos e possível existência de cartografia mais atual.
3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública resultantes das áreas florestais percorridas por incêndio, tal como indicadas na Planta de Condicionantes, têm que ser atualizadas anualmente pelo Município.

**CAPÍTULO III**  
**USO DO SOLO**  
**SECÇÃO I**  
**CLASSIFICAÇÃO DO SOLO**

**Artigo 8º**

**Classificação do Solo**

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
  - a) Por SOLO RÚSTICO entende-se “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, e aquele que não seja classificado como urbano.
  - b) Por SOLO URBANO entende-se “aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, constituindo o seu todo o perímetro urbano”.
2. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rústico e urbano, identifica ainda a Estrutura Ecológica Municipal, a Rede Viária, as Infraestruturas Urbanas, os Valores Culturais, as Áreas de Risco ao Uso do Solo e as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução, cujos regimes são definidos no presente regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

**Artigo 9º**

**Qualificação do Solo**

1. O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a) Espaços Agrícolas de Produção;
  - b) Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos;
  - c) Espaços Florestais;
  - d) Aglomerados Rurais;
  - e) Áreas de Edificação Dispersa;
  - f) Espaços destinados a Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
  - g) Espaços de Ocupação Turística;
  - h) Espaços Naturais:
    - i) Tipo 1;

- ii) Tipo 2;
- i) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:
  - i) Espaços de Exploração Consolidados;
  - ii) Espaços de Exploração Complementares;
- 2. O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a) Espaços Centrais;
  - b) Espaços Habitacionais;
  - c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
  - e) Espaços de Atividades Económicas;
  - f) Espaços Verdes;
  - g) Espaços de Uso Especial - Equipamentos;
- 3. Os espaços referidos no número anterior estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo as respetivas categorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

## **SECÇÃO II**

### **SISTEMA URBANO**

#### **Artigo 10º**

##### **Hierarquia dos Aglomerados Urbanos**

1. O sistema urbano do Concelho do Sabugal reflete a forma como o território se encontra organizado de acordo com o papel e função que cada aglomerado desempenha na rede urbana, em função da respetiva população, da dinâmica de crescimento, das acessibilidades e das funções instaladas, e, ainda, da capacidade de estabelecer relações de complementaridade entre eles e do território municipal com a região.
2. De acordo com as funções instaladas o sistema urbano do Concelho do Sabugal integra diferentes níveis:
  - a) Primeiro Nível – A centralidade administrativa da cidade do Sabugal;
  - b) Segundo Nível – A centralidade urbana de Soito;
  - c) Terceiro Nível – Integra 16 centros urbanos, nomeadamente Aldeia Velha, Cerdeira do Coa, Aldeia do Bispo, Alfaiates, Aldeia da Ponte, Foios, Quadrazais, Casteleiro, Santo Estevão, Vale de Espinho, Bendada, Vila Boa, Sortelha, Malcata, Vilar Maior e Vila do Touro;
  - d) Quarto Nível – Os restantes lugares e aglomerados populacionais do concelho.
3. Integram, ainda, o sistema urbano do território do município do Sabugal os Espaços de Atividade Económica geradores de dinâmicas de desenvolvimento, de crescimento e de emprego com efeitos diretos na organização territorial municipal.

### SECÇÃO III

## DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E SOLO URBANO

#### Artigo 11º

##### Empreendimentos de Carater Estratégico

1. Consideram-se empreendimentos de carater estratégico todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, seja reconhecido o interesse público estratégico pelo seu especial impacto, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:
  - a) Apresentem elevado carácter inovador;
  - b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis, recursos geológicos, indústrias de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
  - c) Criem um elevado número de empregos;
  - d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.500.000,00€.
2. Os empreendimentos de carater estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante na alínea c) ou da alínea d).
3. Não obstante o referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que se enquadrem nas condições de compatibilidade de usos e atividades, de acordo com o definido no presente regulamento.
4. A nível de procedimento, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
  - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;
  - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano, para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
  - c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
5. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo da alteração do presente plano, plano de urbanização ou de plano de pormenor.
6. Em caso da não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um

procedimento e discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos para os planos de pormenor devendo, após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

7. O regime de edificabilidade a aplicar aos empreendimentos deve observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local constantes do presente regulamento.
8. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais inoportáveis para as infraestruturas públicas, ou, de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:
  - a) Ser autorizada uma majoração até 50% do maior índice de utilização previsto para a área em causa;
  - b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de usos afetas desde que, não seja Espaço Natural, Espaço Florestal ou Agrícola, Áreas Verdes e Áreas de Risco, não esteja em causa áreas de suscetibilidade, e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

### **Artigo 12º**

#### **Incompatibilidade de usos e atividades**

1. Consideram-se usos e ações incompatíveis, as utilizações, ocupações ou atividades que:
  - a) Provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
  - b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens;
  - c) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
  - d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes nos termos do SIR - Sistema da Indústria Responsável e do Regulamento Geral do Ruído.
  - e) Não assegurem o cumprimento das normas técnicas estabelecidas nos diplomas que regulamentam o regime jurídico de segurança contra incêndio em edifícios (SCIE), designadamente no que respeita às condições exteriores de segurança e acessibilidade aos edifícios e à disponibilidade de água para o abastecimento dos meios de socorro.
2. No âmbito da delimitação do aproveitamento hidroagrícola, qualquer alteração à linha de abastecimento do regadio fica sujeita à demonstração da existência de condições para a sua reposição e sempre que o restabelecimento dos sistemas que forem interrompidos devido a intervenções não

relacionadas com a exploração e conservação de qualquer aproveitamento hidroagrícola ou de qualquer regadio tradicional, deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional da Agricultura em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada e em cumprimento com o Regime Jurídico das Obras dos Aproveitamentos Hidroagrícolas e demais legislação complementar.

3. Na área beneficiada e nas infraestruturas ou nas faixas de proteção de 5 metros para cada lado do eixo das condutas ou dos sistemas de canais do AHCB, qualquer ação está sujeita ao RJOAH e são proibidas todas e quaisquer construções, atividades e utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, exceto as que forem admitidas como complementares da atividade agrícola, mediante a emissão parecer prévio vinculativo da DGAGR, após consulta à entidade gestora do AHCB.

### **Artigo 13º**

#### **Integração e Transformação de Preexistências**

1. Consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor do presente plano, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
  - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
  - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
  - c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.
2. Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações e/ou ampliações às mesmas, nas seguintes situações cumulativas:
  - a) Desde que a alteração ou ampliação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
  - b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano;
  - c) Se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;
  - d) Não tenham como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
3. Para efeitos da alínea d) do número anterior, em obras de ampliação, considera-se não existir agravamento das desconformidades, quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, as ampliações até 50% da área de construção preexistente.

## Artigo 14º

### Legalizações das construções não licenciadas

1. A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, equipamentos, comercial ou de serviços, quando haja divergência com os usos admitidos na categoria de espaço em que as mesmas se integram, desde que:
  - a) Se garanta conformidade com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, caso existam;
  - b) Seja verificada a sua existência através da cartografia que serviu de base ao presente Plano;
  - c) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes;
  - d) Seja garantida a estabilidade e segurança das construções por técnico responsável que se responsabilize pelos espetos estruturais da obra realizada;
  - e) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção, designadamente a Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril;
  - f) Seja garantido um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou as características de conformação física, permitindo alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística.
2. O pedido de legalização das situações identificadas no número anterior deve ocorrer no período máximo de dois anos após a entrada em vigor do presente Plano.
3. A legalização de instalações agropecuárias deve cumprir todos os requisitos legais para a respetiva atividade e observar seguintes disposições:
  - a) Assegurar a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados;
  - b) Distar mais de 200 metros das áreas classificadas como urbanas, com exceção das edificações já existentes fora do perímetro urbano, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.
4. Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas legalmente existentes, podem ser legalizadas as ampliações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.
5. Admite-se o licenciamento das operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades a que se refere o regime excecional de regularização de atividades económicas e que tenham recebido deliberação favorável ou deliberação final condicionada na conferência decisória prevista neste diploma, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória.

### **Artigo 15º**

#### **Proteção de Equipamentos de Ensino**

1. É interdita a construção de edifícios cuja distância a recintos escolares seja inferior a uma vez a altura da referida edificação, com um mínimo de 5 metros.
2. Sobre toda a área de proteção referida no n.º 1 do presente artigo, não deverá passar qualquer linha de alta tensão.
3. É interdita a instalação de novos estabelecimentos de bebidas, que vendam bebidas alcoólicas, a uma distância inferior a:
  - a) 80 metros relativamente aos recintos escolares, para estabelecimentos de 2.º e 3.º ciclo e Ensino Secundário;
  - b) 50 metros relativamente aos recintos escolares, para estabelecimentos de ensino pré-primário e 1.º Ciclo.

### **Artigo 16º**

#### **Sistema Nacional da Defesa da Floresta Contra Incêndios**

1. Nas áreas percorridas por incêndio florestal a edificação é condicionada nos termos da legislação em vigor.
2. Para efeito de aplicação do Regime do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, consideram-se áreas edificadas consolidadas ou compactação de edificados, as áreas que integram as áreas urbanas consolidadas e outras áreas edificadas em solo rústico, definidas nos termos deste regime e identificadas na Planta de Ordenamento – Áreas Edificadas Consolidadas.
3. As novas edificações a construir em solo rústico, à exceção dos aglomerados rurais, quando admitidas, terão que salvaguardar, os afastamentos à estrema e as regras de implantação constantes no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Sabugal, sendo que no caso de omissão no referido Plano, ou se este não existir, a garantia de distância ao limite da propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
4. As novas edificações, referidas no ponto anterior, devem adotar medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

## **CAPÍTULO IV**

### **SOLO RÚSTICO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 17º**

##### **Natureza**

1. O Solo Rústico destina-se ao aproveitamento agrícola, pecuário, agropecuário, agroindustrial, florestal, exploração dos recursos geológicos ou de recursos energéticos, espaços naturais de proteção e de lazer, e outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.
2. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território.

##### **Artigo 18º**

##### **Usos dominantes e usos complementares**

1. Sem prejuízo da legislação em vigor e do disposto nos artigos seguintes, são permitidos no solo rústico os usos, as atividades e as respetivas edificações associadas afetos a explorações agrícolas, agropecuárias, pecuárias e silvícolas.
2. Dependente da categoria de espaço em solo rústico podem constituir usos e atividades complementares outros usos que contribuam para a valorização e funcionalidade do solo rústico bem como da diversificação e reforço da base económica local, designadamente:
  - a) Indústria e armazenagem desde que relacionados com atividades instaladas localmente;
  - b) Comércio, restauração, e serviços associados à valorização de produtos tradicionais ou produzidos localmente;
  - c) Habitação quando integrada em aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa ou em parcelas destinadas à residência principal do proprietário ou explorador (agricultor ou silvicultor)
  - d) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) e Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
  - e) Parques de campismo e caravanismo, parques de recreio e de lazer, parques de merendas e miradouros e outras áreas que valorizem o solo rústico;
  - f) Implantação de equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção de energias renováveis, bem como de infraestruturas viárias e obras hidráulicas;

- g) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
  - h) Pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos;
  - i) Centrais de biomassa que possibilitem encontrar soluções para o destino e valorização dos resíduos florestais desde que se garanta o enquadramento no regime de condicionantes legais em vigor.
2. Qualquer outra ocupação e utilização, para além das referidas no número anterior, é referida nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço em que se insere.
  3. Nas áreas abrangidas pela Reserva Natural da Serra da Malcata (RNSM) são interditas as seguintes ocupações e utilizações:
    - a) Instalação de aproveitamentos eólicos;
    - b) Instalação de novas atividades industriais e pecuárias com caráter intensivo.
  4. Nas áreas integradas na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal, são interditas as seguintes ocupações e utilizações:
    - a) Instalação de atividades industriais e pecuárias;
    - b) Exploração de recursos geológicos.
  5. A edificação destinada a habitação, comércio, serviços e indústria fora das áreas edificadas consolidadas é interdita nos espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio de Classe Alta e Muito Alta.
  6. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no solo rústico:
    - a) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas normais de exploração agrícola e florestal, e recursos geológicos ou destinadas a ocupações expressamente autorizadas para cada categoria de espaço;
    - b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza.

### **Artigo 19º**

#### **Orientações urbanísticas gerais**

1. A edificabilidade no solo rústico, quando possível, fica condicionada ao cumprimento das regras e dos parâmetros definidos no Plano Municipal de Defesa Contra Incêndios (PMDFCI) ou, na sua ausência, ao definido na legislação em vigor relativa ao sistema nacional de defesa da floresta contra incêndios tal como disposto no artigo 16.º do presente regulamento.
2. A edificabilidade na área abrangida pela Rede Natura 2000 deve observar a aplicação do respetivo regime legal aplicável.
3. Qualquer edificabilidade no solo rústico fica condicionadas às seguintes condições e regras urbanísticas:

- a) Todas as obras de construção, ampliação ou conservação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem rural e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, respeitando a identidade arquitetónica do sítio, conjunto, local e envolvente;
  - b) A edificação isolada para fins habitacionais apenas é admitida para habitação própria e permanente do requerente, desde que verificadas cumulativamente as seguintes disposições:
    - i) O requerente terá que comprovar a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração ou propriedade e que não dispõe de alternativas de localização para a respetiva habitação;
    - ii) A habitação seja unifamiliar e o número de pisos não seja superior a dois, acima da cota média da área de implantação.
  - c) Caso não seja viável a ligação das infraestruturas às redes públicas devem ser adotadas e garantidas soluções autónomas a cargo e responsabilidade do requerente e garantindo, sempre, que os efluentes não sejam lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;
4. Quando admitidos estabelecimentos industriais e agroalimentares de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios com esta finalidade, ou na ampliação ou alteração dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e desde que comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais.
5. Quando admitidas instalações pecuárias, na construção de novos edifícios com esta finalidade, e na ampliação, na alteração e legalização dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e ainda as seguintes disposições:
- a) A sua localização é admitida desde que implantadas a mais de 50 m de captações de água, de linhas de água, de imóveis classificados ou em vias de classificação, de edifícios públicos, de edifícios de habitação, de comércio ou de serviços;
  - b) No caso de instalações pecuárias existentes, à data de entrada em vigor do presente Plano, a distância referida no número anterior pode ser inferior, desde que a entidade responsável pelo licenciamento ou autorização da operação urbanística emita parecer favorável;
  - c) As áreas de implantação devem estar de acordo com as necessidades reais de exploração e, caso se aplique, serem comprovadas e atestadas pela entidade competente.

## **SECÇÃO II**

### **EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS**

#### **Artigo 20º**

##### **Condições Gerais**

Em solo rústico é admitida a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

#### **Artigo 21º**

##### **Tipologia de empreendimentos turísticos**

Nos Empreendimentos Turísticos Isolados são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas;
- b) Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER);
- c) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);
- d) Parques de Campismo e de Caravanismo.

#### **Artigo 22º**

##### **Regime**

Os empreendimentos turísticos isolados, com exceção daqueles que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, devem cumprir os seguintes critérios de ordenamento:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantir a preservação das vistas;
- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- c) Os Hotéis e os Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:
  - i) Categoria mínima de 3 estrelas;
  - ii) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
  - iii) Número máximo de camas: 200;
  - iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, percursos pedonais e cicláveis ou outros).

- d) São excecionados das normas indicadas na alínea anterior os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas.

### **SECÇÃO III**

## **NUCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURISTICO**

#### **Artigo 23º**

##### **Condições Gerais**

Em solo rústico é admitida a instalação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

#### **Artigo 24º**

##### **Tipologia de empreendimentos turísticos**

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.
2. Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural, parques de campismo e de caravanismo, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

#### **Artigo 25º**

##### **Condições de Implementação**

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

### **Artigo 26º**

#### **Critérios de inserção territorial, paisagística e qualidade urbanística e ambiental**

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

- a) Área mínima de 15 hectares;
- b) Categoria mínima dos empreendimentos turísticos de 4 estrelas;
- c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas. A área de concentração da edificação não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- d) A densidade máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- e) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- f) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

### **Artigo 27º**

#### **Parâmetros de qualidade**

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

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.
- d) Devem estar concluídos e em funcionamento na data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos, as ligações à rede viária, aos sistemas de infraestruturas urbanas públicas ou privadas do empreendimento, as soluções dos espaços não edificados e a sua

articulação com o espaço rural envolvente, e as medidas de proteção e valorização ambiental previstas no próprio projeto.

## **SECÇÃO IV**

### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO**

#### **Artigo 28º**

##### **Identificação**

Os espaços agrícolas integram os solos com capacidade de uso agrícola, classificados ou não como integrantes da Reserva Agrícola Nacional, e corresponde, genericamente, a áreas ocupadas por atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante, revelam aptidão para a atividade agrícola, encontrando-se devidamente assinaladas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, nomeadamente:

- a) A Reserva Agrícola Nacional, e outras áreas com características semelhantes de reduzida dimensão adjacentes à RAN, que detêm o maior potencial agrícola do concelho;
- b) Os Aproveitamentos Hidroagrícolas da Cova da Beira e de Alfaiates;
- c) O Espaço Agrícola de Produção da área de proteção da Albufeira do Sabugal.
- d) Áreas de Proteção Complementar Tipo I e as Áreas de Proteção Complementar Tipo II, quando integradas no regime da RAN, abrangida pela Reserva Natural da Serra da Malcata, à exceção da zona de sensibilidade ecológica total da zona reservada e zona de espaço de proteção total.

#### **Artigo 29º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. A edificabilidade no espaço agrícola tem carácter excecional devendo restringir-se à edificação de suporte às atividades rurais e, em especial, às atividades relacionadas com as práticas agrícolas, podendo, excecionalmente, admitir-se outras desde que complementares ou valorizadoras do espaço agrícola.
2. Devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham carácter residual.
3. É permitida a construção nova, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
  - a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários;
  - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
  - c) Detenção caseira de espécies pecuárias;
  - d) Edifício de apoio a atividades ambientais, onde se promovam e divulguem os valores em presença;
  - e) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários;

- f) Empreendimentos Turísticos Isolados nos termos do definido nos artigos 20.º a 22.º do presente regulamento;
  - g) Núcleos de Desenvolvimento Turísticos (NDT) nos termos do definido nos artigos 23.º a 27.º do presente regulamento;
  - h) Parques temáticos de recreio e lazer, parques urbanos, áreas de desporto e vias cicláveis;
  - i) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico, educacional e similar;
  - j) Outros usos ou atividades que contribuam para diversificar e reforçar a base económica e que pela sua natureza só possam ser instaladas nestes espaços ou que contribuam para a valorização, promoção e fruição dos valores naturais presentes no território.
4. Nos Espaços Agrícolas de Produção abrangidos pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal apenas são admitidos as ocupações e utilizações definidas nas alíneas a) e b) do número anterior, bem como empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, em edifícios existentes.
  5. Nos Espaços Agrícolas de Produção abrangidos pela Zona Reservada da Albufeira do Sabugal apenas se permite a realização de obras de alteração e de conservação de edificações existentes.
  6. Para as edificações existentes é ainda admitida a manutenção do uso existente à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDMS, ou a alteração para os usos definidos nos números anteriores.
  7. Nos Espaços Agrícolas de Produção abrangidos pelos aproveitamentos hidroagrícolas, apenas são admissíveis as ocupações e utilizações que se enquadrem no regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola (RJOAH).
  8. Os Espaços Agrícolas de Produção, quando integrados na Reserva Natural da Serra da Malcata (Áreas de Proteção Complementar Tipo I), assumem o caráter de zonas *non aedificandi*.

### Artigo 30º

#### Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade quando permitida nos termos e condições expressas no artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável do regime da RAN, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Dimensão Mínima da Parcela (m <sup>2</sup> ) (1)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ou o existente se superior (2)	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> ) (3)	Área de impermeabilização máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máximo (%)
Habitação	10 000	7 metros e 2 pisos	500	Área de implantação acrescida de 20%	Não aplicável
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	O necessário à funcionalidade do equipamento			Não aplicável

Usos	Dimensão Mínima da Parcela (m <sup>2</sup> ) (1)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(2)</sup>	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> ) (3)	Área de impermeabilização máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máximo (%)
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 metros e 1 pisos	500 (4)	Área de implantação acrescida de 10%	10
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 metros e 1 piso	200	Não aplicável	10
Estabelecimentos industriais de transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários e armazenagem	15 000	9 metros e 2 pisos	2 000 (4)	Área de implantação acrescida de 20%	40
Empreendimentos Turísticos	A existente	9 metros e 2 pisos	6 000 (4)	Não aplicável	30
Outros usos complementares admissíveis	A existente	7 metros e 2 pisos	500 (4)	Não aplicável	30

<sup>(1)</sup> O cumprimento do parâmetro “dimensão mínima da parcela” pode ser dispensado caso se garanta o cumprimento dos afastamentos mínimos na parcela, definidos no plano municipal de defesa da floresta contra incêndios.

<sup>(2)</sup> Exceção-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

<sup>(3)</sup> No caso de instalação de atividades em edifícios preexistentes admite-se a ampliação até 60% da área de construção, aplicando-se o parâmetro mais favorável (“índice de ocupação máximo” ou “percentagem de ampliação”).

<sup>(4)</sup> As áreas de construção podem ser superiores desde que estejam de acordo com as necessidades reais da atividade a serem comprovados e atestados pela entidade competente

2. Nas construções destinadas a turismo no espaço rural ou turismo de habitação, é permitida a realização de obras de conservação e de ampliação até ao limite máximo de 50% da área ocupada e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento de cércea;
3. Desde que enquadrado em outro instrumento de gestão territorial, plenamente eficaz, e sem prejuízo do quadro legal das servidões e restrições de utilidade pública é admissível a instalação de parques urbanos e equipamentos de utilização coletiva em áreas integradas na estrutura ecológica municipal, desde que cumpram as seguintes regras:
  - a) Superfície impermeabilizada máxima de 50% da parcela global;
  - b) Área mínima destinada a espaço verde de 40% da área da parcela
  - c) Os pavimentos das vias pedonais, estacionamento, vias de circulação e áreas desportivas a céu aberto devem ser permeáveis ou semipermeáveis.
4. As obras de construção nos Espaços Agrícolas abrangidos pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal observam as seguintes disposições:

- a) Com exceção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis a altura máxima da fachada é de 3,5m e o número máximo de pisos é um;
  - b) A dimensão mínima da parcela é de 15 000 m<sup>2</sup>;
  - c) O índice máximo de ocupação é 0,02;
  - d) A área máxima de construção bruta é de 200m<sup>2</sup>, com exceção dos anexos agrícolas em que é de 300 m<sup>2</sup>;
5. A conservação, a reconstrução, a alteração e ampliação de edifícios existentes, sem prejuízo da legislação aplicável do regime da RAN e dos aproveitamentos hidroagrícolas e do regime definido na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal, fica sujeita às seguintes disposições:
- b) A altura máxima de fachada permitida é de 7 metros e o número máximo de pisos é de 2, ou os existentes se superiores;
  - c) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11 metros e o número máximo de pisos é de 3;
  - d) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 20% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no quadro do presente artigo, para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
  - e) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios afetos às tipologias de empreendimentos turísticos cuja edificabilidade se encontra regulada nos Artigos 20º a 27º do presente artigo.

## **SECÇÃO V**

### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE USOS MÚLTIPLOS**

#### **Artigo 31º**

##### **Identificação**

1. Os Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos destinam-se ao desenvolvimento de atividades agrossilvo-pastoris, de caça e pesca e constituem as seguintes áreas:
  - a) Povoamentos florestais diversos, matos e espaços agrícolas complementares;
  - b) A “Área de proteção Complementar tipo II”, à exceção das áreas integradas no regime da RAN, abrangida pela Reserva Natural da Serra da Malcata;
  - c) O “Espaço de Proteção Parcial” e o “Espaço de Proteção Complementar” abrangidos pela Zona de Proteção da Albufeira do Sabugal.
  - d) O habitat 4090 da Rede Natura 2000 referente às charnecas oromediterrânicas endémicas com giestas espinhosas, na área afeta à Colónia Agrícola de Martim Rei;

#### **Artigo 32º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de silvopastorícia, que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) da Beira Interior Norte, constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços as seguintes ações:
  - a) Desenvolver a atividade silvo-pastoril:
    - i) Aumentar o nível de gestão dos recursos silvo-pastoris e o conhecimento sobre a atividade silvo-pastoril;
    - ii) Integrar totalmente a atividade silvo-pastoril na cadeia de produção de produtos certificados.
  - b) Aumentar a atividade associada à caça:
    - i) Aumentar o conhecimento do potencial cinegético do concelho;
    - ii) Aumentar o número de áreas com gestão efetiva e a rendibilidade da atividade cinegética.
2. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogénea do PROF da Beira Interior Norte.
3. Nos espaços agrícolas de usos múltiplos abrangidos pela Reserva Natural da Serra da Malcata, só são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:
  - a) Atividades agrícolas, silvícolas e de pastoreio;
  - b) Atividade cinegética e apícola;

- c) Atividades recreativas e de educação ambiental;
  - d) Pesca Desportiva;
  - e) Percursos interpretativos;
  - f) Construção nova, conservação, reconstrução e ampliação de edifícios existentes, necessárias às atividades agropecuárias e as de apoio a atividades agrícolas, florestais ou turísticas;
  - g) Empreendimentos Turísticos Isolados.
4. Nos Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos abrangidos pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal, além das ocupações e utilizações referidas no número anterior são ainda permitidos empreendimentos turísticos do tipo de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
5. Os Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos quando integrados no Espaço de Proteção Parcial da Albufeira do Sabugal, aplicam-se as seguintes regras:
- a) São compatíveis com estes espaços, as seguintes atividades de recreio e lazer:
    - i) Turismo no espaço rural ou turismo de habitação, de acordo com a legislação em vigor;
    - ii) Atividades de educação ambiental;
    - iii) Instalação de parques de merendas;
    - iv) Percursos pedestres.
  - b) É interdita a instalação de estabelecimentos pecuários intensivos, incluindo os avícolas e a instalação ou ampliação de estabelecimentos industriais.
  - c) Nas construções existentes é permitida a realização de obras de conservação, reconstrução e de ampliação até 40 % da área de implantação, ou até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>, exceto nos edifícios que se destinem a empreendimentos de turismo no espaço rural ou empreendimentos de turismo de habitação.
  - d) Nas construções destinadas a turismo no espaço rural ou turismo de habitação são permitidas obras de conservação e de ampliação até o limite máximo de 50 % da área de implantação e desde que essa ampliação não implique um aumento de cércea.
  - e) No espaço de proteção parcial pode ser construído um hotel rural.
  - f) Nas áreas junto ao Gravato, à Cabeça de São Domingos e ao Moinho do Rubino, na margem direita do rio Côa, é permitida a criação de:
    - i) Parque de merendas;
    - ii) Estacionamento para o número de veículos previstos na planta de síntese;
    - iii) Zona de instalação de pontões flutuantes ou embarcadouros.
  - g) Na área junto ao Relengo localizada na margem esquerda do rio Côa é permitida a criação de:
    - i) Espaço de recreio balnear;
    - ii) Parque de merendas;
    - iii) Estacionamento para o número de veículos previstos na planta de síntese;
    - iv) Zona destinada à instalação de pontões flutuantes ou embarcadouros.

6. Nos restantes Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos é permitida a construção nova, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
  - a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do artigo 19º;
  - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
  - c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do artigo 18 e instalações de apoio agrícola;
  - d) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 7 do artigo 18º;
  - e) Empreendimentos turísticos isolados, de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo, turismo da natureza, conforme disposto nos artigos 20º a 22º;
  - f) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto nos artigos 23º a 27º;
  - g) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - h) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização.
7. Para as edificações existentes é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração para os usos definidos nos números anteriores, exceto nos espaços abrangidos pela Reserva Natural da Serra da Malcata e pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal.

### **Artigo 33º**

#### **Regime de edificabilidade**

1. A edificabilidade permitida nos termos do artigo anterior, nos espaços abrangidos pela Reserva Natural da Serra da Malcata, observa os seguintes parâmetros e disposições:
  - a) Nas obras de construção, conservação, reconstrução e ampliação de edifícios existentes, são salvaguardadas as características arquitetónicas locais no que se refere à fachada, à volumetria e às cores aplicadas;
  - b) A altura máxima da fachada, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5m, para um máximo de 2 pisos;
  - c) As ampliações não podem exceder 30% da área de construção existente, até um máximo de 120m<sup>2</sup>, com vista a permitir condições normais de habitabilidade;

- d) Excetua-se do disposto na alínea anterior as ampliações em edificações destinadas a empreendimentos turísticos isolados em que são permitidas obras de conservação e ampliação até o limite máximo de 50% da área total de implantação existente e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento da altura máxima da fachada.
2. A edificabilidade permitida nos termos do artigo anterior, nos espaços abrangidos pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal observa os seguintes parâmetros e disposições:
- a) Nas obras de construção, conservação, reconstrução e ampliação de edifícios existentes, têm que ser salvaguardadas as características arquitetónicas locais no que se refere à fachada, à volumetria e às cores aplicadas;
- b) A altura máxima da fachada, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5m, para um máximo de 2 pisos;
- c) Nas construções existentes são permitidas obras de conservação, reconstrução e de ampliação até 40% da área total de implantação, ou até ao máximo de 200m<sup>2</sup>, exceto nos edifícios que se destinem a empreendimentos de turismo em espaço rural;
- d) Excetua-se do disposto na alínea anterior as ampliações destinadas a empreendimentos de turismo em espaço rural e turismo de habitação em que são permitidas obras de conservação e ampliação até o limite máximo de 50% da área total de implantação existente e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento da altura máxima da fachada.
3. Nos restantes Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos, não enquadráveis nos pontos 1 e 2 do presente artigo, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, a edificabilidade fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Dimensão Mínima da Parcela (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Altura da fachada máxima e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(2)</sup>	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	Área de impermeabilização máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máxima (%)
Habitação	10 000	7 metros e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20%	Não aplicável
Edifício de apoio às atividades agrícolas, florestais e abrigos de pastores	A existente	4,5 metros e 1 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 10%	10
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	10 000	9 metros e 2 pisos	2 000 <sup>(4)</sup>	Área máxima de implantação acrescida de 20%	Não aplicável
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000	9 metros e 2 pisos	4 000 <sup>(4)</sup>		
Estabelecimentos hoteleiros	20 000	11m e 3 pisos	6 000 <sup>(4)</sup>		

Usos	Dimensão Mínima da Parcela (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Altura da fachada máxima e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(2)</sup>	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	Área de impermeabilização máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máxima (%)
Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação <sup>(5)</sup>	A existente	7 metros e 2 pisos	5 000 <sup>(4)</sup>		
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	7 metros e 2 pisos	1 000 <sup>(4)</sup>		
Estabelecimentos de restauração e bebidas	20 000	2 pisos	400	Área máxima de implantação acrescida de 10%	Não aplicável
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	11 metros e 3 pisos	Não aplicável		
Estufas	A existente	5 metros e 1 piso	5 000 <sup>(4)</sup>		

<sup>(1)</sup> O cumprimento do parâmetro “dimensão mínima da parcela” pode ser dispensado caso se garanta o cumprimento dos afastamentos mínimos na parcela, definidos no plano municipal de defesa da floresta contra incêndios.

<sup>(2)</sup> Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

<sup>(3)</sup> No caso de instalação em edifícios pré-existentes admite-se a ampliação até 60% da área de implantação, aplicando-se o parâmetro mais favorável (“índice máximo de ocupação” ou “percentagem de ampliação”).

<sup>(4)</sup> As áreas de construção podem ser superiores desde que estejam de acordo com as necessidades reais da exploração a serem atestados pela entidade competente.

<sup>(5)</sup> No caso de hotéis rurais, a construir de raiz, aplicam-se os índices e parâmetros definidos para os estabelecimentos hoteleiros.

4. A conservação, a reconstrução, a alteração e ampliação de edifícios existentes, sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita às seguintes disposições:
  - a) A altura máxima de fachada permitida é de 7 metros e o número máximo de pisos é de 2, ou os existentes se superiores, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
  - b) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11 metros e o número máximo de pisos é de 3;
  - c) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no quadro do artigo seguinte para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
  - d) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a tipologias de empreendimentos turísticos cuja edificabilidade se encontra regulada nos Artigos 20º a 27º do presente artigo.
5. Desde que abrangido por programa especial ou enquadrado em outro instrumento de gestão territorial, plenamente eficaz, as regras e os parâmetros urbanísticos definidos no número anterior podem ser ajustados de acordo com as seguintes regras e limites:

- a) Nas parcelas de terreno constituídas com uma área igual ou superior a 3000 m<sup>2</sup> e com acesso a partir de caminho público, é permitida a construção desde que se destine a:
  - i) Habitação unifamiliar do respetivo proprietário;
  - ii) Equipamento especial de interesse municipal não enquadrável no Espaço de Ocupação Urbanística.
- b) A construção de instalações de apoio agrícola ou florestal será permitida nas condições do número anterior, sendo a área mínima da parcela constituída de apenas de 900 m<sup>2</sup>.
- c) A área máxima para anexos, que terão obrigatoriamente um só piso, não pode exceder 10 % da área total da parcela ou lote.
- d) As pretensões são licenciadas caso não afetem negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico, de utilização, ou dos efeitos de insalubridade, nomeadamente quanto à volumetria, dimensão, forma de implantação no terreno, revestimentos exteriores e cores.
- e) Nestes espaços os equipamentos não podem ultrapassar 50 % da área total da parcela.

## SECÇÃO VI ESPAÇOS FLORESTAIS

### Artigo 34º

#### Identificação

Os Espaços Florestais contribuem para a diversidade biológica e genética da floresta e constituem as seguintes áreas:

- a) O Perímetro Florestal do Alto do Coa não abrangido pelos habitats da Rede Natura 2000 e não abrangido pela Reserva Natural da Serra da Malcata;
- b) Os carvalhais com dimensão significativa;
- c) O habitat 9230 da Rede Natura 2000 onde predomina os carvalhais galaico-portugueses de *Quercus robur* e *Quercus pyrenaica*, com exceção das áreas integradas na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal.

### Artigo 35º

#### Ocupações e utilizações

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de, que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte, constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a recuperação das áreas em situação de maior risco de erosão e a conservação dos maciços de espaços florestais.
2. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados, nomeadamente o carvalho galaico-portugueses de *Quercus robur* e *Quercus pyrenaica* e promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogénea do PROF Beira Interior Norte.
3. Estes espaços estão condicionados às seguintes utilizações de modo a garantir a conservação e a divulgação dos habitats e das populações de espécies:
  - a) Silvicultura, onde se deve adotar práticas silvícolas específicas, assegurar o mosaico de habitats, manter e recuperar os habitats contíguos, promover a regeneração natural e efetuar desmatações seletivas;
  - b) Apicultura;
  - c) Atividades de educação ambiental, onde se promova e divulgue os valores naturais em causa;
4. São admitidas como utilizações complementares a agricultura e as atividades pecuárias em sub-coberto, onde se devem manter práticas de pastoreio extensivo e mobilização do solo condicionada.
5. Sem prejuízo dos números anteriores, estes espaços são de construção interdita com exceção de:

- a) Obras de conservação, reconstrução, alteração, demolição e ampliação da área de implantação dos edifícios existentes com usos habitacionais, agrícolas, empreendimentos turísticos e equipamentos de utilização coletiva, mantendo o número de pisos existente;
  - b) Edifício de apoio à atividade silvícola, agrícola, detenção caseira de espécies pecuárias e instalações de apoio agrícola;
  - c) Edifício de apoio a atividades ambientais, onde se promova e divulgue os valores naturais em causa.
6. Para as edificações existentes é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração para os usos definidos nos números anteriores.
7. Nestes espaços e acautelando a aplicação das normas que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte, devem ser salvaguardadas as seguintes condições:
- a) Elaboração obrigatória de Plano de Gestão Florestal (PGF), nas explorações florestais públicas e comunitárias, bem como as explorações florestais privadas com área mínima de 25 hectares, desde que não integradas em Zona de Intervenção Florestal (ZIF);
  - b) Nas explorações florestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, e desde que não integradas em ZIF, ao cumprimentos do seguinte:
    - i) Normas de silvicultura preventiva, constantes do título da defesa da floresta contra incêndios;
    - ii) Normas genéricas de intervenção nos espaços florestais;
    - iii) Modelos de silvicultura adequados à sub-região homogénea onde se insere a exploração.
  - c) Privilegiar a aplicação dos modelos de silvicultura previstos no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte, para as sub-regiões homogéneas Malcata e Raia Norte.

### **Artigo 36º**

#### **Regime de edificabilidade**

1. A conservação, a reconstrução, a alteração e ampliação de edifícios existentes, sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita às seguintes disposições:
  - a) A altura máxima de fachada permitida é de 7 metros e o número máximo de pisos é de 2, ou os existentes se superiores;
  - b) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11 metros e o número máximo de pisos é de 3;
  - c) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no quadro do presente artigo, para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;

d) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a tipologias de empreendimentos turísticos cuja edificabilidade se encontra regulada nos Artigos 20º a 27º e no número 2 do presente artigo.

2. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Dimensão Mínima da Parcela (m <sup>2</sup> )	Altura da fachada máxima e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(1)</sup>	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> )	Área de impermeabilização máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máximo(%) <sup>(2)</sup>
Edifício de apoio à atividade silvícola, agrícola, detenção caseira de espécies pecuárias e abrigos de pastores	A existente	4,5 metros e 1 piso	500 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	Área máxima de implantação acrescida de 10%	5
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 metros e 1 piso	250 m <sup>2</sup>		-
Empreendimentos Turísticos	---	9 metros e 2 pisos	---		30

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

<sup>(2)</sup> As áreas de construção e o índice de ocupação podem ser superiores desde que estejam de acordo com as necessidades reais da exploração e desde que comprovado pela entidade competente, caso se aplique.

## SECÇÃO VII AGLOMERADOS RURAIS

### Artigo 37º

#### Identificação

Os Aglomerados Rurais abrangem pequenos núcleos edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, que não são passíveis de constituir um aglomerado urbano.

### Artigo 38º

#### Ocupação e utilizações

1. Nestes espaços coexistem usos associados à atividade agropecuária e silvícola com funções residenciais, admitindo-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rural e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.
2. É permitida a construção nova, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
  - d) Habitação e usos compatíveis;
  - e) Edificação de apoio às atividades agrícolas, agropecuária e silvícolas;
  - f) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
  - g) Equipamentos de utilização coletiva;
  - h) Estabelecimentos de restauração e bebidas.
3. Nestes espaços não são permitidas operações de loteamento.

### Artigo 39º

#### Regime de Edificabilidade

1. Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no quadro seguinte, para o respetivo uso.
2. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do número seguinte e da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura da fachada máxima e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(1)</sup>	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máximo (%)
------	----------------------------	--	---	-------------------------------

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura da fachada máxima e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(1)</sup>	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máximo (%)
Habitação e usos compatíveis	A existente	7 m e 2 pisos	500 <sup>(2)</sup>	10%
Edificação de apoio à atividade agrícola	A existente	4,5 m e 1 piso	500 <sup>(3)</sup>	30%
Empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação	A existente	7 m e 2 pisos	-	-
Equipamentos de Utilização Coletiva	A existente	11m e 3 pisos	-	30%

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

<sup>(2)</sup> Esta área, resultante da aplicação do índice, pode ser acrescida de 100 m<sup>2</sup> para anexos.

<sup>(3)</sup> As áreas de implantação podem ser superiores desde que estejam de acordo com as necessidades reais da exploração a serem atestados pela entidade competente.

3. Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes obedecem ainda às seguintes disposições:
- Têm que se integrar harmoniosamente no tecido construído, mantendo as características de recuo, altura da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicionais dos espaços em que se inserem;
  - A altura da fachada é definida pelas médias das alturas de fachada respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios;
  - O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas, tem que ser respeitado exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem do aglomerado.

## **SECÇÃO VIII**

### **ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

#### **Artigo 40º**

##### **Identificação**

1. As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas parcialmente urbanizadas ou edificadas com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de baixos níveis de infraestruturação e de serviços de proximidade.
2. Estas áreas correspondem a espaços de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente, que correspondem a áreas de uso misto, sem funções urbanas prevaletentes, delimitadas em função das características de ocupação existente, da estrutura viária e da tipologia do edificado, destinando-se o solo predominantemente à edificação em situações de baixa densidade.

#### **Artigo 41º**

##### **Uso e ocupação do solo**

1. Nestes espaços coexistem usos associados à atividade agropecuária e silvícola com funções residenciais, admitindo-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rústico e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.
2. É permitida a construção nova, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
  - a) Habitação e usos compatíveis;
  - b) Edificação de apoio às atividades agrícolas, agropecuária e silvícolas;
  - c) Empreendimentos turísticos isolados, de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo, turismo da natureza, conforme disposto nos artigos 20º a 22º;
  - d) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto nos artigos 23º a 27º do presente regulamento;
  - e) Equipamentos de utilização coletiva;
  - f) Estabelecimentos de restauração e bebidas.

#### **Artigo 42º**

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

1. Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 20% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no quadro do presente artigo, para o

respetivo uso salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.

2. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do número seguinte e da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ou o existente se superior <sup>(1)</sup>	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação e usos compatíveis	A existente	7 metros e 2 pisos	500 <sup>(2)</sup>	-
Edificação de apoio à atividade agrícola, agropecuária e silvícola	A existente	4,5 metros e 1 piso	500 <sup>(3)</sup>	30%
Empreendimentos Turísticos	A existente	7 metros e 2 pisos	-	60%
Núcleos de desenvolvimento turístico	A existente	7 metros e 2 pisos	-	60%
Equipamentos de Utilização Coletiva	A existente	11 metros e 3 pisos	-	50%
Estabelecimentos de restauração e bebidas.	A existente	7 metros e 2 pisos	500	20%

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

<sup>(2)</sup> Esta área, resultante da aplicação do índice, pode ser acrescida de 100 m<sup>2</sup> para anexos.

<sup>(3)</sup> As áreas de implantação podem ser superiores desde que estejam de acordo com as necessidades reais da exploração a serem atestados pela entidade competente.

3. Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes obedecem ainda às seguintes disposições:
- Têm que se integrar harmoniosamente no tecido construído, mantendo as características de recuo, altura da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicionais dos espaços em que se inserem;
  - A altura da fachada é definida pelas médias das alturas de fachada respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios;
  - O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas, tem que ser respeitado exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem do aglomerado.

## SECÇÃO IX

### ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

#### Artigo 43º

##### Identificação

Estes espaços correspondem a áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos ou outras estruturas de apoio às atividades agrícolas, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

#### Artigo 44º

##### Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços é permitida a construção nova, bem como a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
  - a) Equipamentos de utilização coletiva;
  - b) Edificação de apoio a atividades de recreio e lazer;
  - c) Edificação de apoio a atividades agrícola;
  - d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
2. Sempre que não exista alternativa à edificação em áreas sujeitas a inundações ou ameaçadas por cheias as soluções de construção têm de acautelar o disposto no Artigo 94º.

#### Artigo 45º

##### Regime de edificabilidade

1. Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 20% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no quadro do presente artigo, para o respetivo uso salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.
2. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura da fachada máxima e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação máximo (%)
Equipamentos de Utilização Coletiva	A existente	11 m e 3 pisos		-
Edificações de apoio a atividades de recreio e lazer	A existente	4,5 m e 1 piso	150	-
Edificações de apoio a atividades agrícolas (2)	A existente	4,5 m e 1 piso	250	70
Estabelecimento de restauração e bebidas	A existente	4,5 m e 1 piso	250	70

(1) Excetuam-se instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Em edifício existentes, admite-se a reconversão para uso habitacional, desde que não sejam ultrapassados os parâmetros máximos acima definidos.

3. As obras de construção de novas estruturas, novos edifícios ou de ampliação dos edifícios existentes obedecem ainda às seguintes disposições:
  - a) A superfície impermeabilizada não pode ser superior a 1,2 vezes a área total de implantação permitida;
  - b) Na superfície da parcela não impermeabilizada deve ser mantido e reforçado o coberto vegetal preexistente ou outro que privilegie as espécies autóctones e que a Câmara Municipal considere mais adequado.

## **SECÇÃO X**

### **ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA**

#### **Artigo 46º**

##### **Identificação**

1. Os espaços de ocupação turística, correspondem a espaços associados à fruição de valores naturais, culturais e termais e elementos de interesse paisagístico, numa perspetiva de diversidade e complementaridade de usos e valorização sustentável da atividade de turismo, saúde, recreio e lazer, nomeadamente o espaço de recreio e lazer da Albufeira do Sabugal.
2. Na Planta de Ordenamento são identificados três áreas com esta classificação: uma associada à Albufeira do Sabugal, a área do Parque Termal do Cró e área do Parque de Campismo Municipal.

#### **Artigo 47º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. De acordo com o disposto no regime legal da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal, no Espaço de Ocupação Turística da Albufeira do Sabugal é permitida a instalação de:
  - a) Um estabelecimento hoteleiro;
  - b) Um aldeamento turístico;
  - c) Infraestruturas de apoio ao recreio náutico e balnear;
  - d) Estabelecimentos de restauração e bebidas.
2. Sem prejuízo do disposto no regime legal próprio, nomeadamente a servidão da Água Mineral Natural, no espaço de ocupação turística do Parque Termal do Cró é permitida a instalação de:
  - a) Estabelecimentos Hoteleiros;
  - b) Unidades de Turismo em Espaço Rural;
  - c) Estruturas de apoio ao termalismo;
  - d) Equipamentos desportivos, de cultura, recreio e lazer
  - e) Praia fluvial;
  - f) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - g) Unidades de comércio e serviços de apoio à utilização turística;
  - h) Parques de campismo e de caravanismo.

#### **Artigo 48º**

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

1. De acordo com o disposto no regime legal da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal ao Espaço de Ocupação Turística da Albufeira do Sabugal aplicam-se os seguintes os parâmetros de edificabilidade:

- a) As novas construções não podem exceder o limite máximo de 2 pisos à exceção do estabelecimento hoteleiro que pode ter 3 pisos, desde que a construção esteja adaptada às características morfológicas do terreno e sejam afastadas do Nível Pleno de Armazenamento no mínimo 250 metros;
  - b) A capacidade de alojamento dos empreendimentos turísticos não pode ultrapassar no seu conjunto as 300 camas, e esta capacidade não pode ser esgotada num único empreendimento;
  - c) A área máxima de construção é de 12000 m<sup>2</sup>;
  - d) A altura máxima da fachada é de 4,5m e 1 piso, exceto para os empreendimentos turísticos que poderão ter 7m e 2 pisos.
2. Ao Espaço de Ocupação Turística do Parque Termal do Cró aplicam-se os seguintes parâmetros e condicionalismos:
- a) A altura máxima da fachada das novas edificações é de 7 metros e 2 pisos;
  - b) A capacidade total de alojamento da globalidade dos empreendimentos turísticos não pode exceder as 80 camas;
  - c) A área impermeabilizada não pode exceder os 10% da área total de intervenção;
  - d) Recuperação e revitalização turística das antigas instalações do Parque Termal do Cró através da reabilitação e reconversão dos edifícios de características mais nobres associadas à antiga exploração termal e salvaguarda dos valores naturais em presença;
  - e) Compatibilização da intervenção edificada com a envolvente natural;
  - f) Qualificação dos espaços exteriores ao nível paisagístico e de circulação pedonal e viária.
3. Os Parques de Campismo e Caravanismo podem conter áreas destinadas à instalação de tendas, parques de caravanas, bar, restaurante, zona de comércio e outros equipamentos de desporto, recreio e de lazer de apoio ao parque e devem observar os seguintes parâmetros:
- a) 100 utentes por hectare
  - b) 5 bungalows por hectare sendo que a área máxima de cada bungalow não deve exceder os 75m<sup>2</sup>.

## **SECÇÃO XI**

### **ESPAÇOS NATURAIS**

#### **SUB-SECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS NATURAIS de TIPO I**

##### **Artigo 49º**

##### **Identificação**

Os Espaços Naturais de tipo I correspondem a valores naturais e paisagísticos com um significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por um grau muito elevado de sensibilidade ecológica e constituem as seguintes áreas:

- a) Os planos de água da Albufeira do Sabugal, da Albufeira de Alfaiates e da Albufeira de Batocas;
- b) A “Zona de Respeito da Barragem e dos Órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira” abrangida pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal.

##### **Artigo 50º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e ao meio húmido.
2. Nos Espaços Naturais de tipo I abrangidos pelo Plano de Água da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal é interdita a construção e estão condicionados a regulamentação específica.
3. Os Espaços Naturais de tipo I abrangidos apenas pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal observam as seguintes disposições:
  - a) São áreas interditas à edificação exceto construções necessárias ao funcionamento da barragem e do Centro de Educação ambiental e viveiros da Reserva Natural da Serra da Malcata e de outros equipamentos aprovados pela APA e pela DGADR;
  - b) São permitidas atividades de recreio passivo e o passeio em áreas e percursos onde não exista sinalização que proíba expressamente o acesso;
  - c) Promover a execução de todas as intervenções necessárias à integridade das infraestruturas, nomeadamente os trabalhos de conservação, modernização das obras de rega.
4. Nos restantes Espaços Naturais de tipo I só são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:
  - a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrícola e de regadio, quando se trata de zona terrestre;

- b) Nos corredores ecológicos são permitidas ações de promoção de sistemas florestais e pratenses extensivos em que as espécies a privilegiar devem fazer parte da vegetação ripícola autóctone;
  - c) Obras de conservação ou reconstrução, alteração, demolição dos edifícios existentes com usos habitacionais, turísticos, agrícolas e equipamentos de utilização coletiva, mantendo o número de pisos existente, admitindo-se um acréscimo de 20% da área de implantação existente, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
  - d) Edifício de apoio a atividades ambientais, com uma área máxima de construção de 200 m<sup>2</sup>;
  - e) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10 MW e obras hidráulicas de conservação;
  - f) Abertura de novas vias de comunicação;
  - g) Plantação de área florestal com espécies autóctones;
  - h) Prática de atividades ligadas ao recreio, ao lazer e ao contacto com a natureza;
  - i) Infraestruturas fluviais nomeadamente pontões flutuantes e embarcadouros, quando previsto em instrumento de gestão territorial de hierarquia superior.
5. Nos espaços referidos no número anterior são interditas, com exceção das situações previstas na legislação em vigor e sem prejuízo dos número 2 deste artigo, as seguintes ocupações e utilizações:
- a) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
  - b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com exceção dos aproveitamentos hidroagrícolas;
  - c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
  - d) Obstrução das linhas de água;
  - e) Exploração de recursos geológicos.
6. Para as edificações existentes é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração para os usos definidos nos números anteriores, exceto nos espaços integrados na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal.
7. Nos aproveitamentos hidroagrícola, incluindo redes de infraestruturas e suas faixas de proteção, excetuam-se as o disposto no numero 4, nas permissões que conflituem com o RJOAH.
8. Para as áreas abrangidas pelas U1 e U2, são definidos objetivos e parâmetros próprios no artigo 104º.

## SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS NATURAIS de TIPO II

### Artigo 51º

#### Identificação

1. Os Espaços Naturais de tipo II caracterizam-se por um grau elevado de sensibilidade ecológica e constituem as seguintes áreas:
  - a) As áreas classificadas na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal como “Espaço de Proteção Total” e simultaneamente na Reserva Natural da Serra da Malcata como “Área de proteção complementar tipo I”;
  - b) A “Zona Reservada” e as “Ilhas” abrangida pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal;
  - c) O habitat 4090 da Rede Natura 2000 referente às charnecas oromediterrânicas endémicas com giestas espinhosas;
  - d) O habitat 8220 da Rede Natura 2000 referente às vertentes rochosas siliciosas com vegetação.

### Artigo 52º

#### Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao coberto arbóreo e arbustivo com interesse ecológico.
2. Os Espaços Naturais de tipo II abrangidos simultaneamente pela Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal e pela Reserva Natural da Serra da Malcata são de edificação interdita e só é permitida a realização de obras de conservação, alteração, e ampliação em que as obras de ampliação nas construções existentes, são permitidas até ao máximo de 20% da respetiva área de implantação, exceto para as construções destinadas a empreendimentos turísticos isolados, em que é permitida a realização de obras de conservação e de ampliação até ao máximo de 50% da área ocupada e desde que essa ampliação não corresponda a um aumento da altura da fachada.
3. Nos Espaços Naturais de tipo II integrados na zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal é interdita a construção com exceção das seguintes ocupações e utilizações:
  - a) Infraestruturas de apoio à utilização da albufeira e do AHCB;
  - b) Obras de reconstrução, de conservação e de ampliação nas construções existentes;
  - c) Na envolvente do circuito Sabugal-Meimoa, do AHCB, na envolvente terrestre da zona de respeito, não é admitida a ocupação ou a promoção de atividades de lazer.
  - d) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior só devem ser permitidas quando sejam destinadas a suprir insuficiências relativas a instalações sanitárias e a cozinhas, não podendo,

em qualquer caso, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou a um aumento da altura da fachada, e não devendo ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;

4. Nos restantes Espaços Naturais de Tipo II são permitidas as seguintes ações:
  - a) Agricultura, onde se deve manter prática de pastoreio extensivo de percurso;
  - b) Silvicultura, caça e pesca onde se deve condicionar a florestação que deve observar técnicas específicas ao nível do tipo de espécies florestais, do compassos de plantação, da localização e da dimensão das manchas a florestar e ainda à conversão de uso do solo para florestação;
  - c) Edifício de apoio a atividades ambientais, com edifício de apoio com 200 m<sup>2</sup> onde se promova e divulgue os valores naturais em causa;
  - d) Obras de conservação, reconstrução, alteração, demolição dos edifícios existentes com usos habitacionais, turísticos, agrícolas e equipamentos de utilização coletiva, mantendo o número de pisos existente, admitindo-se um acréscimo de 20% da área de implantação existente, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.
  - e) Edifício de apoio à atividade agrícola e silvícola, em que a área máxima de construção de 400 m<sup>2</sup> para uma dimensão mínima de parcela de 20000 m<sup>2</sup>, sempre que a atividade exista nestes espaços;
  - f) Construção de aproveitamentos hidrelétricos com uma potência inferior a 10 MW e obras hidráulicas de conservação;
  - g) Pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos.
5. As Ilhas constituem zonas non aedificandi;
6. Para as edificações existentes é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração para os usos definidos nos números 4 deste artigo, e ainda, para estabelecimentos de alojamento local, exceto nos espaços integrados na Reserva Natural da Serra da Malcata e no Plano de Ordenamento da Albufeira do Sabugal.
7. Para áreas abrangidas pelas U1 e U2 são definidos objetivos e parâmetros próprios no artigo 104°.
8. Para as novas edificações e infraestruturas, integradas na Reserva Natural da Serra da Malcata, aplicam-se as seguintes regras:
  - a) O traçado arquitetónico das edificações deve adotar os valores e as características essenciais da arquitetura tradicional da região.
  - b) É obrigatório o 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 impactes visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes.

- c) No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas cautelares necessárias à minimização das perturbações ambientais e à redução dos impactes negativos correspondentes.
- d) Os projetos das edificações permitidas no âmbito do presente Regulamento estão sujeitos aos seguintes condicionamentos:
- i) O acesso, o abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo;
  - ii) O abastecimento de energia elétrica deve ser assegurado por sistema de abastecimento autónomo;
  - iii) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m, medidos à platibanda ou beirado, para um máximo de dois pisos;
  - iv) No caso de obras de conservação e de reconstrução destas unidades rurais deve, sempre que o seu interesse o justificar, manter a identidade construtiva e arquitetónica do conjunto, através da adequação de materiais, tipologias e volumetrias compatíveis com o existente.
- e) As ampliações não podem exceder 30% da área de construção existente, ou até 120 m<sup>2</sup>, com vista a permitir condições normais de habitabilidade.
- f) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as ampliações em edificações destinadas a instalações de turismo de natureza.
- g) Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:
- i) Ser implantados por forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;
  - ii) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos.
- h) A implantação de vedações deve ser feita com recurso ao uso de uma das seguintes alternativas, devidamente justificadas:
- i) Rede ovelheira, com malha diferenciada e com o maior espaçamento orientado para baixo, a pelo menos 0,2 m do solo, com uma altura máxima de 1,4 m, suportada por postes de madeira tratada com espaçamento mínimo de 4 m entre si;
  - ii) Fiadas de arame liso com espaçamento mínimo de 0,2 m entre si e ao solo, suportadas por postes de madeira tratada com espaçamento mínimo de 4 m entre si.

## **SECÇÃO XII**

### **ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS**

#### **SUB-SECÇÃO I**

##### **ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADOS**

###### **Artigo 53º**

###### **Identificação**

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

###### **Artigo 54º**

###### **Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade**

1. Nos espaços de exploração consolidados é admissível a instalação dos respetivos anexos de pedreiras e de minas e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora, relacionada com a atividade extrativa.
2. A área de máxima construção para os edifícios mencionados no número anterior deve estar de acordo com as necessidades reais de exploração e ser atestadas pela entidade competente.

#### **SUB-SECÇÃO II**

##### **ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO COMPLEMENTARES**

###### **Artigo 55º**

###### **Identificação**

São áreas com recursos geológicos já identificados, que correspondem às áreas prioritárias para progressão dos espaços de exploração existentes e identificados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

###### **Artigo 56º**

###### **Ocupações e utilizações**

A utilização destas áreas está condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística das áreas de exploração existentes, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Utilização racional dos recursos existentes;

- b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.

### **SUB-SECÇÃO III**

#### **ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS**

#### **Artigo 57º**

##### **Identificação**

1. Os Espaços de recursos geológicos potenciais são espaços onde se verifica a existência de recursos geológicos cuja exploração é viável sempre que permitida na categoria de espaço abrangida.
2. No concelho do Sabugal os espaços de recursos geológicos potenciais correspondem a:
  - a) Águas minerais naturais;
  - b) Jazidas de urânio;
  - c) Depósitos minerais de quartzo e feldspato;
  - d) Massas minerais (pedreiras).

#### **Artigo 58º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. Às Áreas de Águas minerais naturais aplicam-se as seguintes disposições:
  - a) Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada categoria de espaço, podem ser autorizadas explorações de águas minerais, nos termos da legislação em vigor.
  - b) Estas áreas são destinadas ao uso exclusivo do aproveitamento dos recursos hidrominerais, nomeadamente águas minerais naturais.
  - c) As áreas de exploração de águas minerais obedecem ao disposto na legislação em vigor aplicável.
2. Às Áreas de Urânio aplicam-se as seguintes disposições:
  - a) As ocupações e utilizações devem ter em conta o interesse na preservação deste potencial de matéria-prima estratégica e a salvaguarda das populações relativamente a eventuais efeitos de radiações;
  - b) Não é permitida a construção de edificações para outros fins que não estejam relacionados com a exploração deste recurso geológico, salvo em casos excecionais, ou quando não seja possível outra alternativa.
3. Às Áreas de Depósitos minerais de quartzo e feldspato, sem prejuízo da regulamentação própria das subcategorias de espaço abrangidas por estas áreas, o regime de utilização obedece à legislação aplicável e não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

## **CAPÍTULO V**

### **SOLO URBANO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 59º**

##### **Identificação**

O Solo Urbano é constituído pelas categorias de espaço definidas no número 2 do Artigo 9º.

##### **Artigo 60º**

##### **Disposições gerais**

1. A edificabilidade em lotes, parcelas ou prédios, baseia-se no princípio do número de pisos e do alinhamento dominante e resulta da observância das características morfológicas do tecido urbano existente nomeadamente tipologias arquitetónicas, modelação do parcelamento da propriedade e estrutura do espaço público, sendo exigido a justificação urbanística da adequada inserção na unidade urbana envolvente.
2. Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificabilidade destas áreas são os seguintes:
  - a) O Número de pisos do alçado principal, será determinado com referência aos edifícios envolventes, atendendo ao número de pisos predominante, não sendo relevante para o efeito a pré-existência de edifícios com número de pisos superior;
  - b) O Alinhamento do alçado principal será determinado com referência aos edifícios envolventes, atendendo ao alinhamento predominante, não sendo relevante para o efeito a pré-existência de edifícios com alinhamentos que não o respeitem.
3. Excecionalmente poderá a Câmara Municipal adotar outro alinhamento para o alçado principal quando se trate de edificações cuja natureza, destino, caráter arquitetónico ou enquadramento funcional na envolvente urbana, requeiram alinhamentos especiais.
4. No preenchimento dos vazios da malha urbana, a dimensão de lotes, as tipologias construtivas, os alinhamentos e as alturas de fachadas permitidas serão os predominantes na testada de 100m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto assim determinado.
5. As ampliações dos estabelecimentos industriais existentes e os novos estabelecimentos, nas categorias de espaço em que este uso é permitido, têm que respeitar os seguintes condicionamentos, bem como a legislação em vigor:

- a) Não podem dar origem à produção de ruídos, fumos, poeiras, cheiros ou resíduos que agravem ou prejudiquem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
  - b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente fora dos limites da parcela.
6. Sem prejuízo da legislação em vigor podem ser exigidos estudos de incidências ambientais, sempre que se considere que os projetos em causa possam apresentar riscos para a qualidade ambiental.
7. Sem prejuízo de legislação em vigor, consideram-se incompatíveis com o solo urbano as instalações pecuárias.

## **SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS CENTRAIS**

#### **Artigo 61º**

##### **Identificação**

1. Os Espaços Centrais correspondem a áreas com uma vincada componente histórico-cultural onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante e com os objetivos de preservação da sua memória.
2. Estes espaços correspondem:
  - a) À zona central da cidade do Sabugal, nomeadamente o seu núcleo histórico, incluindo a zona intramuralhas e extramuralhas.
  - b) À aldeia de Sortelha que integra a rede de aldeias históricas de Portugal

#### **Artigo 62º**

##### **Uso e ocupação do solo**

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se ainda outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante.

#### **Artigo 63º**

##### **Orientações e regras urbanísticas**

1. Estas áreas caracterizam-se por uma grande concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e onde as ações de edificação devem promover a reabilitação do edificado existente e a manutenção da harmonia do conjunto.
2. Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente, sendo dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção.
3. A reconstrução e conservação do edificado deve ser obtida pelo restauro dos elementos deteriorados e pela reconversão do seu uso ou distribuição funcional, e não pela demolição total para construir de novo no mesmo local.

4. São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou de salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente.
5. Podem ser introduzidas alterações à fachada, apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação.
6. Só são permitidas demolições totais de edifícios se for declarado o estado de ruína iminente, por vistoria municipal requerida para o efeito.
7. Pode ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo a volumetria, fachadas e materiais pré-existentes.
8. A substituição de coberturas deve utilizar a telha cerâmica e manter a morfologia do telhado pré-existente.
9. No caso de utilização de betão armado, as lajes devem rematar sobre as paredes sem qualquer saliência para o exterior.
10. A autorização do aumento da cércea pré-existente deve ser compatível com a volumetria da envolvente e necessária ao complemento da habitação.
11. As construções de raiz a executar em falhas da malha urbana devem integrar -se nas características da envolvente respeitando alinhamentos e cérceas.
12. Recomenda -se a utilização de alvenaria de pedra com junta seca, a madeira em caixilharias e alpendres e a telha cerâmica tradicional nas coberturas não devendo utilizar -se materiais e acabamentos, tais como: alumínio anodizado e cores metalizadas, mármore, estores exteriores de plástico, telha de betão ou fibrocimento, azulejos, reboco chapiscados ou tintas texturadas.
13. Outras orientações, regras e parâmetros urbanísticos podem ser definidos em instrumento de gestão territorial de outra escala (plano de urbanização ou plano de pormenor).

## **SECÇÃO III**

### **ESPAÇOS HABITACIONAIS**

#### **Artigo 64º**

##### **Identificação**

1. Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.
2. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à edificação.
3. Os Espaços Habitacionais localizam-se nos perímetros urbanos dos aglomerados classificados no sistema urbano com os níveis I e II, concretamente a cidade do Sabugal e a vila do Soito e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho.
4. Os espaços habitacionais encontram-se integrados em duas subcategorias:
  - a) Espaços habitacionais do Tipo I
  - b) Espaços habitacionais do Tipo II

#### **Artigo 65º**

##### **Uso e ocupação do solo**

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das especificidades de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. A alteração e ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes é permitida desde que vise a melhoria das condições ambientais e que sejam indispensáveis à melhoria da competitividade da instalação industrial e sem por em causa a compatibilidade do uso com eventuais restrições que se considerem necessárias.

#### **Artigo 66º**

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

1. Sempre que os Espaços Habitacionais se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, altura de fachada, volumetria e ocupação do lote tradicionais dos espaços em que se inserem;
  - b) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
  - c) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas;
  - d) A superfície do lote impermeabilizável corresponde à média da superfície impermeabilizada dos lotes da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas.
2. Sempre que os Espaços Habitacionais não se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes, têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.
  3. Nas situações referidas no número anterior as operações urbanísticas de urbanização ficam sujeitas aos parâmetros constantes no quadro seguinte, a aplicar à globalidade da área a urbanizar:

<b>Categoria dos Espaços</b>	<b>Tipologia dominante</b>	<b>Altura da fachada máxima e/ou n.º máximo de pisos (1) (2) e (3)</b>	<b>Índice de impermeabilização máxima (%)</b>	<b>Índice de utilização máximo</b>
Espaços Habitacionais – Tipo I	Unifamiliar	7,5 metros e 2 pisos	80	1,0
Espaços Habitacionais – Tipo II	Multifamiliar	14 metros e 4 pisos	80	1,8

(1) Os anexos e telheiros só podem ser desenvolvidos num único piso e não devem exceder os 3 metros de altura máxima da fachada.

(2) Os equipamentos de utilização colectiva podem ser desenvolvidos até 3 pisos desde que não excedam a altura da fachada de 11 metros.

(3) Adicionalmente, admite-se a possibilidade de executar um piso abaixo da cota de soleira

4. Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado à atividade que se pretende instalar.

## **SECÇÃO IV**

### **ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**

#### **Artigo 67º**

##### **Identificação**

1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas periurbanas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de serviços e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a a soluções apropriadas.
2. Os espaços urbanos de baixa densidade localizam-se nos perímetros urbanos dos aglomerados classificados no sistema urbano com os níveis III (onde se inclui o aglomerado da Malcata, delimitado na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira do Sabugal e nível IV, e caracterizam-se por uma concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas, destinando-se o solo predominantemente à edificação e correspondem a situações de baixa densidade.

#### **Artigo 68º**

##### **Uso e ocupação do solo**

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das especificidades de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. A alteração e ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes é permitida desde que vise a melhoria das condições ambientais e não criar situações de incompatibilidade de usos.

#### **Artigo 69º**

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

1. Sempre que os Espaços Urbanos de Baixa Densidade se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, altura de fachada, volumetria e ocupação do lote tradicionais dos espaços em que se inserem;
  - b) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
  - c) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas;
  - d) A superfície da parcela impermeabilizável corresponde à média da superfície impermeabilizada das parcelas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas.
2. Sempre que os Espaços Urbanos de Baixa Densidade não se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes, têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.
3. Nos espaços referidos no número anterior as operações urbanísticas ficam ainda sujeitas aos parâmetros constantes no quadro seguinte, a aplicar à parcela em causa:

<b>Categoria dos Espaços</b>	<b>Altura da fachada máxima e/ou n.º máximo de pisos<sup>(1)</sup></b>	<b>Índice de impermeabilização máximo</b>	<b>Índice de utilização máximo</b>
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	7 m e 2 pisos <sup>(2)</sup>	0,7	0,8

(1) Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3 metros de altura máxima da fachada.

4. No caso de loteamentos o índice máximo de impermeabilização para a totalidade da área a lotear é de 60% e o índice máximo de utilização é de 0,7.
5. Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado à atividade que se pretende instalar.

## **SECÇÃO V**

### **ESPAÇOS DE ATIVIDADE ECONÓMICA**

#### **Artigo 70º**

##### **Identificação**

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

#### **Artigo 71º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor.
2. São admitidos nestes espaços usos como armazenamento, logística, serviços, comércio, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.
3. É ainda admissível nestes espaços o uso habitacional, desde que se trate de preexistências legalmente construídas e licenciadas.

#### **Artigo 72º**

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

1. A edificabilidade nos Espaços de Atividades Económicas deve cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) A área mínima do lote de 700 m<sup>2</sup> no caso de unidades isoladas, e de 500 m<sup>2</sup> para unidades geminadas;
  - b) Afastamento mínimo de 4 m das construções à frente do lote ou parcela;
  - c) Afastamento mínimo de 5 m entre as construções e os limites laterais do lote ou parcela;
  - d) Afastamento mínimo de 10 metros da construção ao limite posterior do lote ou parcela;
  - e) O índice máximo de utilização admitido é de 0,80;
  - f) O índice máximo de impermeabilização é de 0,70;
  - g) Deverão ser exigidas todas as infra-estruturas, coletivas ou individuais, a sua preparação para a ligação futura às redes públicas, bem como soluções eficazes para a recolha e tratamento de efluentes e resíduos sólidos;
  - h) Deve garantir -se a integração e proteção paisagística do local através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.
2. Podem adotar-se outras orientações, regras e parâmetros urbanísticos desde que enquadrados em plano de pormenor plenamente eficaz.

## **SECÇÃO VI**

### **ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS**

#### **Artigo 73º**

##### **Identificação**

Os Espaços de Uso Especial - Equipamentos são áreas onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou ainda outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.

#### **Artigo 74º**

##### **Ocupações e utilizações**

É admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implantação de novos equipamentos de utilização coletiva, de estruturas de apoio aos edifícios existentes, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

#### **Artigo 75º**

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

1. Nos Espaços de Uso Especial - Equipamentos a ampliação e alteração dos edifícios existentes bem como a implantação de novos tem que cumprir os seguintes parâmetros:
  - a) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;
  - b) O número máximo de pisos é 3, a altura máxima da fachada é de 11 metros e a altura total das edificações é de 15 m, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura da edificação superior.
2. Podem adotar-se outras orientações, regras e parâmetros urbanísticos desde que enquadrados em plano de urbanização ou pormenor plenamente eficazes.

## **SECÇÃO VII**

### **ESPAÇOS VERDES**

#### **Artigo 76º**

##### **Identificação**

1. Os Espaços Verdes são áreas integradas na estrutura urbana que mantêm as características e valor natural, contribuindo para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, correspondendo a áreas com algum tipo de limitação para ocupação edificada tais como zonas declivosas, áreas atravessadas por linhas de água, linhas de drenagem natural ou zonas húmidas ou a áreas com ocupação arbórea relevante.
2. Os Espaços Verdes correspondem a áreas naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos, maioritariamente integrados em REN ou em terrenos pertencentes ao Domínio Hídrico, ou ainda a áreas naturalizadas, públicas ou privadas, equipadas ou não, que possuem, ou se prevê que venham a adquirir, características que concorrem para a melhoria do ambiente urbano, que contribuem para a definição de corredores ecológicos e que permitem a sua fruição por parte da população, permitindo a prática agrícola, em particular as hortas urbanas.

#### **Artigo 77º**

##### **Ocupações e utilizações**

1. Nos Espaços Verdes não é permitida a afetação a outras finalidades que não promovam as funções definidas no artigo anterior.
2. Nestes espaços são admitidas obras de conservação e alteração, e obras de ampliação de construções existentes até um limite de 20% da área de construção existente sujeita à obrigatoriedade de demonstração da necessidade funcional e social.
3. Excetua-se do número anterior as obras de ampliação de construções existentes localizadas em zonas inundáveis, onde a ampliação é interdita e as áreas do AHCB, que integram as faixas de proteção da conduta de rega, condicionadas pelo RJOAH.
4. Nos Espaços Verdes só são permitidas atividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis, nomeadamente:
  - a) Utilizações de recreio e lazer compatíveis com a preservação e com a manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos;
  - b) Reconstrução de estruturas existentes quando para utilização cultural e de recreio ou para apoio à agricultura;
  - c) Infraestruturas, desde que não ponham em causa os valores que se pretendem defender e que permitam estabelecer a articulação com os espaços urbanizados e a urbanizar, facilitando a sua manutenção e a sua utilização, se desejável, enquanto espaços de lazer e recreio.

5. Nos Espaços Verdes são permitidas obras de reconstrução e construção nova cuja finalidade se integre nas atividades de recreio e lazer a realizar nestas áreas, desde que não colidam com a legislação em vigor, nomeadamente:
  - a) Quiosques/ esplanadas;
  - b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com uma área máxima de construção de 150 m<sup>2</sup>;
  - c) Equipamentos de lazer ao ar livre, ou de apoio a atividades de lazer, com uma área máxima de construção de 200 m<sup>2</sup> e com pavimentos exteriores em materiais permeáveis ou semipermeáveis;
  - d) Elementos escultóricos;
  - e) Muros e outros elementos existentes com interesse.
6. Excetua-se do disposto nos números anteriores a área abrangida pelas faixas de proteção à conduta principal, forçada, do Bloco do Sabugal do AHCB, onde se aplica o regime do RJOAH.
7. Na faixa de proteção da conduta de rega do AHCB, 5 metros para cada lado do seu eixo, é interdita a plantação de árvores, a mobilização do solo a mais de 50 cm de profundidade, a colocação de quaisquer tipo de vedação ou cerca, outros equipamentos ou construções, sendo qualquer ação, objeto de parecer prévio, vinculativo da DGADR.
8. Após análise e ponderação urbanística dos espaços verdes referidos no artigo 76º, se a câmara municipal entender que a sua execução não se justifica por razões de dimensão, funcionalidade e/ou de enquadramento urbanístico, estes espaços podem admitir a edificabilidade nas mesmas condições da qualificação do espaço urbano do perímetro onde se inserem, desde que cumpram e se enquadrem no regime da reserva ecológica nacional.

## CAPÍTULO VI

### ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

#### Artigo 78º

##### Identificação e objetivos

1. A Estrutura Ecológica Municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos.
2. A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:
  - a) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e dos habitats;
  - b) A promoção dos sistemas agrícolas e pecuários integrados em áreas de Produtos Tradicionais de Qualidade (DOP/IGP) do concelho do Sabugal;
  - c) A proteção dos corredores ecológicos e das respetivas linhas de água e a sua manutenção em rede.
3. A estrutura ecológica municipal é constituída pela estrutura ecológica fundamental, pela estrutura ecológica complementar, e pela estrutura ecológica de valorização, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal e Planta da Estrutura Ecológica Municipal.
4. A Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) compreende as áreas e os corredores que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais que ocorrem no Município, sendo constituída por:
  - a) Ecossistemas da Reserva Ecológica Nacional;
  - b) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional;
  - c) Áreas de Verde Urbano;
  - d) Albufeiras;
  - e) Linhas e Cursos de Água.
5. A Estrutura Ecológica Complementar (EEC) compreende as áreas que, pelos seus valores e características biofísicas intrínsecas e pelos seus valores e ocorrências culturais, são aptas para estabelecer a continuidade dos sistemas e funções ecológicas no território concelhio, potenciam corredores de mobilidade suave e assumem, igualmente, uma função social relevante, e que não se encontram integradas na EEF, sendo constituída pelo Corredor Ecológico – Plano Regional de Ordenamento Florestal – Beira Interior Norte (PROF-BIN).
6. A Estrutura Ecológica de Valorização (EEV) compreende as áreas e os corredores que constituem o suporte dos sistemas ecológicos de valorização que ocorrem no Município, sendo constituída pelo

Sítio da Rede Natura 2000 (PTCON0004 - Sítio Malcata), (PTZPE007 - Serra da Malcata) e pela área integrada no Perímetro Florestal Alto Côa.

### **Artigo 79º**

#### **Regime Específico**

1. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o regime das categorias e subcategorias de espaço definidas no Regulamento.
2. Nas áreas abrangidas pela Estrutura Ecológica Municipal, para além do disposto para as diferentes subcategorias de espaço, têm que ser cumpridas as seguintes disposições:
  - a) Preservação dos seguintes elementos da paisagem:
    - i) Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, noras, moinhos, muros de pedra;
    - ii) Sebes de compartimentação da paisagem.
  - b) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água, que em caso de degradação deve ser recuperada com elenco florístico autóctone;
  - c) Cumprimento do Código das Boas Práticas Agrícolas na atividade agrícola para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola;
  - d) Promoção de atividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a preservação do meio ambiente em conformidade com os regimes legais aplicáveis, nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal no interior dos perímetros urbanos.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, à exceção das áreas dos aproveitamentos hidroagrícolas, acrescem ainda sobre a Estrutura Ecológica Municipal as seguintes restrições:
  - a) Ações que alterem o uso normal do solo, e ainda a substituição das culturas extensivas de sequeiro por sistemas de intensivos de regadio, assim como a substituição de povoamentos florestais de autóctones por plantações florestais intensivas;
  - b) Alterações do coberto vegetal arbóreo autóctone nomeadamente bosques constituídos por *Quercus robur* e *Quercus pyrenaica*, exceto em operações silvícolas de manutenção;
  - c) Alterações do coberto vegetal arbustivo autóctone exceto as alterações necessárias para promover o bloqueio da progressão sucessional.
4. Excetua-se do disposto da alínea a) do número 3, as áreas de aproveitamento hidroagrícolas.

## **CAPÍTULO VII**

### **SISTEMA PATRIMONIAL**

#### **Artigo 80º**

##### **Valores Patrimoniais**

O património arquitetónico e arqueológico municipal identificado na Planta de Ordenamento - Sistema Patrimonial é constituído pelo património classificado e pelo património arqueológicos - sítios inventariados que, pelo seu interesse cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico, foram objeto de classificação e valorização.

#### **Artigo 81º**

##### **Património Classificado**

1. Os bens Imóveis classificados e em vias de classificação, as zonas especiais de proteção e zonas gerais de proteção, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento - Sistema Patrimonial e no Anexo I do presente Regulamento.
2. Qualquer intervenção a desenvolver nos bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, nas zonas especiais ou gerais de proteção, devem respeitar as condicionantes estabelecidas na legislação em vigor.

#### **Artigo 82º**

##### **Património Arqueológico**

1. O património Arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento - Sistema Patrimonial, compreendendo:
  - a) Conjuntos ou sítios correspondentes aos valores arqueológicos e identificáveis;
  - b) Áreas de potencial valor arqueológico correspondentes à delimitação de um território suscetível de ocorrência de valores arqueológicos.
2. Consideram-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica;
3. Consideram-se áreas de potencial valor arqueológico os locais adjacentes aos que já fornecem indícios arqueológicos, os centros históricos de reconhecida antiguidade, bem como capelas, santuários, igrejas e área envolvente, ou respetivos adros, locais para os quais exista uma forte probabilidade de ocorrência de achados e de enterramentos humanos, cuja existência não tenha sido ainda comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e/ou osteológicos;

4. Nos locais identificados como Sítio Arqueológico, na Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais, e listados no anexo II do presente regulamento, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas. Nas áreas identificadas como de potencial valor arqueológico, os trabalhos que envolvam alteração do solo como remoção, revolvimento ou corte de árvores, com exceção de atividade agrícola devem ser precedidas de parecer prévio da entidade da tutela.
5. Dos achados fortuitos de vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, dentro do prazo de quarenta e oito horas.
6. Sempre que seja criada uma nova zona especial de proteção ou zona automática de proteção, ou que a realização de intervenções arqueológicas e novos achados determinem a reformulação ou o estabelecimento de novos perímetros especiais de proteção arqueológica e zonas de potencial arqueológico, proceder-se-á à atualização da Planta de Ordenamento - Sistema Patrimonial.

#### **Artigo 83º**

##### **Árvore de Interesse Público - regime específico**

As árvores classificadas de interesse público beneficiam de uma zona de proteção de 50 metros em redor da sua base, sendo condicionada a parecer da entidade competente qualquer intervenção nessa área que implique alteração do solo.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REDE VIÁRIA**

#### **Artigo 84°**

##### **Identificação**

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

#### **SECÇÃO I**

### **REDE RODOVIÁRIA**

#### **Artigo 85°**

##### **Identificação**

1. É estabelecida uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho que é constituída pelos seguintes níveis de serviço:
  - 1.1. Rede Rodoviária Nacional:
    - a) Rede Nacional Complementar (ENs) - EN322, EN233 e EN233-3;
  - 1.2. Rede Regional
    - a) Estradas Regionais sob jurisdição da IP (ER324 e ER18-3);
  - 1.3. Rede Municipal:
    - a) Estradas Municipais;
    - b) Caminhos Municipais;
2. A rede viária municipal é constituída pelo conjunto de todas as vias existentes e propostas inseridas no espaço territorial referido no artigo 1.º deste Regulamento.
3. Ao conjunto das vias da rede municipal aplicam-se as disposições previstas no presente Regulamento, na Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961 e em regulamentos municipais.
4. As disposições previstas no número anterior serão igualmente aplicadas às estradas nacionais, à medida da sua integração na rede viária municipal.
5. A hierarquia da rede viária para o concelho do Sabugal, definida na planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo, resulta da importância que cada uma das vias desempenha na estrutura viária concelhia.
6. A rede rodoviária no concelho do Sabugal, apresenta assim os seguintes níveis em função dos respetivos níveis de serviço:
  - a) Nível 1: Rede Nacional Complementar (ENs), constituída pela EN322, EN233 e EN233-3;
  - b) Nível 2: Estradas Regionais sob jurisdição da IP (ER324 e ER18-3);

- c) Nível 3: Estradas Municipais, que estabelecem as principais ligações entre os diversos aglomerados urbanos do concelho (EMs);
- d) Nível 4: Caminhos Municipais: vias locais ou de acesso, que constituem as vias urbanas e caminhos municipais não integrados na rede de estradas municipais;

### **Artigo 86º**

#### **Regime de proteção**

1. As faixas de proteção “*non aedificandi*” aplicáveis à Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais sob jurisdição da IP e Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da EP são as constantes da legislação em vigor aplicável.
2. As faixas de proteção “*non aedificandi*” aplicáveis à Rede Municipal e estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição municipal serão definidas no âmbito do Regulamento Municipal.

## **SECÇÃO II**

### **REDE FERROVIÁRIA**

#### **Artigo 87º**

##### **Identificação e regime específico**

1. A rede ferroviária representada na Planta de Ordenamento corresponde a um troço da Linha da Beira Alta.
2. A rede ferroviária existente fica sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor.

## **CAPÍTULO IX**

### **INFRAESTRUTURAS URBANAS**

#### **Artigo 88º**

##### **Identificação**

O PDM identifica como infraestruturas urbanas:

- a) Infraestruturas de abastecimento de água: captações de água para abastecimento público, condutas adutoras e estação de tratamento de águas (ETA);
- b) Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais: emissários e estações de tratamento de águas residuais (ETAR);
- c) Infraestruturas de recolha e tratamento de resíduos sólidos: Ecocentro/Estação de Transferência e Unidade de Valorização de Resíduos.

#### **Artigo 89º**

##### **Infraestruturas de abastecimento de água**

1. Até à definição de perímetro de proteção específico não é permitido, na ausência de licença, efetuar quaisquer movimentações de terras num raio de 20 metros em torno das captações de água subterrâneas.
2. Até à constituição da servidão e restrição de utilidade pública não é permitido, na ausência de licença, efetuar quaisquer movimentações de terras numa faixa de 10m para cada um dos lados do eixo da conduta adutora.
3. Não é permitido, na ausência de licença, efetuar quaisquer obras nas faixas com 10 metros de largura contados a partir dos limites exteriores da ETA.

#### **Artigo 90º**

##### **Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais**

1. Até à constituição da servidão e restrição de utilidade pública não é permitido, na ausência de licença, efetuar quaisquer movimentações de terras numa faixa de 10m para cada um dos lados do eixo dos emissários.
2. Na ausência de faixas de proteção específicas é interdita a edificação, com exceção de muros, numa faixa de 50 metros, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Águas Residuais.
3. Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

### **Artigo 91º**

#### **Infraestruturas de recolha e tratamento de resíduos sólidos**

1. Na área onde se encontra instalado o Ecocentro/Estação de Transferência devem ser assegurados pela entidade gestora métodos de prevenção e redução da poluição, para evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente as decorrentes da legislação em vigor.
2. A instalação da Unidade de Valorização de Resíduos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
  - a) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
  - b) É obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 5 m, ocupada no mínimo em 60% da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;
  - c) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes tem de ser efetuado em instalações próprias, exceto se as entidades gestoras dos sistemas públicos de recolha e tratamento de resíduos sólidos e de drenagem e tratamento de águas residuais garantirem o seu correto tratamento.

## **CAPÍTULO X**

### **ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO**

#### **Artigo 92º**

##### **Identificação**

1. As Áreas de Risco ao Uso do Solo são aquelas que correspondem a determinadas características do território ou a fatores aos quais o território está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, implicam regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.
2. As Áreas de Risco ao Uso do Solo correspondem a:
  - a) Zonas Inundáveis;
  - b) Zonas de Conflito Acústico;
  - c) Área suscetível de ser alagada por rutura da barragem do Sabugal.
  - d) Área suscetível de ser alagada por rutura da barragem de Alfaiates.

## **SECÇÃO I**

### **ZONAS INUNDÁVEIS**

#### **Artigo 93º**

##### **Identificação**

As zonas inundáveis correspondem às zonas ameaçadas pelas cheias coincidentes com os perímetros urbanos, delimitadas na Planta de Ordenamento.

#### **Artigo 94º**

##### **Regime específico**

A ocupação das Zonas Inundáveis obedece aos seguintes condicionalismos:

- a) É permitida a reconstrução de edifícios existentes, desde que a área de implantação seja inferior ou igual à inicial e a cota de soleira no uso habitacional seja superior à cota da zona inundável;
- b) É permitida a construção de novas edificações que correspondam à colmatação da malha urbana existente e a cota de soleira no uso habitacional seja superior à cota da zona inundável;
- c) É interdita a construção de caves e de aterros;
- d) É interdita a instalação de novos equipamentos de ensino, saúde, assistência a crianças e idosos e de gestão de emergência e de socorro;
- e) Nos Espaços Verdes é permitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer, desde que sejam amovíveis e desde que a cota de soleira seja superior à cota da zona inundável e não constituam um obstáculo à livre circulação das águas.

## SECÇÃO II

### CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

#### Artigo 95º

##### Zonamento Acústico

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído considera-se todo o solo urbano classificado como zona mista, com exceção dos Espaços de Atividades Económicas que não carecem de zonamento acústico nos termos da lei.
2. No território Municipal não integrado em solo urbano, todos os recetores sensíveis existentes ou a licenciar são equiparados à classificação de zona mista para efeito de aplicação do Regulamento Geral do Ruído.
3. O PDM procede à identificação das zonas mistas e das zonas de conflito da seguinte forma:
  - a) As zonas mistas correspondem às áreas do território que não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.
  - b) As zonas de conflito correspondem às zonas onde se excede os limites legais previsto para as zonas mistas.

#### Artigo 96º

##### Zonas de Conflito

1. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e os índices de isolamento de sons de condução aérea sejam incrementados em mais de 3 dB (A) relativamente ao valor mínimo regulamentado através do Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de Junho ou em legislação que o substitua.
2. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, é interdita a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, até à implementação das medidas de minimização previstas nos planos municipais de redução de ruído.
3. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

## **CAPÍTULO XI**

### **PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS PARA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

##### **Artigo 97º**

##### **Princípios gerais de planeamento e gestão**

1. Todas as operações urbanísticas a realizar na área do Plano, quer em solo urbano, quer em solo rústico, tem como objetivo a melhoria formal e funcional do tecido urbano em que se enquadram, bem como a promoção das condições de acessibilidade com mobilidade condicionadas à população com mobilidade condicionada (seja por motivo de incapacidades motoras ou sensoriais), devendo ser acompanhadas por planos de acessibilidade que comprovem a sua adequação às necessidades específicas desta faixa da população.
2. O município assegura e promove a execução coordenada e programada do Plano, tendo a colaboração das entidades públicas e privadas, e promove a realização das infraestruturas e dos equipamentos de utilização coletiva, em conformidade com os princípios, objetivos e prioridades estabelecidas e recorrendo aos meios de política de solos e aos sistemas e instrumentos de execução que se encontram previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
3. A coordenação e execução programada do Plano determinam para os agentes públicos e privados, o dever de concretização e adequação das pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidos pelo Plano.
4. A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva determinam o dever de participação dos particulares no seu financiamento nos termos da legislação em vigor.

## SECÇÃO II

### PLANEAMENTO E GESTÃO

#### Artigo 98º

##### **Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva**

O regime de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, aplicável às operações de loteamento urbano e a promoções de operações urbanísticas consideradas de impacte semelhante deverá cumprir os valores de dimensionamento especificados no regulamento municipal.

#### Artigo 99º

##### **Dispensa de cedências para o domínio municipal**

1. O regime de cedências aplicável às operações de loteamento urbano e a promoções de operações urbanísticas consideradas de impacte semelhante deverá cumprir os valores de dimensionamento especificados no regulamento municipal.
2. As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.
3. A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verifiquem as seguintes situações:
  - a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros previstos no regulamento municipal;
  - b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.
  - c) O prédio a lotear já estiver servido das referidas áreas destinadas a espaços verdes ou a espaços de utilização coletiva ou quando não se justifique.
4. Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma será compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

#### Artigo 100º

##### **Estacionamento**

1. A criação de estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado em função da localização e das características da operação urbanística, sendo os respetivos índices de estacionamento definidos no ponto seguinte, sem prejuízo do cumprimento de outros diplomas legais, designadamente os relativos ao regime para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

2. Para o território municipal serão aplicados os seguintes índices de estacionamento, constantes do quadro seguinte, definidos de acordo com os diferentes usos:

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Número de lugares no interior do prédio/lote (valor mínimo)</b>	<b>Número de lugares público (valor mínimo)</b>
Edifícios de Habitação Unifamiliares	<b>Ligeiros</b> 1 lugar / fogo com abc <300 m <sup>2</sup> 2 lugares / fogo com abc > 300m <sup>2</sup> (2)	(1)
Edifícios de Habitação Multifamiliares	<b>Ligeiros</b> 1 lugar / fogo (T0;T1;T2; T3; T4) 2 lugares por fogo quando T5 ou superior	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento de uso público.
Comércio e Serviços	<b>Ligeiros</b> área < 500m <sup>2</sup> - 2 lugares /100m <sup>2</sup> abc área ≥ 500m <sup>2</sup> e ≤ 1000m <sup>2</sup> - 2,5 lugares/100m <sup>2</sup> abc área >1000 m <sup>2</sup> - 3 lugares / 100m <sup>2</sup> abc	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Grandes Superfícies Comerciais	<b>Ligeiros</b> 4 lugares /100m <sup>2</sup> abc <b>Pesados</b> área ≥ 500m <sup>2</sup> ) 1lug.p/ /2500 m <sup>2</sup> abc com um mínimo de 1 lugar/lote/prédio.	Não se aplica
Industria e ou Armazenagem	<b>Ligeiros</b> 1 lugar/150m <sup>2</sup> abc <b>Pesados</b> 1 lugar/1000 m <sup>2</sup> abc com um mínimo de 1 lugar/lote/prédio.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento de uso público.
Equipamentos de Utilização Coletiva e Espaços de Rede e Lazer	Será calculado em função do tipo de equipamento a instalar e o seu enquadramento na envolvente.	

**Notas escritas**

Abc - área bruta de construção

(1) A considerar apenas nas operações de loteamento e nas edificações com impacto semelhante ao loteamento.

(2) A abc nas habitações unifamiliares não inclui as áreas de anexos nem de as áreas destinadas a estacionamento coberto.

3. Nos empreendimentos turísticos deverá observar -se:
- Dotação mínima de um lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento, para o caso de estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais nas categorias de 1, 2 e 3\*;
  - Dotação mínima de um lugar de estacionamento por cada três unidades de alojamento, para o caso de estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais nas categorias de 4 e 5\*;
  - Dotação mínima de um lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento, para as tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural e de empreendimentos de turismo de habitação;

- d) Um lugar de estacionamento para cargas e descargas apenas para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais;
  - e) Para a instalação de parques de campismo e caravanismo, deve ser garantida a dotação de um lugar de estacionamento por cada 5 utentes, da componente campismo.
4. Para o cálculo das áreas e dimensionamento dos lugares de estacionamento apontados no quadro anterior, deve considerar-se, por lugar de estacionamento, os seguintes parâmetros de dimensionamento:
- a) Lugar de estacionamento para veículos ligeiros: Largura: 2,50 m; Comprimento: 5,00;
  - b) Lugar de estacionamento para veículos pesados: Largura: 3,00 m; Comprimento: 15,00;
5. A Câmara Municipal pode dispensar ou reduzir o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida, sem prejuízo da legislação em vigor, quando se verifique uma das seguintes condições:
- a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico, integração em conjuntos edificados de reconhecido interesse histórico ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
  - b) As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada;
  - c) A impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica claramente reconhecida, nomeadamente em função das características geotécnicas do terreno, dos níveis freáticos, do comprometimento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas ou veículos.
6. Pode, ainda, ser dispensado o cumprimento das dotações de estacionamento previstas no n.º 2 relativamente às obras de ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, de que não resulte um acréscimo de 20% da área de construção original.

### **SECÇÃO III**

## **ORIENTAÇÕES PARA PROGRAMAÇÃO**

#### **Artigo 101º**

##### **Âmbito e objetivos**

1. Atento ao processo de transformação do território e às necessidades da população, o Município define, ao longo do tempo e em função da oportunidade estratégica ou da dinâmica evidenciada, as intervenções que possam desempenhar um papel estruturante ou multiplicativo no desenvolvimento e ordenamento do concelho.
2. A programação estratégica da execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do município, onde estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de Unidades de Execução a delimitar em Planta Cadastral.

#### **Artigo 102º**

##### **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e área de interesse para o desenvolvimento de projetos**

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.
2. As Unidades de Execução correspondem a porções de território delimitadas para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística.
3. O PDM institui as seguintes Unidades (UOPG), que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:
  - a) UOPG1 – Rota do Rio Coa;
  - b) UOPG2 – Envolvente Ribeirinha de Vilar Maior;
  - c) UOPG3 – Lugar de Santo Amaro;
  - d) UOPG4 – Lugar de Valverdinho;
  - e) UOPG5 – Quinta da Mimosa
4. A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

### **Artigo 103º**

#### **Disposições comuns**

1. As unidades de execução, as unidades operativas de planeamento e gestão e a divisão destas em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.
2. Na programação e execução das Unidades aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente neste artigo, sendo para essas Unidades atribuídos parâmetros específicos que assumem carácter excecional.
3. A delimitação destas UOPGs podem ser ajustadas quando tal resulte da necessidade de conformar a sua delimitação ao cadastro da propriedade ou a limites físicos evidenciados no território ou, ainda, quando tal for justificado em sede de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
4. Estas UOPGs podem ser desenvolvidas e concretizadas em uma só vez ou, em casos devidamente justificados, divididas e desenvolvidas em várias subunidades de menor dimensão.
5. A execução da Unidades Operativas de Planeamento e Gestão realiza-se através de operações urbanísticas obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente e integrando total ou parcialmente a área de intervenção proposta para a UOPG:
  - a) Plano de Urbanização;
  - b) Plano de Pormenor;
  - c) Unidade de Execução;
6. Decorrido o prazo de cinco anos sobre a data de entrada em vigor do plano diretor municipal, sem que hajam sido aprovados os planos de urbanização ou planos de pormenor a que se referem os números anteriores, são diretamente aplicáveis às operações urbanísticas os regimes de edificabilidade estabelecidos para as respetivas categorias de espaço.
7. Quaisquer operações urbanísticas integradas nas Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão devem concorrer para a concretização do conteúdo programático de acordo com o exposto no artigo seguinte.

### **Artigo 104º**

#### **Objetivos e regulamentação por UOPG**

1. O ordenamento da UOPG1 - Rota do Rio Coa, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Objetivos:
    - i) Implementar uma praia fluvial, devidamente equipada, respeitando as características e sensibilidade do espaço, com a construção de um parque de estacionamento não impermeabilizado;

- ii) Criação de uma rede de trilhos pedonais e cicláveis de modo a interligar as praias fluviais do rio Coa desde Seixo do Côa até Badamalos;
  - b) Parâmetros e execução:
    - i) Instalar pequenas estruturas de restauração e bebidas de estadia de apoio à praia, mediante a utilização de edificações existentes ou em novas construções com uma área máxima de construção de 100 m<sup>2</sup>;
    - ii) Criação de um núcleo museológico, de modo a dinamizar o património natural e histórico, nomeadamente a ponte de Sequeiros, num edifício em estrutura ligeira, com uma área máxima de construção de 200 m<sup>2</sup>;
    - iii) A concretização desta Unidade deve ser precedida de unidade de execução.
2. O ordenamento da UOPG2 - Envolvente Ribeirinha de Vilar Maior, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
- a) Objetivos:
    - i) Proceder à requalificação urbanística da frente ribeirinha do aglomerado de Vilar Maior com a manutenção das características do edificado tradicionais;
    - ii) Fomentar o Turismo em Espaço Rural, procurando manter as vivências de aldeia;
    - iii) Implementar uma praia fluvial, devidamente equipada, respeitando as características e sensibilidade do espaço, com a construção de um parque de estacionamento não impermeabilizado;
    - iv) Criar polo de educação ambiental de modo a fomentar a interligação castelo/ribeira/aldeia através da criação de atividades complementares;
  - b) Parâmetros e execução:
    - i) No interior da parte do perímetro urbano onde é permitida edificação deve-se promover a requalificação do edificado, de acordo com as regras definidas para a respetiva classe de espaço.
    - ii) É permitida a instalação de pequenas estruturas de restauração e bebidas de estadia de apoio à praia, mediante a utilização de edificações existentes ou em novas construções com uma área máxima de construção de 100 m<sup>2</sup>;
    - iii) O polo de educação ambiental poderá ter uma área máxima de construção de 100 m<sup>2</sup>;
    - iv) A concretização desta Unidade deve ser precedida de unidade de execução.
3. O ordenamento da UOPG3 - Lugar de Santo Amaro, orienta-se pelos seguintes princípios:
- a) Objetivos:
    - i) Recuperação do património edificado;
    - ii) Desenvolvimento de um projeto turístico que tire partido de uma localização privilegiada e da existência de uma quinta tradicional com reconhecido interesse cultural;
  - b) Parâmetros e execução:

- i) O índice de utilização máximo para edificação nova incluindo as ampliações, é de 0,10 aplicado à área da UOPG;
  - ii) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,50 m, para um máximo de dois pisos;
  - iii) As obras de conservação, reconstrução e ampliação das construções existentes ou de novas construções, devem contribuir para a promoção da imagem do sítio, através da utilização de materiais tradicionais nomeadamente a alvenaria de pedra com junta seca, a madeira em caixilharias e alpendres e a telha cerâmica tradicional nas coberturas;
  - iv) Não é permitido utilizar cores metalizadas, mármore, estores exteriores de plástico, telha de betão ou zinco, azulejos ou reboco aparente;
  - v) Deverá ser mantida, sempre que possível, a morfologia do terreno, para minorar os volumes de aterro e escavação e salvaguardadas as linhas de água e de drenagem natural;
  - vi) A concretização desta Unidade deve ser precedida de unidade de execução.
4. O ordenamento da UOPG4 - Lugar de Valverdinho, orienta-se pelos seguintes princípios:
- a) Objetivos:
    - i) Recuperação do património edificado;
    - ii) Desenvolvimento de um projeto turístico que tire partido da envolvente natural do lugar e das preexistências edificadas de cariz tradicional;
  - b) Parâmetros e execução:
    - i) O índice de utilização máximo para edificação nova incluindo, as ampliações, é de 0,20 aplicado à área da UOPG excluída da área ocupada pelas edificações existentes;
    - ii) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, deve harmonizar-se com o conjunto existente, não devendo em nenhum caso superar a altura do mais alto edifício existente;
    - iii) As obras de conservação, reconstrução e ampliação das construções existentes ou de novas construções, devem contribuir para a promoção da imagem do sítio, através da utilização de materiais tradicionais nomeadamente a alvenaria de pedra com junta seca, a madeira em caixilharias e alpendres e a telha cerâmica tradicional nas coberturas.
    - iv) Não é permitido utilizar cores metalizadas, mármore, estores exteriores de plástico, telha de betão ou zinco, azulejos ou reboco aparente;
    - v) Deverá ser mantida, sempre que possível, a morfologia do terreno, para minorar os volumes de aterro e escavação e salvaguardadas as linhas de água e de drenagem natural;
    - vi) Tem que ser apresentado um projeto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada;
    - vii) A concretização desta Unidade deve ser precedida de unidade de execução.
5. O ordenamento da UOPG5 - Quinta da Mimosa, orienta-se pelos seguintes princípios:

- a) Objetivos:
  - i) Recuperação do património edificado;
  - ii) Desenvolvimento de um projeto turístico que tire partido de uma localização privilegiada e da existência de um conjunto edificado de reconhecido valor arquitetónico;
- b) Parâmetros e execução:
  - i) O índice de utilização máximo para edificação nova incluindo, as ampliações, é de 0,10 aplicado à área da Categoria de Espaço excluída da área ocupada pelas edificações existentes;
  - ii) A altura máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, não pode ser superior à do edifício mais alto existente;
  - iii) As obras de conservação, reconstrução e ampliação das construções existentes ou de novas construções, deverão contribuir para a promoção da imagem do sítio, através da utilização de materiais e cores em consonância com o conjunto edificado existente;
  - iv) Deverá ser mantida, sempre que possível, a morfologia do terreno, para minorar os volumes de aterro e escavação e salvaguardadas as linhas de água e de drenagem natural;
  - v) Tem que ser apresentado um projeto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada;
  - vi) Aplicam-se ainda as disposições constantes neste regulamento para os Valores Culturais;
  - vii) A concretização desta Unidade deve ser precedida de unidade de execução.

## **SECÇÃO IV**

### **EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 105º**

##### **Zonamento Operacional**

Para efeitos de execução, o território urbano, quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo, está integrado em Solo Urbanizado.

#### **Artigo 106º**

##### **Execução em Solo urbanizado**

1. A execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Excetuam -se do número anterior:
  - a) As situações correspondentes às áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão;
  - b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de Unidades de Execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto;
  - c) Quando se preveja que as UOPG devam ser concretizadas através de Unidade de execução, pode o município dispensar esta obrigatoriedade quando estas se revelem impossíveis ou desnecessárias, à luz dos seguintes critérios:
    - a) Quando se verifique a existência de um único proprietário;
    - b) Quando esta corresponder a uma área consolidada;
    - c) Quando esta não carecer de novas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva.

#### **Artigo 107º**

##### **Condicionantes à Urbanização**

A câmara municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, o município, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do plano.

### **Artigo 108º**

#### **Mecanismos de Perequação**

1. Os mecanismos de perequação a utilizar pelo município do Sabugal e a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPGs e Unidades de Execução, referidas no número 5 do artigo 103º, são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização corresponderá à média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

### **Artigo 109º**

#### **Aplicação dos Mecanismos de Perequação**

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## **CAPÍTULO XII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

#### **Artigo 110º**

##### **Alteração à legislação**

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

#### **Artigo 111º**

##### **Revogação**

Com a entrada em vigor do presente regulamento revoga-se o Plano Diretor Municipal do Sabugal, bem como as respetivas alterações.

#### **Artigo 112º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Plano entra em vigor cinco dias úteis após a sua publicação em Diário da República.

## ANEXO I

### Património Classificado

#### Património Classificado

1. Castelo de Sortelha (Sortelha) (MN, Dec. n.º 16-06-1910, DG 136 de 23 de julho de 1910);
2. Castelo do Sabugal e restos da respetiva muralha (Sabugal) (MN, Dec. n.º 16-06-1910, DG 136 de 23 de junho de 1910);
3. Castelo de Alfaiates (Alfaiates) (MN, Dec. n.º 28/82, DR 47 de 26 de fevereiro de 1982);
4. Ponte antiga da Aldeia da Ponte (Aldeia da Ponte) (IIP, Dec. n.º 8/83, DR 19 de 24 de janeiro de 1983);
5. Capela da Santa Casa da Misericórdia de Alfaiates / Igreja da Misericórdia de Alfaiates (Alfaiates) (IIP, Dec. n.º 41191, DG 162 de 18 de julho de 1957);
6. Convento de Sacaparte / Convento de Sacraparte (Alfaiates) (IIP, Dec. n.º 2/96, DR 56 de 6 de março de 1996, 5/2002, DR 42 de 19 de fevereiro de 2002);
7. Cruzeiro de Sacaparte / Cruzeiro de Sacraparte (Alfaiates) (IIP, Dec. n.º 2/96, DR 56 de 6 de março de 1996, 5/2002, DR 42 de 19 de fevereiro de 2002);
8. Pelourinho de Alfaiates (Alfaiates) (IIP, Dec. n.º 23122, DG 231 de 11 de outubro de 1933);
9. Pedra gravada com a medida de comprimento (côvado) (Sabugal) (IIP, Dec. n.º 36383, DG 147 de 28 de junho de 1947);
10. Pelourinho do Sabugal (Sabugal) (IIP, Dec. n.º 23122, DG 231 de 11 de outubro de 1933);
11. Pelourinho de Sortelha (Sortelha) (IIP, Dec. n.º 23122, DG 231 de 11 de outubro de 1933);
12. Ponte de Sequeiros (Valongo) (IIP, Dec. n.º 38491, DG 230 de 06 de novembro de 1951);
13. Pelourinho de Vila do Touro (Vila do Touro) (IIP, Dec. n.º 23122, DG 231 de 11 de outubro de 1933);
14. Castelo de Vilar Maior (Vilar Maior) (IIP, Dec. n.º 2/96, DR 56 de 6 de março de 1996);
15. Igreja Românica de Santa Maria do Castelo de Vilar Maior (Vilar Maior) (IIP, Dec. n.º 2, DR 56 de 6 de março de 1996);
16. Pelourinho de Vilar Maior (Vilar Maior) (IIP, Dec. n.º 23122, DG 231 de 11 de outubro de 1933);
17. Cruzeiro da Aldeia da Ponte (Aldeia da Ponte) (IM, Dec. n.º 31/83, DR 106 de 09 de maio de 1983);
18. Igreja matriz de Vilar Maior e torre anexa / Igreja de São Pedro (Vilar Maior) (IM, Dec. n.º 28/82, DR 47 de 26 de fevereiro de 1982);

#### Património em Vias de Classificação

19. Ponte Medieval sobre o rio Cesarão / Ponte Romana / Ponte Românica de Vilar Maior (Despacho de dezembro de 1975)

## ANEXO II

### Património Arqueológico

#### Património Arqueológico<sup>1</sup>

- I. Povoado da Serra Gorda; CNS 19119; Águas Belas
- II. Quinta do Clérigo; CNS 25232; Águas Belas
- III. Sítio dos Bacos; CNS 25230; Águas Belas
- IV. Vale Mourisco; CNS 5280; Águas Belas
- V. Villa da Malhadinha; CNS 25237; Águas Belas
- VI. Aldeia da Ponte; CNS 25246; Aldeia da Ponte
- VII. Barroco das Campanas; CNS 18349; Aldeia da Ponte(\*)
- VIII. Casal da Calpedra; CNS 26785; Aldeia da Ponte(\*)
- IX. Fonte da Tigela; CNS 25241; Aldeia da Ponte
- X. Habitat do Chão do Porto; CNS 26767; Aldeia da Ponte(\*)
- XI. Matrena; CNS 25736; Aldeia da Ponte
- XII. Prado Comprido; CNS 22799; Aldeia da Ponte(\*)
- XIII. Sepultura das Ferrarias; CNS 22798; Aldeia da Ponte(\*)
- XIV. Aldeia da Ribeira; CNS 5581; Aldeia da Ribeira(\*)
- XV. Carapito; CNS 25733; Aldeia da Ribeira
- XVI. Carrascal; CNS 25734; Aldeia da Ribeira
- XVII. Seixo Branco; CNS 25732; Aldeia da Ribeira
- XVIII. Alagoas; CNS 25156; Aldeia de Santo António(\*)
- XIX. Quinta da Moita Cabeça; CNS 25135; Aldeia de Santo António
- XX. Quinta das Poldras; CNS 14417; Aldeia de Santo António(\*)
- XXI. Relengo; CNS 20796; Aldeia de Santo António
- XXII. Tapada da Cabeça; CNS 25136; Aldeia de Santo António
- XXIII. Tapada do Açude; CNS 25228; Aldeia de Santo António
- XXIV. Caminho Velho; CNS 16062; Aldeia Velha(\*)
- XXV. Fonte Esperão; CNS 16060; Aldeia Velha
- XXVI. Mina das Ferrarias; CNS 16061; Aldeia Velha
- XXVII. Sabugal Velho; CNS 5573; Aldeia Velha
- XXVIII. Sabugal Velho II; CNS 16059; Aldeia Velha
- XXIX. Sepulturas da Aldeia Velha; CNS 5582; Aldeia Velha(\*)
- XXX. Aldeia de Vilares; CNS 25167; Alfaiates

---

<sup>1</sup> Sítios com localização desconhecida ou indeterminada assinalados com \*

- XXXI. Alfaiates; CNS 25249; Alfaiates
- XXXII. Castelo de Alfaiates; CNS 11105; Alfaiates(\*)
- XXXIII. Dólmen de Sacaparte; CNS 30790; Alfaiates(\*)
- XXXIV. Fonte Ferranha; CNS 26789; Alfaiates(\*)
- XXXV. Habitat do Dormendo; CNS 26744; Alfaiates(\*)
- XXXVI. Habitat do Macieira 1; CNS 26754; Alfaiates(\*)
- XXXVII. Habitat do Macieira 2; CNS 26765; Alfaiates(\*)
- XXXVIII. Igreja da Misericórdia de Alfaiates; CNS 5572; Alfaiates(\*)
- XXXIX. Ponte de Alfaiates; CNS 1153; Alfaiates(\*)
- XL. Ponte do Cipriano; CNS 26797; Alfaiates(\*)
- XLI. Pradinhos; CNS 25163; Alfaiates
- XLII. Seixo; CNS 25729; Alfaiates
- XLIII. Badamalos; CNS 5580; Badamalos
- XLIV. Povoado de Badamalos; CNS 26644; Badamalos
- XLV. Baraçal; CNS 25266; Baraçal(\*)
- XLVI. Estela de Piçarreiras; CNS 25724; Baraçal
- XLVII. Vilares; CNS 3278; Baraçal
- XLVIII. Senhora do Castelo; CNS 14318; Bendada
- XLIX. Vale do Santo; CNS 25275; Bendada
- L. Vieiros; CNS 5560; Bendada(\*)
- LI. Povoado da Bismula; CNS 26645; Bismula
- LII. Senhora da Granja; CNS 25165; Bismula
- LIII. Abrigo de Santo Amaro; CNS 25837; Casteleiro
- LIV. Barragem de Santo Amaro; CNS 25840; Casteleiro
- LV. Casal da Carvalheira; CNS 25818; Casteleiro
- LVI. Estela da Cerdeira do Coa; CNS 3790; Casteleiro
- LVII. Gralhais; CNS 25819; Casteleiro
- LVIII. Habitat das Carvalheiras; CNS 13999; Casteleiro
- LIX. Habitat de Santo Amaro; CNS 21874; Casteleiro
- LX. Presa; CNS 25823; Casteleiro
- LXI. Quinta das Barrentas; CNS 15132; Casteleiro
- LXII. Quinta do Espírito Santo; CNS 25826; Casteleiro
- LXIII. Reduto do Casteleiro; CNS 26647; Casteleiro(\*)
- LXIV. Salgueirinhas; CNS 25830; Casteleiro
- LXV. Villa de Santo Amaro; CNS 25835; Casteleiro
- LXVI. Povoado da Cerdeira; CNS 26648; Cerdeira

- LXVII. Menir da Folha da Torre; CNS 687; Desconhecida(\*)
- LXVIII. Necrópole da Aldeia de Santo António; CNS 5583; Desconhecida(\*)
- LXIX. Soito; CNS 25725; Desconhecida(\*)
- LXX. Cruzeiro; CNS 18928; Foios(\*)
- LXXI. Eiras/Foios; CNS 18846; Foios
- LXXII. Pardieiros; CNS 18951; Foios
- LXXIII. Pardieiros; CNS 26336; Foios(\*)
- LXXIV. Alto do Carrapito; CNS 25737; Forcalhos
- LXXV. Cais da Rua; CNS 26783; Forcalhos(\*)
- LXXVI. Sarzedas; CNS 25160; Forcalhos
- LXXVII. Sarzedas; CNS 26770; Forcalhos(\*)
- LXXVIII. Vale de São Pedro; CNS 26790; Forcalhos(\*)
- LXXIX. Vale do Moinho; CNS 26787; Forcalhos(\*)
- LXXX. Habitat da Fiteira; CNS 26733; Lajeosa(\*)
- LXXXI. Lajeosa da Raia; CNS 3671; Lajeosa(\*)
- LXXXII. Nave Saleira; CNS 25159; Lajeosa
- LXXXIII. Junta das Águas II; CNS 25270; Lomba
- LXXXIV. Lomba dos Palheiros; CNS 5578; Lomba(\*)
- LXXXV. Casinhas; CNS 21920; Malcata
- LXXXVI. Casinhas 3; CNS 21913; Malcata
- LXXXVII. Casinhas 4; CNS 21914; Malcata
- LXXXVIII. Casinhas 5; CNS 21915; Malcata
- LXXXIX. Casinhas 6; CNS 21916; Malcata
- XC. Casinhas 7; CNS 21917; Malcata
- XCI. Casinhas 8; CNS 21918; Malcata
- XCII. Ferrarias; CNS 30491; Malcata(\*)
- XCIII. Gibal; CNS 25119; Malcata
- XCIV. Malcata; CNS 25723; Malcata(\*)
- XCV. Paraíso; CNS 25821; Moita
- XCVI. Povoado da Serra da Opa; CNS 15133; Moita
- XCVII. Santa Catarina; CNS 25260; Nave
- XCVIII. Lapa do Urso; CNS 25738; Pena Lobo
- XCIX. Outeiro das Vinhas; CNS 25238; Pena Lobo
- C. Serra das Vinhas/Cabeço dos Mouros; CNS 25721; Pena Lobo
- CI. Ferrarias; CNS 25273; Pousafoles do Bispo
- CII. Lameiro das Casas; CNS 25272; Pousafoles do Bispo

- CIII. Minas de Pousafoles; CNS 3922; Pousafoles do Bispo
- CIV. Castelos de Ozendo; CNS 25731; Quadrazais
- CV. Escaravelho; CNS 29586; Quadrazais(\*)
- CVI. Marco; CNS 25125; Quadrazais
- CVII. Souto Concelho; CNS 25126; Quadrazais
- CVIII. Termas do Cró; CNS 25276; Rapoula do Coa
- CIX. Rebolosa; CNS 5586; Rebolosa(\*)
- CX. Vale da Vila; CNS 25257; Rebolosa
- CXI. Rendo; CNS 5117; Rendo(\*)
- CXII. Villa de Linteiros; CNS 25234; Rendo
- CXIII. Anta da Tapada das Cruzes; CNS 5563; Ruivós(\*)
- CXIV. Curral dos Freixos; CNS 5568; Ruivós(\*)
- CXV. Horta Cabeira; CNS 5567; Ruivós(\*)
- CXVI. Lameiro do Pombal; CNS 5566; Ruivós(\*)
- CXVII. Ruivós; CNS 5564; Ruivós(\*)
- CXVIII. Ruivós; CNS 5565; Ruivós(\*)
- CXIX. Sepultura da Tapada da Lage; CNS 5562; Ruivós(\*)
- CXX. Sepultura da Tapada das Cruzes; CNS 5569; Ruivós(\*)
- CXXI. Terra do Senhor; CNS 5561; Ruivós(\*)
- CXXII. Villa da Tapada das Cruzes; CNS 25265; Ruivós
- CXXIII. Caria da Atalaia; CNS 25722; Ruvina
- CXXIV. Ruvina; CNS 5284; Ruvina(\*)
- CXXV. Cabeça de São Domingos; CNS 21879; Sabugal
- CXXVI. Castelo do Sabugal; CNS 19180; Sabugal(\*)
- CXXVII. Inscrição da Misericórdia; CNS 2669; Sabugal
- CXXVIII. Outeiro da Fonte; CNS 25214; Sabugal
- CXXIX. Povoado da Madalena; CNS 5491; Sabugal(\*)
- CXXX. Sabugal; CNS 2080; Sabugal(\*)
- CXXXI. Sabugal - Museu Lapidário; CNS 14304; Sabugal
- CXXXII. Veiga dos Nabais; CNS 21880; Sabugal
- CXXXIII. Villa do Nabal do Teixo; CNS 11800; Sabugal
- CXXXIV. Mosteiros; CNS 25123; Santo Estevão
- CXXXV. Tapada de Santa Maria; CNS 25122; Santo Estevão
- CXXXVI. Veigas; CNS 21940; Seixo do Coa(\*)
- CXXXVII. Anta da Pedra Furada - Vieiros; CNS 5559; Sortelha
- CXXXVIII. Bandurro; CNS 25157; Sortelha

- CXXXIX. Bica; CNS 2148; Sortelha(\*)
- CXL. Cantos; CNS 25728; Sortelha
- CXLI. Castelejo; CNS 2919; Sortelha
- CXLII. Igreja de São João/Santa Rita; CNS 14792; Sortelha(\*)
- CXLIII. Igreja Matriz da Nossa Senhora das Neves; CNS 4272; Sortelha
- CXLIV. Mina da Carrasca; CNS 2178; Sortelha(\*)
- CXLV. Quarta-Feira/Mina do Vale da Arca; CNS 25817; Sortelha
- CXLVI. São Cornélio; CNS 16860; Sortelha
- CXLVII. Sortelha - Posto de Turismo; CNS 14034; Sortelha(\*)
- CXLVIII. Sortelha I; CNS 5556; Sortelha
- CXLIX. Sortelha II; CNS 11453; Sortelha
- CL. Sortelha/Lapas do Covelo; CNS 5558; Sortelha(\*)
- CLI. Tapada da Tenda / Quarta-feira; CNS 2048; Sortelha
- CLII. Estrutura da Serra do Homem; CNS 17152; Souto
- CLIII. Fontelas I; CNS 25170; Souto
- CLIV. Fontelas II; CNS 25172; Souto
- CLV. Mamoa do Seixal; CNS 26766; Souto(\*)
- CLVI. Pesqueira; CNS 5333; Vale das Éguas
- CLVII. Vale das Éguas; CNS 5459; Vale das Éguas(\*)
- CLVIII. Lapa da Maria; CNS 5314; Vale Longo(\*)
- CLIX. Achado de Vila Boa; CNS 25726; Vila Boa(\*)
- CLX. Balsa; CNS 25211; Vila Boa
- CLXI. Vila Boa; CNS 2177; Vila Boa
- CLXII. Castelo de Vila do Touro; CNS 19202; Vila do Touro
- CLXIII. Junta das Águas I; CNS 25269; Vila do Touro
- CLXIV. Outeiro Alto; CNS 25283; Vila do Touro(\*)
- CLXV. Pena Alta / Vila do Touro; CNS 25727; Vila do Touro
- CLXVI. Vila do Touro; CNS 25267; Vila do Touro(\*)
- CLXVII. Edifício da Casa do concelho de Vilar Maior; CNS 11840; Vilar Maior
- CLXVIII. Espada de Vilar Maior; CNS 3942; Vilar Maior
- CLXIX. Ponte de Vilar Maior; CNS 3788; Vilar Maior
- CLXX. Povoado de Vilar Maior; CNS 26458; Vilar Maior
- CLXXI. Villa de Vilar Maior; CNS 25294; Vilar Maior

