

1ª Revisão do
Plano Diretor Municipal do Concelho de Manteigas
Regulamento

Junho 2015

Índice

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Art. 1º - Objeto e âmbito territorial	5
Art. 2º - Objetivos e estratégia	5
Art. 3º - Composição do Plano	5
Art. 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar	6
Art. 5º - Definições dos conceitos técnicos	6
CAPÍTULO II. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	6
Art. 6º - Identificação e regime	6
CAPÍTULO III. SISTEMAS DE SALVAGUARDA	7
SECÇÃO I. SISTEMA AMBIENTAL	7
Art. 7º - Identificação	7
Art. 8º - Estrutura ecológica municipal	7
Art. 9º - Zonas inundáveis	8
Art. 10º - Zonamento acústico	9
SECÇÃO II. SISTEMA PATRIMONIAL	9
Art. 11º - Identificação	9
Art. 12º - Património arquitetónico	9
Art. 13º - Património arqueológico	10
Art. 14º - Património natural e paisagístico	10
CAPÍTULO IV. USO DO SOLO	10
SECÇÃO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	10
Art. 15º - Classes de uso do solo	10
Art. 16º - Qualificação do solo rural	11
Art. 17º - Qualificação do solo urbano	11
SECÇÃO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO	11
Art. 18º - Compatibilidade de usos e atividades	11
Art. 19º - Inserção urbanística, ambiental e paisagística	12
Art. 20º - Condições de edificabilidade	12
Art. 21º - Estacionamento em empreendimentos turísticos	12
Art. 22º - Medidas de proteção aos equipamentos escolares	13
Art. 23º - Sistemas de transporte e distribuição de água para rega	13
SECÇÃO III. SISTEMA URBANO	13
Art. 24º - Hierarquia urbana	13
CAPÍTULO V. SOLO RURAL	13
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	13
Art. 25º - Definição e regime	14
Art. 26º - Disposições comuns	14
Artº 27º - Zonas ameaçadas por cheias	14
SECÇÃO II. ESPAÇOS NATURAIS	14
Art. 28º - Definição e regime	14
Art. 29º - Área natural de nível 1	14
Art. 30º - Área natural de nível 2	15
Art. 31º - Área natural de nível 3	16
SECÇÃO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS	17
SUBSECÇÃO I. ESPAÇOS FLORESTAIS	17

Art. 32º - Identificação	17
Art. 33º - Regime de edificabilidade	17
SUBSECÇÃO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS.....	18
Art. 34º - Identificação e regime	18
Art. 35º - Área agrícola de nível 1.....	19
Art. 36º - Área agrícola de nível 2.....	19
Art. 37º - Área agrícola de nível 3.....	19
SUBSECÇÃO III. ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL.....	20
Art. 38º - Identificação	20
Art. 39º - Regime de edificabilidade	21
SECÇÃO IV. OUTRAS CATEGORIAS.....	22
SUBSECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	22
Art. 40º - Disposições gerais	22
Art. 41º - Outras áreas turísticas	22
SUBSECÇÃO II. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	22
Art. 42º - Identificação	22
Art. 43º - Regime de edificabilidade	22
SUBSECÇÃO III. AGLOMERADOS RURAIS.....	23
Art. 44º - Identificação	23
Art. 45º - Regime de edificabilidade	23
CAPÍTULO VI. SOLO URBANO	23
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	23
Art. 46º - Identificação	23
Art. 47º - Regime de edificabilidade	24
Art. 48º - Edifícios anexos	24
Art. 49º - Estacionamento.....	24
SECÇÃO II. SOLO URBANIZADO	25
Art. 50º - Identificação	25
Art. 51º - Espaço Central.....	25
Art. 52º - Espaço Residencial.....	25
Art. 53º - Espaço Urbano de Baixa Densidade.....	26
Art. 54º - Espaços de atividades económicas.....	26
Art. 55º - Espaço de uso especial.....	27
Art. 56º - Espaço verde de enquadramento e proteção.....	27
SECÇÃO III. SOLO URBANIZÁVEL.....	27
Art. 57º - Identificação	27
Art. 58º - Espaço Residencial.....	28
Art. 59º - Espaço Urbano de baixa densidade.....	28
Art. 60º - Espaço de atividades económicas	28
Art. 61º - Espaço de uso especial.....	29
CAPÍTULO VII. ESPAÇOS CANAIS	29
Art. 62º - Identificação	29
Art. 63º - Rede de comunicações	29
Art. 64º - Infraestruturas	30
CAPÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	30
SECÇÃO I. PLANEAMENTO E GESTÃO	30
Art. 65º - Cedências.....	30
Art. 66º - Programação.....	31
Art. 67º - Execução.....	31
Art. 68º - Unidades operativas de planeamento e gestão	31

SECÇÃO II. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS.....	33
Art. 69º - Objetivos e âmbito de aplicação.....	33
Art. 70º - Mecanismos de perequação.....	33
CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES	33
Art. 71º - Política municipal de habitação	34
Art. 72º - Normas revogatórias	34
Anexo I – Lista de Geomonumentos.....	34

Anexo I - Lista de Geomonumentos

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Objeto e âmbito territorial

- 1 - O Plano Diretor Municipal de Manteigas, adiante designado por PDM, abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:25.000, de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP2014).
- 2 - Todas as ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDM e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo ficam obrigatoriamente sujeitas ao PDM.

Art. 2º – Objetivos e estratégia

- 1 - A estratégia de desenvolvimento para o Concelho, no período de vigência do PDM, assenta nos seguintes eixos estratégicos:
 - a) Eixo 1: Desenvolver pela Inovação as Empresas e Produtos Locais e Promover o Empreendedorismo;
 - b) Eixo 2: Valorizar o Ambiente Natural, o Turismo, as Energias Renováveis e o Uso Eficiente dos Recursos;
 - c) Eixo 3: Fomentar a Indústria Sustentável e Regenerar Áreas Industriais Abandonadas;
 - d) Eixo 4: Promover a Equidade Social e o Emprego, a Vitalidade, a Regeneração e Inovação Urbana;
 - e) Eixo 5: Qualificar as Acessibilidades e a Mobilidade.
- 2 - Tem os seguintes objetivos específicos:
 - a) Contribuir para o desenvolvimento urbano e económico do Concelho;
 - b) Promover o desenvolvimento e programar o crescimento urbano sustentável dos aglomerados populacionais em equilíbrio com as redes de infraestruturas;
 - c) Qualificar e proteger ambientalmente o território através de regulação do sistema biofísico local;
 - d) Promover a valorização ambiental tendo em vista a preservação dos principais valores naturais e paisagísticos concelhios;
 - e) Reorganizar as infraestruturas em consonância com a realidade territorial e o desenvolvimento previsto;
 - f) Promover o desenvolvimento da gestão urbanística municipal.

Art. 3º – Composição do Plano

- 1 - O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento subdividida (1:25.000):
 - i. Classificação e qualificação do solo;
 - ii. Classificação acústica.
 - c) Planta de Condicionantes, subdividida (1:25.000):
 - i. Reserva Ecológica Nacional;
 - ii. Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas;
 - iii. Perigosidade de Incêndio e Povoamentos Florestais percorridos por incêndio;
 - iv. Outras condicionantes.
- 2 - Acompanham o PDM:
 - a) Relatório de Fundamentação das Opções do Plano e Programa de Execução;
 - b) Planta de Enquadramento Regional (1:100.000);
 - c) Planta da Situação Existente com usos do solo (1:25.000);

- d) Carta da Estrutura Ecológica Municipal (1:25.000);
- e) Planta dos Perímetros Urbanos (1:10.000);
- f) Planta Informativa dos Sistemas de Proteção Civil (1:25.000);
- g) Relatório Ambiental e respetivo Relatório Não Técnico;
- h) Estudos de Caracterização do Território Municipal;
- i) Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos (1:10.000);
- j) Mapa de Ruído e respetivo Relatório Não Técnico;
- k) Carta Educativa;
- l) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios do Concelho de Manteigas (PMDFCI);
- m) Ficha de dados estatísticos;
- n) Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

Art. 4º – Instrumentos de gestão territorial a observar

Na elaboração de novos instrumentos de gestão territorial, que abranjam total ou parcialmente o território do Município de Manteigas, devem ser ponderados os princípios e regras constantes do presente PDM e asseguradas as necessárias compatibilizações com os instrumentos de ordem superior, nomeadamente o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE).

Art. 5º – Definições dos conceitos técnicos

- 1 - Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, utilizam-se os conceitos da legislação geral, nomeadamente do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio.
- 2 - Sem prejuízo do número anterior consideram-se ainda as seguintes definições:
 - a) Alinhamento da fachada: linha que define o afastamento do edifício principal à via pública confrontante;
 - b) Cave: piso ou pisos que se encontram pelo menos 70% abaixo do nível do arruamento adjacente ao acesso principal;
 - c) Interesse municipal: bens cuja proteção e valorização, no todo ou em parte, representem um valor cultural de significado predominante para o Município;
 - d) Edifício Sensível: edifício cuja utilização está afeta a atividades sensíveis, designadamente equipamentos escolares, equipamentos de saúde, estabelecimentos de apoio social para Idosos em todas as tipologias, igrejas e bombeiros;
 - e) Logradouro: área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que funcionalmente se encontra conexas a ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
 - f) Número de pisos: número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;
 - g) Sótão: espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado, considerando para o efeito a laje de esteira coincidente com o beirado. É considerado um piso no caso de ter áreas habitáveis.

CAPÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 6º – Identificação e regime

- 1 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública encontram-se assinaladas na Planta de Condicionantes e correspondem às seguintes:
 - a) Recursos Naturais:

- i. Recursos hídricos:
 - a. Leitões e margens dos cursos de água;
 - b. Zonas adjacentes ao Rio Zêzere;
 - c. Albufeira de águas públicas.
 - ii. Recursos geológicos:
 - a. Nascente (Paulo Luís Martins);
 - b. Perímetro de proteção (Caldas da Fonte Santa);
 - c. Concessão de água mineral natural.
 - iii. Recursos agrícolas e florestais:
 - a. Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - b. Aproveitamentos hidroagrícolas;
 - c. Azevinho;
 - d. Povoamento de azinheira;
 - e. Arvoredo de interesse público;
 - f. Regime florestal parcial;
 - g. Povoamentos florestais percorridos por incêndio;
 - h. Perigosidade de incêndio alto e muito alto.
 - iv. Recursos ecológicos:
 - a. Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - b. Rede Natura 2000 / Área protegida do POPNSE – Sítio de interesse comunitário PTCON-0014 – Serra da Estrela.
- b) Património cultural: Imóveis classificados – Imóveis de interesse público (IIP) – Casa das Obras.
- c) Infraestruturas:
- i. Rede elétrica nacional: rede de alta tensão (60 KV);
 - ii. Rede rodoviária:
 - a. Estradas Nacionais;
 - b. Estradas Regionais;
 - c. Estradas desclassificadas, sob jurisdição da EP;
 - d. Estradas/Caminhos municipais.
 - iii. Marcos geodésicos.
- 2 - A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no ponto anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do presente Plano.

CAPÍTULO III. SISTEMAS DE SALVAGUARDA

SECÇÃO I. SISTEMA AMBIENTAL

Art. 7º – Identificação

- 1 - O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação e ocupação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de qualidade de vida.
- 2 - São aqui tratados a estrutura ecológica municipal, as zonas inundáveis e o zonamento acústico.

Art. 8º – Estrutura ecológica municipal

- 1 - A estrutura ecológica municipal tem como objetivo a valorização e proteção dos habitats naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território.
- 2 - A delimitação da estrutura ecológica municipal inclui toda a área municipal, que integra na Rede Natura, e ainda os seguintes elementos:
 - a) Elementos Fundamentais: elementos naturais de suporte aos sistemas ecológicos, constituídos por:
 - i. Espaços de proteção parcial tipo I, II e III do POPNSE;
 - ii. Corredor ecológico definido no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF-BIN);
 - iii. Áreas florestais de maior valor de conservação – Souto do Concelho, Florestas mediterrâneas de *Taxus bacata*, Formações herbáceas de *Nardus* e Floresta mediterrânea *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior*;
 - iv. Áreas afetas à REN;
 - v. Áreas afetas à RAN.
 - b) Elementos Complementares: elementos naturais ou edificados que pela sua singularidade e enquadramento paisagístico devem integrar a estrutura ecológica municipal e correspondem ao património natural e paisagístico integrado no sistema patrimonial, constituídos por:
 - i. Espaços verdes de enquadramento e proteção (solo urbano);
 - ii. Arvoredo de interesse público;
 - iii. Turfeiras altimontanas ou de transição e turfeiras ondulantes;
 - iv. Geomonumentos (Anexo I).
- 3 - No solo afeto à estrutura ecológica municipal mantêm-se os usos previstos na Planta de Ordenamento e aplicam-se os critérios de ocupação e as condicionantes respeitantes às diversas classes de espaço em que se integram.
- 4 - As atividades agrícolas, pastoris e florestais devem desenvolver-se de forma sustentável, evitando a destruição das estruturas de compartimentação da paisagem e outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.
- 5 - Ao longo das linhas de água deve ser promovido o desenvolvimento de galerias ripícolas.
- 6 - Aos corredores ecológicos aplicam-se as normas consideradas para as funções de proteção e de conservação, nomeadamente a subfunção de proteção da rede hidrográfica e a subfunção da conservação de recursos genéticos, de acordo com o disposto no artigo 10º do PROF-BIN.

Art. 9º – Zonas inundáveis

- 1 - As zonas inundáveis, conforme definidas na Planta de Ordenamento, correspondem às Zonas Ameaçadas pelas Cheias excluídas da REN, por integrarem solo urbano consolidado.
- 2 - Outras zonas inundáveis poderão vir a ser delimitadas sempre que se registre uma situação que exceda a linha alcançada pela maior cheia.
- 3 - Nas zonas inundáveis devem respeitar-se as seguintes regras:
 - a) É interdita a construção de aterros e caves;
 - b) A cota de soleira do piso inferior dos edifícios deve ser superior à cota de máxima cheia, no caso de construção nova ou daquela que corresponda à substituição de edifícios a demolir, independentemente do uso;
 - c) Nas áreas consolidadas ou em consolidação é permitida a construção de novas edificações que correspondam a:
 - i. Substituição de edifícios a demolir, não podendo a área de implantação ser superior à área anteriormente ocupada;

- ii. Colmatação da malha urbana.
- d) Nas áreas não consolidadas ou em consolidação são interditas novas construções, com exceção das que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial;
- e) Nos espaços verdes de enquadramento e proteção são permitidas construções desde que inseridas em áreas de fruição pública e destinadas a apoiar atividades de recreio e lazer, devendo corresponder a estruturas ligeiras e preferencialmente amovíveis e, sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance de cheia.

Art. 10º – Zonamento acústico

- 1 - Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído são delimitadas Zonas Mistas na Planta de Ordenamento – Classificação acústica.
- 2 - São aplicados os indicadores de *Ln* e *Lden* estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído às zonas mistas mencionadas no número anterior.
- 3 - Caso se venham a identificar zonas onde os valores limites fixados no número anterior sejam excedidos (zonas de conflito) deverão ser aplicadas as medidas de redução previstas no Plano de Redução do Ruído ou, na sua ausência, as medidas regulamentadas na Lei Geral do Ruído.
- 4 - Caso se venham a verificar zonas de conflito inseridas nas zonas urbanas consolidadas, fica condicionada a construção de habitação, equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, 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 fixados para as Zonas Sensíveis e Mistas e os índices de isolamento de sons de condução aérea sejam incrementados em mais de 3 dB (A) relativamente ao valor mínimo regulamentado na Lei Geral do Ruído.
- 5 - Os recetores sensíveis isolados, designadamente os edifícios sensíveis, não traduzíveis graficamente na carta de classificação acústica, são equiparados a Zonas Sensíveis, sendo aplicados os indicadores de *Ln* e *Lden* estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

SECÇÃO II. SISTEMA PATRIMONIAL

Art. 11º – Identificação

- 1 - O sistema patrimonial integra o património cultural e natural municipal, constituído pelos elementos construídos e naturais, que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social, quer se encontrem ou não classificados, sendo constituído por:
 - a) Património arquitetónico;
 - b) Património arqueológico;
 - c) Património natural e paisagístico: arvoredos de interesse público, turfeiras altimontanas ou de transição e turfeiras ondulantes e geomoumentos.
- 2 - O sistema patrimonial encontra-se representado na Planta de Ordenamento.
- 3 - O património natural e paisagístico está também incluído no sistema ambiental, na estrutura ecológica municipal como elementos complementares.

Art. 12º – Património arquitetónico

O património arquitetónico, assinalado na Planta de Condicionantes, corresponde ao Solar “Casa das Obras” - Imóvel de Interesse Público (IIP), publicado no Decreto nº 28/82, de 26 de fevereiro, aplicando-se o disposto na Lei de Bases do Património.

Art. 13º – Património arqueológico

- 1 - No território municipal existem onze sítios arqueológicos conhecidos:
 - a) Manteigas I (CNS 5048);
 - b) Campo Romão (CNS 7619);
 - c) Figueira Brava (CNS 7620);
 - d) Manteigas II (CNS 7621);
 - e) Alardo (CNS 7622);
 - f) Serro dos Cavaleiros (CNS 7625);
 - g) Várzea do Castro (CNS 12461);
 - h) Frágua da Batalha (CNS 26620);
 - i) Castro do Fragal dos Mouros (CNS 26621);
 - j) Vale de Amoreira (CNS 16847);
 - k) Quinta do Cabecinho (CNS 21950).
- 2 - Destes sítios arqueológicos conhecidos, apenas cinco estão georreferenciados e encontram-se assinalados na planta de ordenamento, designadamente:
 - a) Castro do Fragal dos Mouros (CNS 26621);
 - b) Várzea do Castro (CNS 12461);
 - c) Figueira Brava (CNS 7620);
 - d) Vale de Amoreira (CNS 16847);
 - e) Quinta do Cabecinho (CNS 21950).
- 3 - Nos sítios arqueológicos deve assegurar-se um perímetro de salvaguarda de 50 m, onde qualquer intervenção que se pretenda efetuar está sujeita a parecer específico da entidade de tutela.
- 4 - Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, quer se trate de elementos móveis ou imóveis, no subsolo ou à superfície, deve a sua descoberta ser comunicada à Câmara Municipal ou outras autoridades locais.

Art. 14º – Património natural e paisagístico

- 1 - O arvoredado de interesse público, que corresponde aos exemplares de Carvalho negral ou Pardo-das-beiras (*Quercus pyrenaica* W.) na envolvência da Capela de São Lourenço, freguesia de Santa Maria, classificado no Diário República nº 154 II Série de 06/07/1995, beneficia de uma zona de proteção de 50 metros em redor da sua base, estando qualquer intervenção que implique alteração do solo nessa área condicionada ao parecer da entidade competente.
- 2 - As turfeiras altimontanas ou de transição e turfeiras ondulantes representam o património paleontológico e correspondem ao habitat 7140 – “Turfeiras Altimontanas ou de transição e turfeiras ondulantes” (Diretiva Habitats – Anexo B-I do Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro).
- 3 - Os geomonumentos identificados no Anexo I correspondem a elementos de interesse natural ou paisagístico onde se verifica uma associação equilibrada entre o homem e a natureza, cujo valor cultural, natural ou social, lhes confere uma considerável relevância patrimonial.
- 4 - As intervenções a realizar devem contribuir para a promoção da imagem do sítio, integrando-se harmoniosamente na paisagem.

CAPÍTULO IV. USO DO SOLO

SECÇÃO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Art. 15º – Classes de uso do solo

- 1 - Para efeitos do disposto no presente Regulamento, o território municipal divide-se em solo rural e solo urbano tal como delimitado na Planta de Ordenamento.
- 2 - As classes de uso do solo subdividem-se em categorias e subcategorias, conforme os artigos seguintes.

Art. 16º – Qualificação do solo rural

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

Categorias Funcionais	Subcategorias
Espaços Naturais.....	Área natural de nível 1; Área natural de nível 2; Área natural de nível 3.
Espaços Agrícolas ou Florestais.....	Espaço Florestal; Espaço Agrícola: Área agrícola de nível 1; Área agrícola de nível 2; Área agrícola de nível 3. Espaço de Usos Múltiplos Agrícolas e Florestais.
Outras Categorias.....	Espaço de Ocupação Turística; Aglomerado Rural.

Art. 17º – Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante o solo urbano qualifica-se como:

Categorias operativas	Categorias Funcionais
Solo urbanizado.....	Espaço Central; Espaço Residencial; Espaço Urbano de Baixa Densidade; Espaço de Atividades Económicas; Espaço de Uso Especial. Espaço Verde de Enquadramento e Proteção;
Solo urbanizável.....	Espaço Residencial; Espaço Urbano de Baixa Densidade; Espaço de Atividades Económicas; Espaço de Uso Especial.

SECÇÃO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO

Art. 18º – Compatibilidade de usos e atividades

Só podem ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para cada categoria ou subcategoria de espaço, sendo razões suficientes de incompatibilidade as que:

- a) Originem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização de via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património de reconhecido interesse cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou natural;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade previstas na legislação aplicável;
- f) Não configurem situações que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação e estética da envolvente, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação.

Art. 19º – Inserção urbanística, ambiental e paisagística

- 1 - A inserção urbanística, ambiental e paisagística das intervenções deve garantir uma correta integração na envolvente e promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.
- 2 - A Câmara Municipal pode impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o arranque de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.
- 3 - Na execução de novas vias ou na remodelação das existentes deve promover-se a preservação e valorização do espaço urbano ou rural e da paisagem em que se inserem, nomeadamente:
 - a) Minimizando movimentos de terra;
 - b) Salvaguardando valores patrimoniais naturais ou construídos, classificados ou não, que sejam importantes na definição da identidade do lugar;
 - c) Mantendo as características das vias existentes que contribuam para a definição da identidade do lugar;
 - d) Salvaguardando o ambiente quanto à qualidade do ar;
 - e) Adotando medidas minimizadoras de ruído.

Art. 20º – Condições de edificabilidade

- 1 - É condição necessária para que um terreno seja considerado apto para a edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:
 - a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam apropriados à utilização pretendida, em boas condições de funcionalidade e integração paisagística;
 - b) Seja servido por via pública com condições de circulação automóvel, exceto nas situações urbanas consolidadas;
 - c) Seja servido por infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, individuais ou coletivas.
- 2 - Nas áreas com risco de erosão da classe elevada de suscetibilidade a movimentos de vertentes, definidas no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC), bem como nas áreas com declive superior a 45%, qualquer projeto de obra de construção, ampliação e urbanização deve ser instruído com estudos geotécnicos que demonstrem que a área do prédio abrangida pela intervenção pretendida possui, no âmbito da geotecnia (nomeadamente relativamente aos movimentos de vertentes), aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens garantindo a proteção dos ecossistemas em causa.

Art. 21º – Estacionamento em empreendimentos turísticos

- 1 - Sem prejuízo da legislação aplicável, o dimensionamento do estacionamento de empreendimentos turísticos obedece às seguintes regras:
 - a) Um lugar por cada 3 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiros e em hotéis rurais para as categorias de 4 ou 5 estrelas;
 - b) Um lugar por cada 5 unidades de alojamento nos restantes empreendimentos turísticos com exceção dos parques de campismo e caravanismo;
 - c) Um lugar por cada 10 utentes nos parques de campismo e caravanismo;
 - d) Um lugar de tomada e largada de passageiros para veículos pesados em estabelecimentos hoteleiros e em hotéis rurais;
 - e) Deve ser ainda prevista, no interior do terreno, uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e da localização do empreendimento turístico.
- 2 - Poderão excepcionar-se do número anterior desde que tecnicamente justificada a sua inviabilidade, os empreendimentos turísticos que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial.

Art. 22º – Medidas de proteção aos equipamentos escolares

- 1 - Em torno de qualquer edifício escolar, estabelece-se um perímetro de proteção de 30 m, medido a partir do limite exterior do recinto.
- 2 - Na zona de proteção dos edifícios escolares, a realização de operações urbanísticas ou a alteração do uso do solo será obrigatoriamente sujeita a apreciação técnica que poderá condicionar o regime de edificabilidade previsto, em caso de prejuízo das condições de segurança dos utentes e funcionamento destes edifícios.
- 3 - Sobre toda a área de proteção definida no nº 1 não deverá passar qualquer linha de alta tensão.

Art. 23º – Sistemas de transporte e distribuição de água para rega

- 1 - Devem ser salvaguardados todos os sistemas de transporte e distribuição de água para rega.
- 2 - O restabelecimento dos sistemas que, eventualmente forem interrompidos devido a qualquer tipo de edificação deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas das entidades competentes.

SECÇÃO III. SISTEMA URBANO

Art. 24º – Hierarquia Urbana

- 1 - Os aglomerados urbanos organizam-se numa hierarquia de 2 níveis:
 - a) Nível I – corresponde à vila de Manteigas, que revela uma maior dinâmica socio-urbanística, expressa por uma maior concentração de população, aglutinação e diversificação de funções urbanas, constituindo o principal pólo de vida sociocultural do Concelho;
 - b) Nível II – corresponde às aldeias de Sameiro e Vale de Amoreira, que evidenciam uma forte relação urbano-rural e revelam ainda uma acentuada dependência funcional do aglomerado de Nível I.
- 2 - O regime de edificabilidade aplicável aos aglomerados urbanos são as dispostas no 0.

CAPÍTULO V. SOLO RURAL

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25º – Definição e regime

- 1 - O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções diretamente relacionadas com o setor primário da atividade económica (agrícola, florestal, pecuária e geológica) bem como à conservação e defesa dos valores biofísicos, paisagísticos e geológicos relevantes.
- 2 - As ações de uso, ocupação e transformação do solo rural, devem visar a preservação das suas características naturais e reforçar as potencialidades que se afigurem importantes para o equilíbrio biofísico e paisagístico do território.

Art. 26º – Disposições comuns

- 1 - Os arruamentos e percursos de acesso às construções não devem impermeabilizar o solo, excetuando-se as vias públicas estruturantes ou em situações de continuidade.
- 2 - A implantação de novas edificações, incluindo ampliações, têm que assegurar as distâncias à estrema da parcela impostas pela legislação aplicável à defesa da floresta contra incêndios, PMDFCI.
- 3 - Só são admitidos os empreendimentos turísticos, reconhecidos como Turismo de Natureza, nas seguintes tipologias:
 - a) Estabelecimentos hoteleiros: pousadas e hotéis com categoria mínima de 4 estrelas;
 - b) Turismo de habitação;
 - c) Turismo no espaço rural: hotéis rurais, casas de campo e agroturismo;
 - d) Parques de campismo e caravanismo.
- 4 - São interditas os seguintes operações urbanísticas:
 - a) Operações de loteamento;
 - b) Estabelecimentos industriais do tipo 1;
 - c) Construção ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água.

Art. 27º – Zonas ameaçadas por cheias

- 1 - Nas zonas ameaçadas por cheias, no aglomerado rural do Cabecinho, aplicam-se as condições estabelecidas no art. 9º.
- 2 - Nas zonas ameaçadas por cheias é interdita a construção de novas edificações, com exceção das situações em que fique provado não existir localização alternativa e que se trate de edifícios indispensáveis à atividade agrícola ou adstritos a aproveitamentos hidroagrícolas e hidroelétricos, não sendo em qualquer situação permitida a construção de aterros.
- 3 - Nos casos previstos no número anterior é ainda permitida a reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos, desde que fique assegurado que a área de implantação é igual ou inferior à existente e que o piso inferior tenha uma cota superior à da cota de cheia conhecida para o local.

SECÇÃO II. ESPAÇOS NATURAIS

Art. 28º – Definição e regime

- 1 - Os espaços naturais são constituídos pelas áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível do ponto de vista ecológico, paisagístico, ambiental e geológico.
- 2 - Nos espaços naturais deve privilegiar-se, na sua gestão e exploração, as funções de conservação e de proteção.
- 3 - Dividem-se em Área natural de nível 1, nível 2 e nível 3.

Art. 29º – Área Natural de nível 1

- 1 - Constituem áreas prioritárias para a conservação da natureza, onde predominam sistemas e valores naturais de interesse excepcional, incluindo formações geológicas e paisagens pouco humanizadas e que apresentam um carácter de elevada sensibilidade, localizam-se no andar superior da Serra da Estrela e têm os seguintes objetivos:
 - a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
 - b) A preservação das formações geológicas e dos valores paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade.
- 2 - Para além do disposto no nº 4 do 0 são ainda interditas as seguintes operações urbanísticas:
 - a) Obras de construção, alteração, reconstrução, com exceção das que forem necessárias ao apoio de atividades de conservação da natureza;
 - b) Novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar;
 - c) Infraestruturas de produção de energia elétrica, designadamente parques eólicos ou aproveitamentos hídricos;
 - d) Obras de aproveitamentos hídricos para abastecimento público ou rega;
 - e) Abertura de estradas, caminhos ou trilhos, bem como a beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, com exceção das operações de manutenção de caminhos agrícolas, bem como das estradas e caminhos florestais.

Art. 30º – Área Natural de nível 2

- 1 - Compreendem as áreas que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, localizam-se nos andares superior e intermédio da Serra da Estrela e têm como objetivos:
 - a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
 - b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
 - c) A valorização das atividades tradicionais da região da Serra da Estrela.
- 2 - Para além do disposto no nº 4 do 0 são ainda interditas as seguintes operações urbanísticas:
 - a) Obras de construção, de ampliação ou alteração de edificações existentes, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
 - b) Infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto os pequenos aproveitamentos hidroelétricos;
 - c) A abertura de novas vias, com exceção das indispensáveis para as atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada a salvaguarda dos valores naturais.
- 3 - O número anterior não é aplicável à UOPG 5 – Torre.
- 4 - Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, admitem-se as seguintes operações urbanísticas:
 - a) Edificações de apoio a ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
 - b) Obras de alteração, ampliação ou reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edifícios existentes e infraestruturas de apoio às

atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

- c) Alteração ou reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edifícios existentes.

Art. 31º – Área Natural de nível 3

- 1 - Constituem áreas que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, localizam-se no andar intermédio da Serra da Estrela, e constituem objetivos:
- a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
 - b) O uso sustentável dos recursos naturais;
 - c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;
 - d) A valorização das atividades tradicionais da região da Serra da Estrela.
- 2 - São admitidas as seguintes operações urbanísticas:
- a) Obras de alteração, ampliação, reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edifícios existentes e infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
 - b) Alteração ou reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edifícios existentes;
 - c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
 - d) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;
 - e) Edificações de apoio a ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental.
- 3 - Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
- a) A construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,02;
 - ii. Área de implantação máxima: 300 m²;
 - iii. Altura máxima da edificação: 4,5 m;
 - iv. Excetua-se da alínea anterior os silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.
 - b) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos:
 - i. A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20.000 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
 - ii. A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20.000 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20% da área de implantação do edifício existente.
 - c) As operações urbanísticas nos empreendimentos turísticos referidos no nº 3 do Art. 26º, obedecem aos seguintes parâmetros:
 - i. Área de implantação máxima: 500 m²;
 - ii. Número máximo de pisos: 3;

- iii. Altura máxima da fachada: 9 m;
 - iv. Poderá exceder-se os limites previstos nas alíneas d)i e d)ii, nos casos em que a solução arquitetónica e construtiva salvasgarde a adequada inserção na morfologia do terreno e a solução paisagística se integre harmoniosamente na envolvente do lugar.
- 4 - A construção de novos empreendimentos turísticos fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:
- a) Apresentação de cartografia dos valores naturais existentes à escala de 1:2.000;
 - b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;
 - c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados ao uso de fontes de energia renováveis;
 - d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão;
 - e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

SECÇÃO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS

SUBSECÇÃO I. ESPAÇOS FLORESTAIS

Art. 32º – Identificação

- 1 - Os espaços florestais integram as áreas do território municipal particularmente vocacionadas para os usos florestais, que constituem os seus usos dominantes, e têm como objetivos:
- a) A recuperação dos povoamentos florestais autóctones;
 - b) Adensamento dos povoamentos e manutenção de elevados níveis de naturalidade sem qualquer tipo de intervenção no subcoberto onde ocorra a espécie *Veronica micrantha*;
 - c) A conservação e recuperação da vegetação dos estratos herbáceo e arbustivo;
 - d) A manutenção dos espaços rurais assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;
 - e) O uso sustentável dos recursos naturais.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no 0, são permitidas as seguintes operações urbanísticas:
- a) As obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edifícios existentes e infraestruturas de apoio às atividades florestais, de exploração de massas minerais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
 - b) As obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edificações de habitação;
 - c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
 - d) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos.

Art. 33º – Regime de edificabilidade

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Obras de ampliação em edifícios de habitação existentes:
 - i. Área da parcela maior ou igual a 7.500 m²:
 - a. Área de implantação máxima: 200 m²;
 - b. Número máximo de pisos: 2;
 - c. Altura máxima da edificação: 6,5 m.
 - ii. Área da parcela menor ou igual a 7.500 m²:
 - a. Ampliação da construção apenas para obter as condições mínimas de habitabilidade;
 - b. Ampliação até 20% da área de implantação do edifício existente.
- b) Instalações diretamente adstritas às explorações florestais:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,02;
 - ii. Área de implantação máxima: 300 m²;
 - iii. Número máximo de pisos: 1;
 - iv. Altura máxima da edificação: 4,5 m;
 - v. A altura máxima dos silos, depósitos de água ou instalações especiais deverá ser ajustada às necessidades mínimas, devidamente justificadas, de modo a ter o menor impacto na paisagem.
- c) Instalações diretamente adstritas à transformação de matéria-prima local associadas às atividades florestais e às atividades da exploração de massas minerais:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,1;
 - ii. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - iii. Área de implantação máxima: 2.000 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2;
 - v. Altura máxima da edificação: 6,5 m;
 - vi. A altura máxima dos silos, depósitos de água ou instalações especiais deverá ser ajustada às suas necessidades devidamente justificadas de modo a ter o menor impacto na paisagem.
- d) Empreendimentos turísticos nas tipologias mencionadas no nº 3 do 0, com exceção dos parques de campismo e caravanismo:
 - i. Área de implantação máxima: 500 m²;
 - ii. Número máximo de pisos: 3;
 - iii. Altura máxima da fachada: 9 m;
 - iv. Poderá exceder-se os limites previstos nas alíneas i e ii, nos casos em que a solução arquitetónica e construtiva salvaguarde a adequada inserção na morfologia do terreno e a solução paisagística se integre harmoniosamente na envolvente do lugar.

SUBSECÇÃO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Art. 34º – Identificação e regime

- 1 - Os espaços agrícolas, maioritariamente integrados em RAN e em aproveitamentos hidroagrícolas, compreendem as áreas que apresentam potencialidade para a exploração e produção agrícola e/ou pecuária, que constituem os seus usos dominantes.
- 2 - Nos espaços agrícolas deve privilegiar-se, na sua gestão e exploração, as funções de produção agrícola e a manutenção do equilíbrio ambiental do território, tendo em conta o código de boas práticas agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.
- 3 - Dividem-se em Área agrícola de nível 1, nível 2 e nível 3.

Art. 35º – Área Agrícola de nível 1

- 1 - Corresponde a solos integrados em Reserva Agrícola Nacional inseridos em áreas prioritárias para a conservação da natureza, onde predominam sistemas e valores naturais de interesse excepcional.
- 2 - Aplicam-se as disposições do nº 2 e seguintes do 0.

Art. 36º – Área Agrícola de nível 2

- 1 - Corresponde a solos integrados em Reserva Agrícola Nacional inseridos em áreas que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica.
- 2 - Aplicam-se as disposições do nº 2 e seguintes do 0.

Art. 37º – Área Agrícola de nível 3

- 1 - Corresponde a solos integrados em Reserva Agrícola Nacional e em Aproveitamentos Hidroagrícolas, inseridos em áreas que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no 0, são permitidas as seguintes atividades:
 - a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edificações e infraestruturas de apoio às atividades agrícolas ou de exploração de massas minerais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
 - b) As obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edificações de habitação.
 - c) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, desde que integrados nos programas de ocupação das áreas prioritárias de valorização ambiental ou inseridos em projetos de valorização do património edificado;
 - d) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
 - e) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos.
- 3 - Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas e pecuárias:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,02;
 - ii. Área de implantação máxima: 300 m²;
 - iii. Número máximo de pisos: 1;
 - iv. Altura máxima da edificação: 4,5 m;
 - v. A altura máxima dos silos, depósitos de água ou instalações especiais deverá ser ajustada às necessidades mínimas, devidamente justificadas, de modo a ter o menor impacto na paisagem.
 - b) Instalações diretamente adstritas à transformação de matéria-prima local associadas às atividades agrícolas e às de exploração de massas minerais:
 - i. Índice de impermeabilização do solo (Iimp) máximo: 0,1;
 - ii. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - iii. Área de implantação máxima: 2.000 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2;
 - v. Altura máxima da edificação: 6,5 m;

- vi. A altura máxima dos silos, depósitos de água ou instalações especiais deverá ser ajustada às necessidades mínimas, devidamente justificadas, de modo a ter o menor impacto na paisagem.
- c) A construção para habitação permanente na tipologia unifamiliar do agricultor e anexos (ampliação):
 - i. Área da parcela maior ou igual a 7.500 m²:
 - a. Área de implantação máxima: 200 m²;
 - b. Número máximo de pisos: 2;
 - c. Altura máxima da edificação: 6,5 m.
 - ii. Área da parcela menor ou igual a 7.500 m²:
 - a. Ampliação da construção apenas para obter as condições mínimas de habitabilidade;
 - b. Ampliação até 20% da área de implantação do edifício existente.
- d) A construção para habitação permanente na tipologia unifamiliar do agricultor e anexos (construção nova):
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,1;
 - ii. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - iii. Área de implantação máxima: 200 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2;
 - v. Altura máxima da edificação: 6,5 m.
- e) Empreendimentos turísticos nas tipologias mencionadas no nº 3 do 0, com exceção dos parques de campismo e caravanismo:
 - i. Área de implantação máxima: 500 m²;
 - ii. Número máximo de pisos: 3;
 - iii. Altura máxima da fachada: 9 m;
 - iv. Poderá exceder-se os limites previstos nas alíneas i e ii, nos casos em que a solução arquitetónica e construtiva salvaguarde a adequada inserção na morfologia do terreno e a solução paisagística se integre harmoniosamente na envolvente do lugar.

SUBSECÇÃO III. ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

Art. 38º – Identificação

- 1 - Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, os usos agrícolas, de pecuária e florestal coexistem sem que qualquer deles seja dominante.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no nº 4 do 0, são permitidas as seguintes operações urbanísticas:
 - a) Obras de alteração, ampliação e reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edificações existentes e infraestruturas de apoio às atividades agrícolas, florestais ou de exploração de massas minerais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
 - b) Obras de construção, alteração, ampliação e ou reconstrução da qual não resulte um aumento da altura das fachadas ou do número de pisos de edifícios habitação existentes;
 - c) Novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, desde que integrados nos programas de ocupação das áreas prioritárias de valorização ambiental ou inseridos em projetos de valorização do património edificado;
 - d) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

- e) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;
- f) A instalação de indústria de transformação de matérias-primas locais.

Art. 39º – Regime de edificabilidade

Sem prejuízo das servidões e restrições aplicáveis, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, florestais e pecuárias:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,02;
 - ii. Área de implantação máxima: 300 m²;
 - iii. Número máximo de pisos: 1;
 - iv. Altura máxima da edificação: 4,5 m;
 - v. A altura dos silos, dos depósitos de água ou instalações especiais deverá ser ajustada às necessidades mínimas, devidamente justificadas, de modo a ter o menor impacto na paisagem.
- b) Equipamentos de utilização coletiva e parques de campismo:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,1;
 - ii. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - iii. Área de implantação máxima: 2.000 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2;
 - v. Altura máxima da edificação: 6,5 m.
- c) A construção para habitação permanente na tipologia unifamiliar de quem exerça atividade agrícola, pecuária ou florestal e anexos (ampliação):
 - i. Área da parcela maior ou igual a 7.500 m²:
 - a. Área de implantação máxima: 200 m²;
 - b. Número máximo de pisos: 2;
 - c. Altura máxima da fachada: 6,5 m.
 - ii. Área da parcela menor ou igual a 7.500 m²:
 - a. Ampliação da construção apenas para obter as condições mínimas de habitabilidade;
 - b. Ampliação de 20% da área de implantação do edifício existente.
- d) A construção para habitação permanente na tipologia unifamiliar de quem exerça atividade agrícola, pecuária ou florestal e anexos (construção nova):
 - i. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - ii. Índice de impermeabilização máximo: 0,1;
 - iii. Área de implantação máxima: 200 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2;
 - v. Altura máxima da fachada: 6,5 m.
- e) Instalações diretamente adstritas à transformação de matéria-prima local associadas às atividades agrícolas, florestais e pecuárias:
 - i. Índice de impermeabilização máximo: 0,1;
 - ii. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - iii. Área de implantação máxima: 2.000 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2;
 - v. Altura máxima da edificação: 6,5 m.
 - vi. A altura dos silos, dos depósitos de água ou instalações especiais deverá ser ajustada às necessidades mínimas, devidamente justificadas de modo a ter o menor impacto na paisagem.

- f) Empreendimentos turísticos nas tipologias mencionadas no nº 3 do 0:
- i. Área de implantação máxima: 500 m²;
 - ii. Número máximo de pisos: 3;
 - iii. Altura máxima da fachada: 9 m;
 - iv. Poderá exceder-se os limites previstos nas alíneas i e ii, nos casos em que a solução arquitetónica e construtiva salvaguarde a adequada inserção na morfologia do terreno e a solução paisagística se integre harmoniosamente na envolvente do lugar.

SECÇÃO IV. OUTRAS CATEGORIAS

SUBSECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 40º – Disposições gerais

- 1 - Para efeitos do disposto no presente Regulamento, inserem-se em outras categorias de solo rural os Espaços de Ocupação turística e os Aglomerados Rurais.
- 2 - Estas categorias de espaço apesar de exigirem um nível de infraestruturação diferente das restantes categorias em solo rural, devem ter em conta os objetivos da conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas.
- 3 - A implementação das infraestruturas necessárias para a concretização das atividades admitidas deve atender à procura de recursos e métodos sustentáveis.

Art. 41º – Outras Áreas Turísticas

São identificadas como outras áreas turísticas as que não se encontram definidas como categoria própria, sendo delimitadas sobre as categorias dominantes, a executar como unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), de acordo com o Art. 68º:

- a) Área de Vocação Turística de Penhas Douradas – UOPG 1;
- b) Área de Recreio Ambiental do Troço Superior do Zêzere – UOPG 2;
- c) Área de Recreio Ambiental do Covão da Ponte – UOPG 3;
- d) Área de Recreio Ambiental da Torre – UOPG 4;
- e) Albufeira do Rossim – UOPG 6.

SUBSECÇÃO II. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Art. 42º – Identificação

Os espaços de ocupação turística, cujo potencial dominante é a atividade de valorização ambiental e a atividade turística dominantes nas tipologias admitidas no nº 3 do 0, correspondem aos espaços identificados na Planta de Ordenamento e referem-se a:

- a) T1- Vale de Amoreira;
- b) T2 - Relva da Reboleira;
- c) T3 - Covão da Ametade;
- d) T4 - Covão da Ponte.

Art. 43º – Regime de edificabilidade

1 - O regime de edificabilidade para estes espaços é o seguinte:

- a) T1 - Vale de Amoreira:
 - i. Destina-se à implantação de parque de campismo ou centro de férias;
 - ii. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - iii. Área de implantação máxima: 2.000 m²;
 - iv. Número máximo de pisos: 2.
- b) T2 - Relva da Reboleira:

- i. A execução destes espaços passa pela elaboração de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG);
 - ii. A UOPG definirá regras específicas para a sua ocupação, tendo em conta o disposto nas alíneas seguintes.
 - iii. Empreendimentos Turísticos:
 - a. Área de implantação máxima: 500 m²;
 - b. Número máximo de pisos: 2;
 - c. Altura máxima da fachada: 9 m;
 - d. Poderá exceder-se os limites previstos nas alíneas i e ii, nos casos em que a solução arquitetónica e construtiva salvasgarde a adequada inserção na morfologia do terreno e a solução paisagística se integre harmoniosamente na envolvente do lugar.
 - iv. Atividades complementares de apoio ao recreio e lazer:
 - a. Área mínima da parcela: 10.000 m²;
 - b. Implantação máxima: 2.000 m²;
 - c. Altura máxima da fachada: 6,5 m.
- c) T3 – Covão de Ametade:
- i. Destina-se a parque de campismo e de merendas, centro de acolhimento e áreas de apoio à valorização ambiental;
 - ii. Aplicam-se as disposições do nº 2 e seguintes do 0.
- d) T4 – Covão da Ponte:
- i. Destina-se a parque de campismo e de merendas, centro de acolhimento e áreas de apoio à valorização ambiental;
 - ii. Aplicam-se as disposições do nº 2 e seguintes do 0.
- 2 - Sem prejuízo do número anterior, admitem-se outros usos complementares de apoio ao recreio, a atividades agrícolas ou florestais e de valorização ambiental.

SUBSECÇÃO III. AGLOMERADOS RURAIS

Art. 44º – Identificação

- 1 - O aglomerado rural existente no Concelho corresponde ao lugar do Cabecinho, que conserva a estrutura e as características morfológicas originais.
- 2 - Destina-se preferencialmente à função habitacional, admitindo-se outros usos compatíveis.

Art. 45º – Regime de edificabilidade

- 1 - Na colmatação da zona consolidada devem privilegiar-se as tipologias edificatórias das áreas adjacentes, nomeadamente no que respeita à altura da edificação, alinhamentos, volumetria e afastamentos, entre outros.
- 2 - Número máximo de pisos: 2.

CAPÍTULO VI. SOLO URBANO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46º – Identificação

O solo urbano divide-se em solo urbanizado e solo urbanizável, em função do grau de urbanização e da necessidade de programação da urbanização e da edificação.

Art. 47º – Regime de Edificabilidade

Nas operações urbanísticas de construção ou ampliação deve dar-se cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção, podendo a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de altura de edificação justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.

Art. 48º – Edifícios anexos

- 1 - Consideram-se edifícios anexos, a construção anexa ao edifício principal.
- 2 - A área máxima para edifícios anexos ou garagens em lotes ou parcelas de habitação unifamiliar ou multifamiliar não pode exceder o menor dos valores de:
 - a) 25 m² por fogo;
 - b) 6% da área do lote ou parcela.
- 3 - O edifício anexo só pode ter um piso, com cobertura não acessível e o pé-direito inferior a 2,20 m.

Art. 49º – Estacionamento

- 1 - Nos loteamentos urbanos deverão aplicar-se os seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação	Estacionamento privado	Estacionamento público
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com $Ac \leq 120 \text{ m}^2$ 2 lugares/fogo com $120 \text{ m}^2 < Ac < 300 \text{ m}^2$ 3 lugares/fogo com $Ac \geq 300 \text{ m}^2$	Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 20%
Habitação coletiva	1 lugar/fogo - $Amf \leq 90 \text{ m}^2$ 1,5 lugares/fogo - $90 \text{ m}^2 < Amf < 120 \text{ m}^2$ 2 lugares/fogo - $120 \text{ m}^2 < Amf < 300 \text{ m}^2$ 3 lugares/fogo - $Amf \geq 300 \text{ m}^2$	
Comércio	1 lugar/30 m ² Ac – estabelecimentos $Ac \leq 1000 \text{ m}^2$ 1 lugar/25 m ² Ac – estabelecimentos $1000 \text{ m}^2 < Ac < 2500 \text{ m}^2$ 1 lugar/15 m ² Ac – estabelecimentos $Ac \geq 2500 \text{ m}^2$ e cumulativamente 1 lugar de pesados /200m ² de abc.	Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 30%
Serviços	3 lugares/100 m ² Ac – estabelecimentos $Ac \leq 500 \text{ m}^2$ 5 lugares/100 m ² Ac – estabelecimentos $Ac \geq 500 \text{ m}^2$ 1 lugar/15 m ² Ac – estabelecimentos $Ac \geq 2500 \text{ m}^2$	
Indústria/armazéns	Ligeiros - 1 lugar/75 m ² Ac Pesados -1 lugar/500 m ² Ac, com o mínimo de 52,50 m ²	Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 20%

Ac= área bruta de construção

- 2 - Nas demais operações urbanísticas, a cada construção deve corresponder, dentro do lote ou parcela que ocupa, estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades no mínimo de:

Tipo de ocupação	Estacionamento privado
Habitação coletiva	1 lugar/fogo - $Amf \leq 120 \text{ m}^2$ 2 lugares/fogo - $Amf > 120 \text{ m}^2$
Comércio	1,5 lugar/100 m ² Ac

Serviços	
Indústria/armazéns	Ligeiros - 1 lugar/200 m ² Ac Pesados -1 lugar

Ac= área bruta de construção

3 - Sem prejuízo da legislação específica aplicável, em solo urbanizado as novas edificações poderão ficar isentas da exigência definida nos pontos anteriores, sempre que tal se revele manifestamente inviável e seja devidamente justificada, competindo à Câmara Municipal tal decisão.

SECÇÃO II. SOLO URBANIZADO

Art. 50º – Identificação

- 1 - O solo urbanizado encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, servido por equipamentos de utilização coletiva e corresponde a áreas de urbanização consolidada ou em consolidação.
- 2 - O solo urbanizado subdivide-se nas seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaço Central;
 - b) Espaço Residencial;
 - c) Espaço Urbano de Baixa Densidade;
 - d) Espaço de Atividades Económicas;
 - e) Espaço de Uso Especial;
 - f) Espaço Verde de Enquadramento e Proteção.

Artº 51º – Espaço Central

- 1 - Os espaços centrais correspondem às zonas consolidadas do aglomerado urbano caracterizadas pela sua função de centralidade onde a coexistência das funções habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos é acentuadamente reconhecida.
- 2 - Na colmatação do tecido urbano e sua contiguidade estabelece-se o seguinte:
 - a) As edificações novas devem atender ao alinhamento das fachadas, à altura da fachada dominante e ao ritmo de vãos dos edifícios do conjunto em que se insere, não sendo de admitir a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) as características dominantes.
 - b) O limite posterior de construções novas ou ampliações de existentes devem respeitar o das construções adjacentes.

Art. 52º – Espaço Residencial

- 1 - Os espaços residenciais correspondem aos espaços cujo uso predominante é o residencial, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com o uso predominante, nomeadamente o comércio a retalho, restauração e bebidas, turismo, serviço e indústria do tipo 3, nos termos fixados no Sistema da Indústria Responsável.
- 2 - Na colmatação do tecido urbano e sua contiguidade devem observar-se as seguintes condições:
 - a) A dimensão dos lotes ou parcelas e as tipologias devem ter como referência as das áreas adjacentes.
 - b) As características das edificações devem observar as dos edifícios vizinhos ou envolventes, atendendo ao alinhamento das fachadas e à altura dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura dominante do conjunto.
 - c) Número máximo de pisos, definido no acesso principal:
 - i. Encostas com inclinação menor ou igual a 14%: 3 pisos (acima da cota de soleira);

- ii. Encostas com inclinação de 14 a 23%: 2 pisos (acima da cota de soleira);
 - iii. Encostas com inclinação superior ou igual a 23%: 1 piso (acima da cota de soleira);
 - iv. Em qualquer das situações anteriores: 1 piso abaixo da cota de soleira, exceto em encostas muito acentuadas e que se justifique tecnicamente, devendo estes pisos ter tratamento diferenciado para minimizar o impacto visual do edifício na paisagem.
- 3 - Os afastamentos laterais das construções ao limite do terreno, na situação mais desfavorável, quando não se verificarem situações de encosto já existentes são no mínimo de:
- a) 3 m aos limites laterais do terreno, nos edifícios até dois pisos com aberturas de vãos de compartimentos de habitação;
 - b) Igual a metade da altura do edifício a construir, em caso de inexistência de construção no terreno adjacente.
- 4 - Com o objetivo de promover um turismo de qualidade, poderão excepcionar-se dos números anteriores os empreendimentos turísticos em que a solução arquitetónica e construtiva salvaguarde a adequada inserção na morfologia do terreno e se integre harmoniosamente na envolvente do lugar.

Art. 53º – Espaço Urbano de Baixa Densidade

- 1 - Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem aos espaços que fazem a transição entre o solo urbano e o solo rural e cujo uso predominante é o habitacional na tipologia de habitação unifamiliar isolada permitindo-se a construção de infraestruturas necessárias para a sua função urbana.
- 2- As características das edificações devem observar as dos edifícios vizinhos ou envolventes, atendendo ao alinhamento e afastamento das fachadas.
- 3 - O seu regime de edificabilidade é:
 - a) Índice de impermeabilização máxima: 0,6;
 - b) Índice de ocupação máximo: 0,30;
 - c) Número máximo de pisos, definido no acesso principal:
 - i. Encostas com inclinação menor ou igual a 23%: 2 pisos (acima da cota de soleira);
 - ii. Encostas com inclinação superior a 23%: 1 piso (acima da cota de soleira);
 - iii. Em qualquer das situações anteriores: 1 piso abaixo da cota de soleira, exceto em encostas muito acentuadas e que se justifique tecnicamente, devendo estes pisos ter tratamento diferenciado para minimizar o impacto visual do edifício na paisagem.

Art. 54º – Espaços de Atividades Económicas

- 1 - Os espaços de atividades económicas correspondem aos espaços que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.
- 2 - Têm como principais objetivos:
 - a) A reabilitação das edificações existentes;
 - b) Uso preferencial para indústria e comércio, admitindo-se outros usos compatíveis, nomeadamente o turístico;
 - c) Implementação de novas atividades económicas que constituam motor de desenvolvimento do território.
- 3 - A edificabilidade nestes espaços rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de impermeabilização máximo: 0,8;
 - b) Índice de ocupação máximo: 0,65;
 - c) Altura máxima da fachada: 12 m;
 - d) Afastamento mínimo aos limites do lote ou parcela: 10 m.

Art. 55º – Espaço de Uso Especial

- 1 - Os espaços de uso especial correspondem a espaços que se afiguram estratégicos para a localização de equipamentos de utilização coletiva privados ou públicos de grande dimensão, sendo admitido os usos turísticos.
- 2 - A edificabilidade nestes espaços rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de impermeabilização máximo: 0,7;
 - b) Índice de ocupação máximo: 0,6;
 - c) Altura máxima da fachada: 12 m;
 - d) Afastamento mínimo aos limites do lote ou parcela: 10 m;
 - e) Exceção da alínea c) os empreendimentos turísticos, cuja solução arquitetónica e construtiva salvaguarde a adequada inserção na morfologia do terreno e a solução paisagística valorize a integração na paisagem e a envolvente do lugar.

Art. 56º – Espaço Verde de Enquadramento e Proteção

- 1 - Os espaços verdes de enquadramento e proteção têm funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, e integram-se na estrutura ecológica municipal.
- 2 - São proibidas as seguintes ações:
 - a) Remoção do coberto arbóreo à exceção de espécies infestantes existentes e a morfologia do terreno, admitindo-se apenas as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental;
 - b) Impermeabilização total do solo, devendo ser efetuadas ações que valorizem as características naturais específicas, nomeadamente a vegetação e o relevo existente;
 - c) Execução de construções, com exceção de construções ligeiras destinadas ao apoio às atividades recreativas e de lazer;
 - d) Deposição de resíduos de construção e demolição.
- 3 - Nestes espaços a edificabilidade é restrita à funcionalidade e obras necessárias à qualificação do espaço, sendo permitida a construção de estruturas amovíveis, pistas cicláveis e a instalação de mobiliário urbano.

SECÇÃO III. SOLO URBANIZÁVEL

Art. 57º – Identificação

- 1 - O solo urbanizável, contíguo às zonas urbanas consolidadas, corresponde a áreas de expansão urbana que deverão promover um desenvolvimento urbano harmonioso, no respeito pelos princípios da sustentabilidade.
- 2 - O solo urbanizável subdivide-se nas seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaço Residencial;
 - b) Espaço Urbano de Baixa Densidade;
 - c) Espaço de Atividades Económicas;
 - d) Espaço de Uso Especial.
- 3 - A ocupação destes espaços pode ocorrer de duas formas:
 - a) Através de unidades operativas de planeamento e gestão previstas na Lei;
 - b) Em regime de exceção, através de operações urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento ou edificação isolada, desde que observadas as seguintes condições:
 - i. A operação urbanística não condicione a futura urbanização dos terrenos adjacentes e sejam executadas todas as infraestruturas públicas em falta ou o

- redimensionamento das infraestruturas existentes, ou, não se justificando, se recorra a sistemas privativos preparados para futuras ligações às redes públicas;
- ii. Sejam respeitados os parâmetros de edificabilidade de acordo com o uso de solo em que se insere.

Art. 58º – Espaço Residencial

- 1 - Os espaços residenciais correspondem aos espaços cujo uso predominante é o residencial, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com o uso predominante, nomeadamente o comércio a retalho, restauração e bebidas, turismo, serviço e indústria do tipo 3, nos termos fixados no Sistema da Indústria Responsável.
- 2 - O regime de edificabilidade para estes espaços é o seguinte:
 - a) Índice de impermeabilização máximo: 0,8;
 - b) Índice de ocupação máximo: 0,70;
 - c) Número máximo de pisos, definida no acesso principal:
 - i. Encostas com inclinação menor ou igual a 14%: 3 pisos (acima da cota de soleira);
 - ii. Encostas com inclinação de 14 a 23%: 2 pisos (acima da cota de soleira);
 - iii. Encostas com inclinação superior ou igual a 23%: 1 piso (acima da cota de soleira);
 - iv. Em qualquer das situações anteriores: 1 piso abaixo da cota de soleira, exceto em encostas muito acentuadas e que se justifique tecnicamente, devendo estes pisos ter tratamento diferenciado para minimizar o impacto visual do edifício na paisagem.
 - d) Os afastamentos laterais das construções ao limite do terreno, na situação mais desfavorável, quando não se verificarem situações de encosto já existentes são no mínimo de:
 - i. 3 m aos limites laterais do terreno, nos edifícios até dois pisos com aberturas de vãos de compartimentos de habitação;
 - ii. Igual a metade da altura do edifício a construir, em caso de inexistência de construção no terreno adjacente.

Art. 59º – Espaço Urbano de Baixa Densidade

- 1 - Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem aos espaços que fazem a transição entre o solo urbano e o solo rural e cujo uso predominante é o habitacional na tipologia de habitação unifamiliar isolada permitindo-se a construção de infraestruturas necessárias para a sua função urbana.
- 2 - O seu regime de edificabilidade é:
 - a) Índice de impermeabilização máximo: 0,6;
 - b) Índice de ocupação máximo: 0,30;
 - c) Número máximo de pisos, definido no acesso principal:
 - i. Encostas com inclinação menor ou igual a 23%: 2 pisos (acima da cota de soleira);
 - ii. Encostas com inclinação superior a 23%: 1 piso (acima da cota de soleira);
 - iii. Em qualquer das situações anteriores: 1 piso abaixo da cota de soleira, exceto em encostas muito acentuadas e que se justifique tecnicamente, devendo estes pisos ter tratamento diferenciado para minimizar o impacto visual do edifício na paisagem.

Art. 60º – Espaço de Atividades Económicas

- 1 - Os espaços de atividades económicas previstos correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas, com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, e surgem no fecho do perímetro urbano de Manteigas, contíguas aos espaços de atividade económicas existentes.

- 2 - O regime de ocupação deste espaço é o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

Art. 61º – Espaço de Uso Especial

- 1 - Os espaços de uso especial previstos correspondem a espaços que se afiguram estratégicos para a localização de equipamentos de utilização coletiva privados ou públicos de grande dimensão e infraestruturas, sendo admitido o uso turístico.
- 2 - O regime de ocupação deste espaço é o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

CAPÍTULO VII. ESPAÇOS CANAIS

Art. 62º – Identificação

- 1 - Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear e incluem as áreas técnicas que lhes são adjacentes, sem prejuízo no disposto no POPNSE.
- 2 - Os espaços canais correspondem às infraestruturas territoriais ou urbanas e incluem as áreas técnicas que lhes são adjacentes.
- 3 - Estão incluídos nos espaços canais as seguintes redes:
 - a) Rede de comunicações;
 - b) Infraestruturas básicas;
 - c) Corredor de reserva (para instalação de meio de transporte mecânico entre Manteigas e Penhas Douradas).

Art. 63º – Rede de comunicações

- 1 - A rede de comunicações corresponde à rede rodoviária e é composta pelas vias existentes, as que se encontram em execução e as programadas.
- 2 - Fazem parte da Rede Rodoviária Nacional:
 - a) EN232, com exceção do troço entre o Km 625+450 e o Km 67+720;
 - b) ER338, com exceção do troço já municipalizado entre o Km 45+580 e o km 50+050;
 - c) EN338-1, estrada desclassificada não transferida para o património municipal, entre o km 0+000 e o km 1+800.
- 3 - A rede rodoviária no Município de Manteigas distribui-se, segundo o nível de serviço que confere, da seguinte forma:
 - a) Rede rodoviária principal: corresponde às vias estruturantes ao nível municipal e faz a ligação entre os aglomerados do Concelho e dos municípios vizinhos e integra:
 - i. EN232, incluindo os troços desclassificados;
 - ii. EN232-1, desclassificada;
 - iii. ER338, incluindo os troços desclassificados;
 - iv. EN338-1, incluindo os troços desclassificados;
 - v. ER 339, desclassificada.
 - b) Rede rodoviária local: corresponde às vias que fazem a distribuição desde a rede principal aos vários lugares do Concelho, inclui a rede rodoviária florestal, e integra:
 - i. Estradas municipais: EM1023, EM1142, EM1043 e EM1043-1;
 - ii. Caminhos municipais;
 - iii. Estradas e caminhos florestais.
- 4 - Fora dos perímetros urbanos, os afastamentos mínimos de qualquer edificação ao eixo das respetivas vias municipais são:
 - a) 8 m, quando se trate de estradas municipais;

- b) 6 m, quando se trate de caminhos municipais;
 - c) 4,5 m, quando se trate das restantes vias.
- 5 - Dentro dos perímetros urbanos podem ser admitidos afastamentos inferiores aos referidos no número anterior desde que devidamente fundamentados e justificados e sem prejuízo da consulta às entidades com jurisdição aplicável.

Art. 64º – Infraestruturas

- 1 - A implantação ou instalação de infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas desde que autorizadas pelas entidades responsáveis e quando tal não acarrete prejuízos inaceitáveis para a qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas abrangidas e que seja garantida a sua integração paisagística e o cumprimento de toda a legislação aplicável.
- 2 - Desde que autorizadas pelas entidades responsáveis, podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água, obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e proteção, captação e rejeição (infraestruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas e ecovias.

CAPÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I. PLANEAMENTO E GESTÃO

Art. 65º – Cedências

- 1 - Em operações de loteamento e operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacte semelhante a loteamento ou com impacte relevante, as áreas de cedências destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, serão dimensionadas de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² Ac	35 m ² /120 m ² Ac
Comércio		25 m ² /100 m ² Ac
Serviços		
Indústria/armazéns	23 m ² /100 m ² Ac	10 m ² /100 m ² Ac

Ac=área de construção

- 2 - As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva resultantes do número anterior passam a integrar o domínio municipal através da sua cedência gratuita ao Município.
- 3 - O Município pode prescindir da integração no domínio municipal, e conseqüentemente da cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e ou equipamentos públicos, existindo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação definida em regulamento municipal.
- 4 - As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal apenas são admitidas quando pelo menos 50% da área total correspondente constitua uma parcela única contínua, não sendo admitidas parcelas para aquele fim com área inferior a 250 m² e o polígono deve ter um mínimo de 12 m de lado.

- 5 - As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal devem ter acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização deve contribuir efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

Art. 66º – Programação

A programação de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais e plurianuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções, atendendo ao disposto no programa de execução integrado no relatório de fundamentação das opções do Plano:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do Concelho;
- b) As de requalificação urbana e as de qualificação de espaços para o desenvolvimento turístico do Concelho;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal e a sustentabilidade ambiental e territorial.

Art. 67º – Execução

- 1 - A execução do Plano processar-se-á através da concretização de ações e operações urbanísticas, de acordo com o presente Regulamento, nas diferentes áreas do território municipal.
- 2 - Para efeitos de execução do Plano o solo urbano compreende duas categorias operacionais: solo urbanizado e solo urbanizável, a executar do seguinte modo:
 - a) Solo urbanizado: a execução do Plano processa-se através de operações urbanísticas, apropriadas à natureza e dimensão da intervenção e ao grau de dependência em relação à ocupação envolvente;
 - b) Solo urbanizável: a execução do Plano processa-se no âmbito de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução.

Art. 68º – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

- 1 - As UOPG demarcam áreas de intervenção identificadas na Planta de Ordenamento que serão sujeitas a níveis de planeamento mais detalhados, tornados necessários pela dinâmica de evolução territorial e urbanística que apresentam, devendo cumprir os respetivos objetivos e parâmetros urbanísticos aqui estabelecidos.
- 2 - Correspondem às seguintes e encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - a) UOPG 1 – Área de vocação turística de Penhas Douradas:
 - i. Objetivos principais: desenvolvimento do conceito de aldeia de montanha, associada ao turismo da natureza, saúde e bem-estar das Penhas Douradas, incluindo a ligação mecânica à Vila de Manteigas e a valorização do Observatório.
 - ii. Objetivos específicos: o disposto no Aviso nº 14213/2008, de 7 de maio, DR nº 88, 2ª série.
 - iii. Forma de execução: Plano de Pormenor.
 - b) UOPG 2 – Área de vocação turística da Relva da Reboleira:
 - i. Objetivos principais: desenvolvimento e dotação do empreendimento turístico existente com outras valências qualificadas.
 - ii. Objetivos específicos: valorização do empreendimento turístico existente prevendo o aumento da pista de ski e zona de escalada e programação de outras atividades turísticas de recreio e lazer compatíveis.

- iii. Forma de execução: Plano de Pormenor e/ou Unidades de execução.
- c) UOPG 3 – Área de recreio ambiental do troço superior do Zêzere:
 - i. Objetivos principais: promover a qualificação e valorização ambiental, que considere também a animação ambiental.
 - ii. Objetivos específicos: caracterização e monitorização da estabilidade geológica e geomorfológica; a valorização de estruturas de apoio à atividade agrícola e florestal; a articulação do valor científico e paisagístico como o recreio e as atividades de animação ambiental.
 - iii. Forma de execução: Plano de Intervenção em Espaço Rural.
- d) UOPG 4 – Área de recreio ambiental do Covão da Ponte:
 - i. Objetivos principais: promover a qualificação e valorização do Covão da Ponte/ Sítio do Vale que inclua as valências de recreio e atividades agroambientais.
 - ii. Objetivos específicos: valorização de estruturas de apoio à atividade agrícola e florestal; a articulação do valor científico e paisagístico como recreio e as atividades de animação ambiental. Implementação do parque de campismo e infraestruturas de apoio, e atividades recreativas.
 - iii. Forma de execução: Plano de Intervenção em Espaço Rural/ Unidades de execução.
- e) UOPG 5 – Área de recreio ambiental da Torre
 - i. Objetivos principais: recuperação e requalificação da área abrangida designadamente das edificações existentes.
 - ii. Objetivos específicos: reabilitação ambiental e paisagística da área; requalificação das áreas edificadas através da adoção de medidas destinadas à valorização do espaço público e do parque edificado, nomeadamente através da substituição ou da demolição das construções existentes e da construção de equipamentos.
 - iii. Forma de execução: Plano de Pormenor intermunicipal/ Unidades de execução.
- f) UOPG 6 – Albufeira do Rossim:
 - i. Objetivos principais: Ordenar e valorizar a Albufeira do Vale do Rossim, assegurando a compatibilidade entre o uso público e a sua preservação.
 - ii. Objetivos específicos: implementação do parque de campismo, infraestruturas de apoio e atividades recreativas da albufeira compatíveis.
 - iii. Forma de execução: Plano de Pormenor intermunicipal/ Unidades de execução.
- g) UOPG 7 – Vila de Manteigas:
 - i. Objetivos principais: corresponde ao perímetro urbano da Vila e destina-se ao ordenamento de usos e funções, estabelecendo um quadro de parâmetros e normas edificatórias que salvaguardem o carácter específico local e captem novos interesses.
 - ii. Objetivos específicos: estabelecer as zonas de crescimento prioritárias da vila e as diferentes tipologias de edificação em cada zona de expansão. Os novos loteamentos são orientados para essas zonas, evitando-se a fragmentação da vila.
 - iii. Formas de execução: Plano de Urbanização.
- h) UOPG 8 – Sameiro Poente:
 - i. Objetivos principais: criar espaço residencial com aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos para aquela categoria de espaço.
 - ii. Objetivos específicos: a conceção global da organização do espaço, o desenho urbano, definição da rede viária e pedonal, estacionamentos, localização dos

- espaços verdes e dos equipamentos, alinhamentos, implantações, modelação do terreno e distribuição volumétrica, adequados à realidade da freguesia de Sameiro.
- iii. Formas de execução: Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou Unidades de execução.
- i) UOPG 9 – Sameiro Nascente:
 - i. Objetivos principais: criar espaço residencial e de equipamentos de utilização público (uso especial) complementar ao espaço residencial, com aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos para aquela categoria de espaço.
 - ii. Objetivos específicos: a conceção global da organização do espaço, o desenho urbano, definição da rede viária e pedonal, estacionamento, localização dos espaços verdes e dos equipamentos, alinhamentos, implantações, modelação do terreno e distribuição volumétrica, adequados à realidade da freguesia de Sameiro.
 - iii. Formas de execução: Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou Unidades de execução.
 - j) UOPG 10 – Vale de Amoreira Poente:
 - i. Objetivos principais: criar espaço residencial, com aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos para aquela categoria de espaço.
 - ii. Objetivos específicos: a conceção global da organização do espaço, o desenho urbano, definição da rede viária e pedonal, estacionamento, localização dos espaços verdes e dos equipamentos, alinhamentos, implantações, modelação do terreno e distribuição volumétrica, adequados à realidade da freguesia do Vale de Amoreira.
 - iii. Formas de execução: Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou Unidades de execução.
 - k) UOPG 11 – Vale de Amoreira Nascente:
 - i. Aplica-se o disposto na alínea anterior.
- 3 - Até à entrada em vigor das UOPG definidas no número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos neste Regulamento de acordo com as categorias de espaços correspondentes, definidas na Planta de Ordenamento.
 - 4 - Admitem-se outras UOPG que venham a surgir na área do plano desde que cumpram o disposto no presente Regulamento.

SECÇÃO II. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Art. 69º – Objetivos e âmbito da aplicação

- 1 - O princípio de perequação compensatória visa assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
- 2 - O princípio de perequação compensatória, nos termos da Lei, deverá ser aplicado nas áreas a sujeitar a UOPG definidas no presente Regulamento ou outras que venham a ser delimitadas.

Art. 70º – Mecanismos de perequação

Os mecanismos de perequação previstos no artigo anterior, a aplicar nas UOPG e nas áreas urbanizáveis, 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.

CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Art. 71º – Política municipal de habitação

- 1 - A política municipal de habitação visa promover o desenvolvimento da coesão socio territorial, a promoção da habitação, assim como a valorização do património municipal e do Espaço Central de Manteigas.
- 2 - Para além dos vários programas de incentivo à requalificação de imóveis e inclusão social que o Município promove, definem-se os seguintes fatores de promoção da habitação em solo urbano, sem prejuízo das disposições de planos de ordem superior:
 - a) Redução de taxas em obras de reabilitação do edificado em Espaço Central como incentivos à reabilitação e regeneração urbana, a definir em regulamento municipal;
 - b) Beneficiação de 25% da área bruta de construção, relativamente ao admitido na classe de espaço, para a instalação de residências para seniores.

Art. 72º – Normas revogatórias

É revogado o anterior PDM, aprovado pela RCM nº 54/93, de 14 agosto, publicado no Diário da República nº 190, série I.

Anexo I – Lista de geomonumentos

Ref.ª	Identificação/descrição
1	Poio do Judeu (miradouro) – nome dado ao bloco com cerca de 150m ³ da moreia lateral direita do rio Zêzere;
2	Cântaro Magro - monólito de forma troncocónica com uma altura de cerca de 300m desde a sua base, que atinge no ponto mais elevado a altitude de 1928m, no sopé do cântaro nasce o Rio Zêzere. Visível de muitos pontos da Serra da Estrela;
3	Covão Cimeiro – anfiteatro (circo glaciário) de paredes abruptas, com desníveis que chegam a atingir os 300m; Neste local podem observar-se também aspetos típicos da paisagem glaciária como: ferrolho glaciário e covão. O ferrolho glaciário corresponde a uma saliência rochosa que limita, a jusante, o fundo do circo. Atualmente estes locais funcionam como de acumulação de materiais finos promovendo a origem ao desenvolvimento de turfeiras, que permitem um estudo palinológico e a obtenção de conhecimentos acerca das características da vegetação da Serra da Estrela.
4	Covão d’Ametade - depressão de origem glaciária é possível observar uma perspetiva sobre os cântaros (a 200m do Covão Cimeiro) “atapetado” por arrelvados higrófilos que introduzem um toque suave.
5	Lagoa seca - lagoa colmatada ampla portela de declive suave que faz o contacto com o vale do Zêzere e Ribeira de Beijames. Na área a Poente da portela observa-se uma acumulação linear de blocos - moreias laterais - depositadas pelo glaciário do Zêzere.
6	Poço do Inferno - cascata de água com cerca de 10m que rasga a rocha granítica;
7	Seixo branco – pequeno afloramento de quartzo róseo proveniente do filão que ocorre no granito;
8	Capela de São Sebastião – o corte da estrada permite observar um depósito de vertente estratificado;
9	Manteigas (campo de futebol) – terraço de depósito torrencial proveniente da acumulação em forma de leque dos sedimentos desagregados a montante;
10	Falha de Vilarica-Manteigas - facilmente identificada através da presença de um granito muito alterado com aspeto arenoso, designado vulgarmente por saibro, aparece ao longo de um alinhamento aproximadamente NNE-SSW na encosta da Pedrice. Corresponde também ao Vale do Zêzere e ao Vale da Alforfa, pondo em evidência a presença de uma falha à escala regional. Prolonga-se por cerca de 250 km desde Puebla de Sanabria, Espanha até à Sertã. Trata-se, de uma falha ativa, registando-se regularmente indícios de atividade sísmica originando a ocorrência de inúmeras nascentes termais em toda a sua extensão.
11	Covão da Ponte – encontra-se no limite do concelho a Norte afloramento rochoso essencialmente de xisto que apresenta intercalações de xistos e grauvaques em bancadas;
12	Corredor dos Mouros – afloramentos constituídos por conglomerados.
13	Espinhaço de Cão - moreia lateral, na margem esquerda do vale do Zêzere, é uma crista onde houve acumulação de blocos bastante heterométricos, e que corresponde a uma fase de recessão do glaciário.

- | | |
|----|---|
| 14 | Penhas Douradas – área onde se observa a Penha Rasa e Penha Ângela. |
| 15 | Miradouro de Carvalhais – Panorama cascalheiras de Crioclastia, estrada do poço do inferno |