



## 1. REGULAMENTO

Julho 2013

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUALDE | LUGAR DO PLANO – GESTÃO DO TERRITÓRIO E CULTURA, LDA





## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>8</b>
ARTIGO 1º. Objeto e Âmbito Territorial.....	8
ARTIGO 2º. Objetivos Estratégicos.....	8
ARTIGO 3º. Composição do Plano.....	8
ARTIGO 4º. Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar.....	10
ARTIGO 5º. Definições.....	10
<b>TÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....</b>	<b>10</b>
ARTIGO 6º. Identificação.....	10
<b>TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS - SALVAGUARDAS.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL.....</b>	<b>14</b>
ARTIGO 7º. Identificação.....	14
ARTIGO 8º. Estrutura Ecológica Municipal.....	14
ARTIGO 9º. Regime de Ocupação.....	15
ARTIGO 10º. Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas.....	15
<b>CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL.....</b>	<b>16</b>
ARTIGO 11º. Identificação.....	16
ARTIGO 12º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos.....	16
ARTIGO 13º. Património Cultural.....	17
<b>TÍTULO IV. USO DO SOLO.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>17</b>
ARTIGO 14º. Classes e categorias de uso do solo.....	17
ARTIGO 15º. Qualificação do solo rural.....	17
ARTIGO 16º. Qualificação do solo urbano.....	18
ARTIGO 17º. Tipologias dos usos do solo.....	18
<b>CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RURAL E URBANO.....</b>	<b>19</b>
<b>Secção I. Disposições Gerais.....</b>	<b>19</b>
ARTIGO 18º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo.....	19
ARTIGO 19º. Compatibilidade de usos e atividades.....	19
ARTIGO 20º. Edificações construídas ao abrigo de direito anterior.....	20
ARTIGO 21º. Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio.....	20



ARTIGO 22º. Critérios Urbanísticos.....	20
<b>Secção II. Situações Especiais .....</b>	<b>21</b>
ARTIGO 23º. Infraestruturas.....	21
ARTIGO 24º. Recursos energéticos renováveis.....	21
ARTIGO 25º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos.....	22
ARTIGO 26º. Instalação de depósitos .....	22
ARTIGO 27º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos .....	22
ARTIGO 28º. Postos de abastecimento público de combustíveis.....	23
ARTIGO 29º. Emissário/ coletor de esgotos.....	24
ARTIGO 30º. Fossa séptica de uso coletivo.....	24
ARTIGO 31º. Estação de tratamento de águas residuais (ETAR).....	24
ARTIGO 32º. Captações de água para consumo humano e nascentes.....	24
ARTIGO 33º. Reservatórios.....	24
ARTIGO 34º. Adutora/adutora-distribuidora .....	24
ARTIGO 35º. Gestão de Resíduos .....	25
<b>Secção III. Empreendimentos de carácter estratégico .....</b>	<b>25</b>
ARTIGO 36º. Empreendimentos estratégicos.....	25
ARTIGO 37º. Procedimento.....	26
ARTIGO 38º. Regime .....	26
<b>TÍTULO V. SOLO RURAL.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>27</b>
ARTIGO 39º. Princípios.....	27
ARTIGO 40º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios.....	27
<b>CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO RURAL.....</b>	<b>28</b>
<b>Secção I. Disposições gerais.....</b>	<b>28</b>
ARTIGO 41º. Condicionamentos à edificabilidade.....	28
ARTIGO 42º. Edificação para fins habitacionais.....	29
ARTIGO 43º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais.....	29
ARTIGO 44º. Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer .....	30
ARTIGO 45º. Estabelecimentos industriais.....	30
ARTIGO 46º. Outros usos admitidos .....	31



<b>Secção II. Núcleos de Desenvolvimento Turístico.....</b>	<b>31</b>
ARTIGO 47º. Condições gerais .....	31
ARTIGO 48º. Tipologia de empreendimentos turísticos .....	31
ARTIGO 49º. Condições de implementação.....	31
ARTIGO 50º. Critérios de inserção territorial .....	32
ARTIGO 51º. Parâmetros de qualidade.....	32
<b>CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO.....</b>	<b>33</b>
ARTIGO 52º. Caracterização e Identificação.....	33
ARTIGO 53º. Usos.....	33
ARTIGO 54º. Regime de Edificabilidade .....	34
<b>CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS .....</b>	<b>36</b>
<b>Secção I. Disposições Gerais .....</b>	<b>36</b>
ARTIGO 55º. Identificação e Caracterização.....	36
ARTIGO 56º. Ocupações e utilizações interditas.....	36
<b>Secção II. Espaços Florestais de Produção.....</b>	<b>36</b>
ARTIGO 57º. Identificação e caracterização.....	36
ARTIGO 58º. Usos.....	37
ARTIGO 59º. Regime de Edificabilidade .....	37
<b>Secção III. Espaços Florestais de Conservação.....</b>	<b>37</b>
ARTIGO 60º. Identificação e caracterização.....	37
ARTIGO 61º. Usos e ações a promover .....	38
ARTIGO 62º. Regime de Edificabilidade .....	38
<b>CAPÍTULO V. ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS .....</b>	<b>39</b>
ARTIGO 63º. Identificação.....	39
ARTIGO 64º. Regime de edificabilidade.....	39
<b>CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS .....</b>	<b>39</b>
ARTIGO 65º. Identificação.....	39
ARTIGO 66º. Usos.....	40
ARTIGO 67º. Regime de Edificabilidade .....	40
<b>CAPÍTULO VII. AGLOMERADOS RURAIS .....</b>	<b>40</b>
ARTIGO 68º. Identificação, caracterização e usos .....	40



ARTIGO 69º. Regime de Edificabilidade .....	41
<b>CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....</b>	<b>42</b>
ARTIGO 70º. Identificação, caracterização e usos .....	42
ARTIGO 71º. Regime de Edificabilidade .....	43
<b>CAPÍTULO IX. ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS.....</b>	<b>43</b>
ARTIGO 72º. Identificação e Caracterização.....	43
ARTIGO 73º. Regime de Edificabilidade .....	43
<b>CAPÍTULO X. ESPAÇOS NATURAIS.....</b>	<b>44</b>
ARTIGO 74º. Identificação, Caracterização e usos .....	44
ARTIGO 75º. Regime de edificabilidade .....	44
<b>TÍTULO VI. SOLO URBANO.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES COMUNS.....</b>	<b>44</b>
ARTIGO 76º. Critérios supletivos.....	44
<b>CAPÍTULO II. SOLO URBANIZADO.....</b>	<b>45</b>
<b>Secção I. Disposições gerais.....</b>	<b>45</b>
ARTIGO 77º. Identificação e caracterização.....	45
<b>Secção II. Espaços Centrais.....</b>	<b>46</b>
ARTIGO 78º. Identificação, Caracterização e Usos.....	46
ARTIGO 79º. Regime de Edificabilidade .....	46
<b>Secção III. Espaços Residenciais.....</b>	<b>47</b>
ARTIGO 80º. Identificação, caracterização e usos .....	47
ARTIGO 81º. Regime de Edificabilidade .....	48
<b>Secção IV. Espaços de Atividades Económicas.....</b>	<b>50</b>
ARTIGO 82º. Identificação, caracterização e usos .....	50
ARTIGO 83º. Regime de edificabilidade.....	50
<b>Secção V. Espaços Verdes.....</b>	<b>52</b>
ARTIGO 84º. Identificação, Caracterização e Usos.....	52
ARTIGO 85º. Regime de edificabilidade.....	52
ARTIGO 86º. Incentivos à reconversão de solos em espaços verdes.....	53
<b>Secção VI. Espaços de Uso Especial.....</b>	<b>53</b>
ARTIGO 87º. Identificação, caracterização e usos .....	53



ARTIGO 88º. Regime de edificabilidade .....	54
<b>Secção VII. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.....</b>	<b>54</b>
ARTIGO 89º. Identificação, caracterização e usos .....	54
ARTIGO 90º. Regime de edificabilidade.....	54
<b>CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL .....</b>	<b>55</b>
ARTIGO 91º. Identificação, Caraterização e Usos .....	55
ARTIGO 92º. Regime de Edificabilidade .....	55
ARTIGO 93º. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.....	56
ARTIGO 94º. Espaços de Atividades Económicas .....	56
<b>TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>56</b>
ARTIGO 95º. Identificação.....	56
ARTIGO 96º. Hierarquia funcional .....	57
ARTIGO 97º. Características .....	57
ARTIGO 98º. Espaços canais.....	58
<b>CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>59</b>
ARTIGO 99º. Estacionamento .....	59
<b>CAPÍTULO III. INFRAESTRUTURAS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS .....</b>	<b>61</b>
ARTIGO 100º. Identificação e caracterização.....	61
ARTIGO 101º. Regime de Edificabilidade.....	61
ARTIGO 102º. Usos.....	61
ARTIGO 103º. Desativação ou deslocalização de instalações.....	61
<b>TÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>62</b>
ARTIGO 104º. Zonamento operacional .....	62
ARTIGO 105º. Execução em solo urbanizado .....	62
ARTIGO 106º. Execução em solo urbanizável .....	62
<b>CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO .....</b>	<b>63</b>
ARTIGO 107º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	63
ARTIGO 108º. Programação operacional.....	63



<b>CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....</b>	<b>64</b>
ARTIGO 109º. Parâmetros de dimensionamento .....	64
ARTIGO 110º. Cedências e compensações .....	65
<b>CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS.....</b>	<b>66</b>
ARTIGO 111º. Objetivos e âmbito de aplicação .....	66
ARTIGO 112º. Mecanismos de perequação .....	67
ARTIGO 113º. Aplicação dos mecanismos de perequação.....	67
<b>CAPÍTULO V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....</b>	<b>68</b>
<b>Secção I. Disposições Gerais .....</b>	<b>68</b>
ARTIGO 114º. Delimitação e identificação .....	68
<b>TÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>69</b>
ARTIGO 115º. Legalizações de construções não licenciadas .....	69
ARTIGO 116º. Demolição de Edifícios .....	70
ARTIGO 117º. Integração e transformação de pré-existências .....	71
ARTIGO 118º. Entrada em Vigor .....	72
<b>ANEXO I. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....</b>	<b>73</b>
<b>UOPG 1 - PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE MANGUALDE.....</b>	<b>73</b>
<b>UOPG 2 - PLANO DE PORMENOR DA AV. DA SENHORA DO CASTELO.....</b>	<b>74</b>



## TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

### ARTIGO 1º.

#### Objeto e Âmbito Territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Mangualde, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.
2. O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

### ARTIGO 2º.

#### Objetivos Estratégicos

1. Constituem objetivos estratégicos do Plano:
  - a. Aumentar a competitividade económica do Concelho, através do reforço dos espaços destinados às atividades económicas;
  - b. Reforçar a centralidade de Mangualde;
  - c. Reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados urbanos,
  - d. Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rural;
  - e. Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo a equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
  - f. Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural;
  - g. Prevenir e minimizar riscos ambientais;
  - h. Melhorar a qualidade de vida da população e a qualidade ambiental;
  - i. Potenciar, a nível económico e turístico a individualidade do Concelho, preservando a sua memória coletiva.

### ARTIGO 3º.

#### Composição do Plano

1. O Plano é composto pelos seguintes elementos:
  - a. Regulamento;
  - b. Ordenamento:
    - i) Planta de Ordenamento;
    - ii) Planta de Zonamento Acústico.





## c. Condicionantes:

- i) Reserva Ecológica Nacional;
- ii) Reserva Agrícola Nacional;
- iii) Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;
- iv) Risco de Incêndio;
- v) Outras Condicionantes.

## 2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a. Relatório do Plano: Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam

## b. Estudos de Caracterização e Diagnóstico:

- i) Enquadramento Regional;
- ii) Suporte Físico;
- iii) Demografia;
- iv) Sócio Economia;
- v) Habitação;
- vi) Turismo;
- vii) Rede Viária;
- viii) Equipamentos;
- ix) Património Arquitetónico e Arqueológico;
- x) Infraestruturas;
- xi) Povoamento Humano;
- xii) Avaliação do Grau de Execução do PDM em vigor;
- xiii) Energias Renováveis e Recursos Geológicos.
- xiv) Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas e das informações prévias em vigor.

c. Estrutura Ecológica Municipal;

d. Hierarquia Viária;

e. Intervenções Estratégicas;

f. Relatório Ambiental;

g. Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento;



- h. Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- i. Mapa do Ruído;
- j. Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- k. Carta Educativa.

#### **ARTIGO 4º.**

##### **Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar**

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

- a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território
- b. Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar nº 9/2002 de 1 de Março;
- c. Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão – Lafões, adiante designado por PROF Dão-Lafões, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar nº 7/2006 de 18 de Julho;
- d. Plano Rodoviário Nacional 2000;
- e. Plano Estratégico Nacional de Turismo;
- f. Instrumentos Relevantes do Quadro de Referência Estratégico do relatório Ambiental.

#### **ARTIGO 5º.**

##### **Definições**

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico.

## **TÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **ARTIGO 6º.**

##### **Identificação**

No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- 1. Recursos Naturais:
  - a. Recursos Hídricos:



## mangualde

## i) Domínio Hídrico:

(i) Leitos e margens de cursos de água;

(ii) Albufeiras e respetivas margens:

▶ Girabolhos;

▶ Bogueira;

▶ Fagilde.

## ii) Zonas de proteção de albufeiras de águas públicas:

(i) Zona terrestre de proteção;

(ii) Zona reservada;

## b. Recursos Geológicos:

i) Concessões, licenças, perímetros de proteção, áreas de salvaguarda cativas e de reserva, concessões para recuperação, contratos de prospeção e pesquisa, jazigos e ocorrências de urânio.

## c. Recursos Agrícolas:

i) Aproveitamentos Hidroagrícolas.

## 2. Património:

## a. MN – Monumento Nacional:

i) Mosteiro de Santa Maria de Maceira Dão;

ii) Castro do Bom Sucesso;

iii) Anta da Cunha Baixa – “Casa da Orca”.

## b. Monumento de Interesse Público:

i) Casa da Portelada – “Qta de Sta. Quitéria” ou “Casa dos Cães de Cima”.

## c. IIP – Imóvel de Interesse Público:

i) Pelourinho de Abrunhosa-a-Velha;

ii) Pelourinho de Chãs de Tavares;

iii) Capela do Rebelo;

iv) Igreja da Misericórdia de Mangualde;

v) Conjunto do Palácio dos Condes de Anadia (constituído pelo Palácio, jardins, Quinta e Mata anexa);

vi) Casa de Almeidinha;



- vii) Igreja de S. Julião, Matriz de Mangualde, Adro e 10 Cruzes (incluindo 1 na Av. Salazar Integrada no Palácio Condes de Anadia);
  - viii) Casa da Mesquitela – Casa dos Queirós;
  - ix) Capela da Sr<sup>a</sup>. De Cervães e Capela do Calvário (Conjunto);
  - x) Casa de Quintela, incluindo todo o Conjunto Rural que a integra e o Jardim;
- d. Imóvel em Vias de Classificação:
- i) Ermida da Senhora do Castelo (Conjunto do Santuário da Senhora do Castelo);
  - ii) Vila Maria Luisa – Quinta de Alpoim;
  - iii) Casa e Capela de José Guilherme Pessoa Pereira, Jardins e Fontanário;
  - iv) Citânia da Raposeira.
- e. IIM – Imóvel de Interesse Municipal:
- i) Solar da Quinta de Santo António;
  - ii) Casa de São Cosmado;
  - iii) Palácio da Condessa de Mangualde;
  - iv) Relógio Velho;
  - v) Casa Quinta do Pinheiro e 3 Hectares;
  - vi) Quinta de Santa Eufémia;
  - vii) Moinhos do Coval (Núcleo Molinológico do Coval);
  - viii) Casa da Quinta da Cerca em Guimarães de Tavares;
  - ix) Complexo Rupestre da Quinta da Ponte;
- f. Zonas de Proteção:
- i) Zona Especial de Proteção;
  - ii) Zona de Proteção de 50m.
3. Infraestruturas:
- a. Barragem de Girabolhos,
  - b. Rede Elétrica:
    - i) Rede Elétrica de Muito Alta Tensão;
    - ii) Rede Elétrica de Alta Tensão;
    - iii) Rede Elétrica de Média Tensão.
  - c. Gasoduto e Redes de Distribuição



i) Rede de Distribuição Primária de Gás Natural (Gasoduto de 2º escalão ou média pressão > 4 bar < 20 bar)

c. Rede Rodoviária:

i) Rede Fundamental:

- (i) IP5/A25 e Zona de servidão non aedificandi;
- (ii) Antigo IP5 e Zona de servidão non aedificandi;

ii) Rede Complementar:

- (i) IC12 e Zona de servidão non aedificandi
- (ii) IC37 e Zona de servidão non aedificandi;

iii) Estradas Nacionais:

- (i) EN 232, EN 329-1, EN 232 desclassificada (entre a Mesquitela e a Cidade), EN 234 desclassificada, EN 329-1 desclassificada (entre EN 16 e nó de Mangualde) e zona de servidão non aedificandi
- (ii) Variante Sul à EN 232 proposta e zona de servidão non aedificandi

iv) Estradas Municipais:

- (i) Ex EN16, Ex EN239, e a Ex EN239-2 desclassificada e e Zona de servidão non aedificandi
- (ii) EM 594, EM 595, EM 595-1, EM 595-2, EM 606, EM 615, EM 615-2, EM 645 e EM 646 e e Zona de servidão non aedificandi;

v) Caminhos Municipais:

- (i) CM 1436, CM1436-1, CM 1437, CM 1438, CM 1439, CM 1439-1, CM 1440, CM 1441, CM 1442, CM 1443, CM 1444, CM 1445, CM 1447, CM 1448, CM 1449, CM 1450, CM 1450-1, CM 1454, CM 1455, CM 1456, CM 1457, CM 1458, CM 1459, CM 1460, CM 1461, CM 1463, CM 1464, CM 1465, CM 1466, CM 1467, CM 1468, CM 1469 e CM 1596 e Zona de servidão non aedificandi.

d. Rede Ferroviária:

- i) Domínio Público Ferroviário - Zona Non Aedificandi (DL n. 276/2003, art.15).

e. Marcos Geodésicos.



## **TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS - SALVAGUARDAS**

### **CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL**

#### **ARTIGO 7º. Identificação**

1. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas sensíveis e mistas bem como as zonas ameaçadas pelas cheias.
2. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

#### **ARTIGO 8º. Estrutura Ecológica Municipal**

1. A Estrutura Ecológica Municipal corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos.
2. A Estrutura Ecológica Municipal compreende os seguintes sistemas e corredores ecológicos:
  - a. Sistemas
    - i) Natural: fundamental à sustentabilidade do território (Leitos cursos água, albufeiras, REN, vegetação autóctone);
    - ii) Agroflorestal: Relacionado com as formas de utilização e aptidão do solo (RAN, vinhas, olivais, regadios);
    - iii) Conexão: Constituído por áreas que permitem a ligação/ continuidade dos sistemas ecológicos mais importantes, nomeadamente os Sistemas Natural e Agro-florestal;
    - iv) Cultural: elementos pontuais importantes (Quintas, moinhos, núcleos históricos, rotas e percursos, zonas de recreio e lazer, área com interesse turístico e espaço verde urbano).
  - b. Corredores Ecológicos:
    - i) Estruturantes: Rio Dão e Rio Mondego;
    - ii) Secundários: Rios e Ribeiras;
    - iii) Culturais: Percurso/Rotas.



### **ARTIGO 9º. Regime de Ocupação**

1. O Regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.
2. As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

### **ARTIGO 10º. Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas**

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas e zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Zonamento Acústico, sendo equiparáveis para efeitos dos números seguintes os recetores sensíveis isolados.
2. As zonas sensíveis correspondem a áreas de equipamento e espaços verdes de dimensão relevante e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln;, à exceção das faixas de respeito e zonas 'non aedificandi' da rede rodoviária existente nesses usos.
3. As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem 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;
4. Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Mistas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) a ruído ambiente exterior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln;
5. Nos Espaços Urbanizáveis e nos Espaços para Equipamentos, identificados como Zonas de Conflito, as novas edificações além do cumprimento dos afastamentos legais às estradas nacionais e vias férreas, têm que assegurar mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas e projetos de acústica que cumpram os requisitos do número 6 deste artigo.
6. Nos processos de licenciamento ou de admissão de operações de edificação ou utilização de novos edifícios têm que ser respeitados os seguintes limites para o isolamento sonoro médio das paredes exteriores, em função do uso
  - a. Para edifícios de habitação, o isolamento sonoro médio das paredes exteriores (R45):



- b. Locais pouco ruidosos - R45 R 25 dB;
  - c. Locais ruidosos - R45 R 30 dB;
  - d. Locais muito ruidosos - R45 R 35 dB
7. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, 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.
  8. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.
  9. 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 II. SISTEMA PATRIMONIAL**

### **ARTIGO 11º. Identificação**

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.

### **ARTIGO 12º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos**

1. 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.
2. Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica (capelas, igrejas e área envolvente, ou respetivos adros) todos os locais para os quais existe uma forte probabilidade de ocorrência de enterramentos humanos, cuja existência ainda não foi comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e/ou osteológicos.





3. Nos sítios arqueológicos e nas áreas de sensibilidade arqueológica, qualquer intervenção que implique impacte ao nível do subsolo, fica condicionada à realização de trabalhos arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.

### **ARTIGO 13º. Património Cultural**

1. O Património Cultural classificado e em vias de classificação encontra-se identificado na Planta de Condicionantes.
2. Nos bens classificados aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.
3. A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e/ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.
4. Para além das disposições apresentadas nos números anteriores, deverão ser estabelecidos procedimentos específicos de salvaguarda arqueológica no âmbito dos instrumentos de gestão territorial (planos de pormenor e planos de urbanização), de acordo com a lei vigente.
5. Quando necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal ou da administração central que tragam implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deverá ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

## **TÍTULO IV. USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

#### **ARTIGO 14º. Classes e categorias de uso do solo**

1. O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento, é classificado em solo rural e solo urbano.
2. Nas situações em que tal se justifique as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

#### **ARTIGO 15º. 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:

- a. Espaços Agrícolas de Produção;



- b. Espaços Florestais de Produção;
- c. Espaços Florestais de Conservação;
- d. Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos;
- e. Espaços Afetos a Atividades Industriais;
- f. Aglomerados Rurais;
- g. Áreas de Edificação Dispersa;
- h. Espaços de Equipamentos;
- i. Espaços Naturais:
  - i) Albufeira de Fagilde;
  - ii) Albufeira da Bogueira;
  - iii) Albufeira de Girabolhos.

#### **ARTIGO 16º. Qualificação do solo urbano**

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

- a. Solo urbanizado:
  - i) Espaços Centrais;
  - ii) Espaços Residenciais;
  - iii) Espaços de Atividades Económicas;
  - iv) Espaços Verdes;
  - v) Espaços de Uso Especial;
  - vi) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- b. Solo Urbanizável:
  - i) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
  - ii) Espaços de Atividades Económicas.

#### **ARTIGO 17º. Tipologias dos usos do solo**

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.



2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

## **CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RURAL E URBANO**

### **SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 18º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo**

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

#### **ARTIGO 19º. Compatibilidade de usos e atividades**

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que, de forma inaceitável:

- a. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b. Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c. Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d. Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;



- e. Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente nos requisitos do Licenciamento Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

#### **ARTIGO 20º.**

##### **Edificações construídas ao abrigo de direito anterior**

Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rural e do Solo Urbano permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo anterior, respeite os valores máximos de ocupação permitidos e se enquadre numa das seguintes situações:

- a. Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
- b. Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c. Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração.

#### **ARTIGO 21º.**

##### **Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio**

Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionalismos relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com o zonamento de risco de incêndio que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

#### **ARTIGO 22º.**

##### **CrITÉrios Urbanísticos**

1. Nas classes de solo rural e urbano deverão adotar-se os seguintes critérios:
  - a. É permitida uma elevação da soleira não superior a 1,20 m, e nos casos em que esta é superior, será contabilizado mais um piso do que o número de pisos acima da cota de soleira proposto, no âmbito da verificação do cumprimento dos parâmetros de edificabilidade máximos para cada classe de solo, não sendo ainda permitida a existência de corpos salientes, varandas, corpos balançados, palas, ou outros a uma distância inferior a 2,20 m do solo.
  - b. O índice de ocupação do solo não pode ser superior a 2/3 do índice de impermeabilização do solo previsto, salvo para operações de ampliação de edifícios pré-existentes, bem como em zonas urbanas consolidadas.



- c. Não é permitida a construção em terrenos com declive superior a 30%, salvo se for apresentada solução técnica no projeto, adaptável à topografia natural do terreno, caso em que impermeabilização não pode ultrapassar 20% da área total de implantação da edificação.
- d. Os volumes edificados acima da altura da fachada máxima permitida, nos casos em que o presente Plano impõe o cumprimento deste parâmetro, não podem ultrapassar o limite definido pelo traçado de linhas retas com inclinação de 45° a partir da altura máxima permitida para a fachada.

## **SECÇÃO II. SITUAÇÕES ESPECIAIS**

### **ARTIGO 23º. Infraestruturas**

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.
2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.
3. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar, devendo no demais dar cumprimentos aos parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar

### **ARTIGO 24º. Recursos energéticos renováveis**

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão, a disciplina constantes do artigo anterior.



### **ARTIGO 25º.**

#### **Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos**

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos do domínio privado pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.
2. Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.
3. As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.
4. Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.
5. A lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações e prospeções, dentro de condicionantes a aprovar pelo município, tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável e os impactos que essas ações possam ter nos solos e aquíferos existentes.
6. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

### **ARTIGO 26º.**

#### **Instalação de depósitos**

A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se desde que o Município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

### **ARTIGO 27º.**

#### **Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança



legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:
  - a. Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem pré-existências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;
  - b. Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.
  - c. Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.
3. A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do número 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

#### **ARTIGO 28º.**

##### **Postos de abastecimento público de combustíveis**

1. Em solo rural, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
2. Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.



**ARTIGO 29º.**  
**Emissário/ coletor de esgotos**

1. A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/coletores.
2. Fora das zonas residenciais, é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados dos emissários/coletores, podendo no caso de zonas residenciais ser analisada caso a caso, não devendo, porém, ser inferior a 1,5 m.

**ARTIGO 30º.**  
**Fossa séptica de uso coletivo**

A construção de qualquer edificação é interdita a menos de 50 m de qualquer fossa séptica de uso coletivo, salvo em casos devidamente justificados.

**ARTIGO 31º.**  
**Estação de tratamento de águas residuais (ETAR)**

É interdita a execução de edificações a menos de 100 m de ETAR executada e prevista, salvo em casos devidamente justificados.

**ARTIGO 32º.**  
**Captações de água para consumo humano e nascentes**

Em torno das captações é definida uma faixa de proteção de modo a evitar, ou pelo menos reduzir, os riscos de inquinação da água captada, delimitada por vedação, com um raio de 50 m em torno da captação, onde é interdita qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à exceção do estritamente necessário de apoio à captação. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas qualquer que seja a sua proveniência, química ou natural.

**ARTIGO 33º.**  
**Reservatórios**

A execução de edificações é interdita numa faixa de 25 m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetivas áreas de ampliação previstas.

**ARTIGO 34º.**  
**Adutora/adutora-distribuidora**

A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras.





### **ARTIGO 35º. Gestão de Resíduos**

1. A instalação de infraestruturas de recolha e tratamento de resíduos poderá verificar-se:
  - a. Em espaços de atividades económicas;
  - b. Em espaços de expansão para atividades económicas;
  - c. Em espaços florestais;
  - d. Em espaços agrícolas de produção;
  - e. Em áreas para o efeito previstas em planos de urbanização ou de pormenor.
2. As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades e à habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância. A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, é o previsto para a respetiva categoria de espaço.

### **SECÇÃO III. EMPREENDIMENTOS DE CARÁCTER ESTRATÉGICO**

#### **ARTIGO 36º. Empreendimentos estratégicos**

1. No Solo Rural e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:
  - a. Apresentem elevado carácter inovador;
  - b. Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente e das energias renováveis;
  - c. Criem um elevado número de empregos;
  - d. Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 000 000,00 €;
  - e. Não ponha em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.
2. Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no artigo 20.º



### **ARTIGO 37º. Procedimento**

1. 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, morfológicos 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.
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente 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.

### **ARTIGO 38º. Regime**

1. A área total de construção a autorizar é a que resulta da aplicação dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.
2. Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:
  - a. Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80%, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;
  - b. Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os Espaços Florestais de Conservação, Espaços Florestais de Proteção e Espaços Verdes.



## **TÍTULO V. SOLO RURAL**

### **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 39º. Princípios**

1. O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao sector primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da demais legislação em vigor, ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia para a construção de novos edifícios ou para a alteração de usos de outros pré-existentes que se localizem em solo rural, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
3. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.
4. Deve ficar salvaguardada a existência das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rural.
5. Para efeitos das operações de regadio previstas no número anterior, os trabalhos relativos a qualquer desvio das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega e respetivo restabelecimento devem ser efetuadas mediante acompanhamento e parecer favorável da entidade de tutela.
6. Nestes espaços é permitida a possibilidade de prospeção e exploração de recursos geológicos.

#### **ARTIGO 40º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios**

1. Sem prejuízo das situações que se encontrem à data da entrada em vigor do presente Plano, a cumprir a condicionante do período de 10 anos e independentemente de ter existido reclassificação de solo rural em solo urbano nessas situações, nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios não incluídos em espaços classificados no presente plano



como urbanos, urbanizáveis ou industriais, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos, as seguintes ações:

- a. A realização de obras de construção de quaisquer edificações;
  - b. O estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo;
  - c. A substituição de espécies florestais por outra técnica e ecologicamente desadequadas;
  - d. O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
  - e. O campismo fora de locais destinados a esse fim.
2. Nos terrenos referidos anteriormente, durante o prazo de 10 anos a contar da data de ocorrência do incêndio, não poderão ser revistas ou alteradas as disposições dos planos municipais de ordenamento do território ou elaborados novos instrumentos de planeamento territorial, que possibilitem a sua ocupação urbanística.

## **CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO RURAL**

### **SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 41.º Condicionamentos à edificabilidade**

1. A edificabilidade nas categorias do espaço florestal e agrícola só pode ser autorizada se:
  - i) Cumprir os condicionamentos legais relativos a proteção do risco de incêndio, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a edificação não esteja interdita;
  - ii) Cumprir o estabelecido no PMDFCI;
  - iii) A edificação salvasgarde autonomamente o abastecimento de água e de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais.
2. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente e indispensável para a operação de meios de combate a incêndios.
3. Sem prejuízo do disposto nas alíneas i) e ii) do n.º1, constituem exceções os seguintes casos:
  - a) Ampliação das edificações legalmente existentes devidamente licenciadas à data da entrada em vigor do presente Plano;
  - b) Legalização de construções anteriores à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Mangualde, ocorrida em dezembro de 1995;



- c) Edificações inseridas em Aglomerados Rurais, em Áreas de Edificação dispersa, Espaços de Equipamentos em solo rural e Espaços de Atividades Industriais em solo rural;
  - d) Edificação inserida em parcela abrangida por mais do que uma classe de solo, sempre que dois terços da área total da parcela sujeita a operação urbanística estiver contida no perímetro urbano;
  - e) Edificações cuja atividade é específica do solo rural nomeadamente edificações de apoio à atividade agrícola e florestal (designadamente armazéns para alfaias, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, cubas, silos, secadores, câmaras de refrigeração, estábulos, salas de ordenha e queijarias) e infraestruturas especiais, tais como ETAR, ETAS, parques eólicos e parques solares.
  - f) Instalação de estabelecimentos industriais, cuja atividade vise a valorização dos produtos produzidos ou existentes.
4. Nas áreas do Solo Rural com povoamentos florestais percorridos por fogos florestais, ainda que eventualmente não constantes da Planta de Condicionantes deve ser dado cumprimento ao previsto em legislação especial em vigor na matéria.

#### **ARTIGO 42º. Edificação para fins habitacionais**

Sem prejuízo do disposto nos artigos 54.º e 59.º do presente regulamento, a edificação para fins habitacionais deve observar cumulativamente as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a. Complementares da atividade agrícola;
- b. Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
- c. Tipologia unifamiliar;

#### **ARTIGO 43º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais**

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a. Área total de construção de 750 m<sup>2</sup> salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;
- b. Altura da edificação de 7 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.



**ARTIGO 44º.**  
**Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer**

1. São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:
  - a. Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
    - i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;
    - ii) Pousadas;
  - b. Aldeamentos Turísticos;
  - c. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
  - d. Empreendimentos de turismo de habitação;
  - e. Parques de campismo e de caravanismo e
  - f. Empreendimentos de turismo de natureza.
2. Os empreendimentos turísticos, com exceção dos hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas, devem cumprir os seguintes critérios:
  - a. Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
  - b. Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
3. Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:
  - i) Mínimo de 3 estrelas;
  - ii) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
  - iii) Número máximo de 200 camas;
  - iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;

**ARTIGO 45º.**  
**Estabelecimentos industriais**

Os estabelecimentos industriais, com exceção dos afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a. Índice de utilização do solo de 0,10;



- b. Área total de implantação de 1.500 m<sup>2</sup>;
- c. Altura da edificação de 10,0 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

**ARTIGO 46º.**  
**Outros usos admitidos**

Para os restantes usos admitidos devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a. Índice de utilização do solo de 0,10;
- b. Área total de implantação de 1.000 m<sup>2</sup>
- c. Altura da edificação de 10,0 m.

**SECÇÃO II.**  
**NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

**ARTIGO 47º.**  
**Condições gerais**

Em solo rural é admitida a criação 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 48º.**  
**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 rural.
2. Nos núcleos de desenvolvimento turístico dão 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 caravanismo, empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

**ARTIGO 49º.**  
**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, nomeadamente, o seguinte:
- A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
  - 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;
  - O sistema de execução das operações urbanísticas;
  - As medidas compensatórias a favor do interesse público;
  - 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 50º. Critérios de inserção territorial**

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

- Área mínima de 35 hectares;
- Categoria mínima de 4 estrelas;
- A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- A área de concentração 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;
- 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;
- As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

#### **ARTIGO 51º. 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.

### **CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO**

#### **ARTIGO 52º. Caracterização e Identificação**

Os Espaços Agrícolas de Produção caracterizam-se pela sua reconhecida potencialidade para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, para a promoção da extensão da área agrícola condicionada e para a salvaguarda de unidades de paisagem agrícola e destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

#### **ARTIGO 53º. Usos**

Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis:

- a. As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;
- b. A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
- c. As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
- d. Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
- e. Edificações para habitação, predominantemente para residência do agricultor;



- f. Unidades industriais, serviços e outros usos predominantemente compatíveis com o espaço agrícola e florestal;
- g. Hotéis, Empreendimentos de TER e Turismo de habitação, bem como Equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental.

**ARTIGO 54º.**  
**Regime de Edificabilidade**

1. Nos Espaços Agrícolas de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

**Quadro 1. Regime de Edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção**

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m <sup>2</sup> )	Índice de Ocupação do Solo (%)	Índice de Utilização do Solo	Índice de impermeabilização (%)
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou agroflorestais	(1)	7 (2)	1	-	-	-	(3)	20
Indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem	(1)	9 (2)	2	1	-	7,5	0,10	15
Edificações para Habitação	20.000	7,5	2	1	400	-	-	5
Unidades industriais, serviços e outros usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal	(1)	9 (2)	2	1	-	7,5	0,10	15



<b>Empreendimentos de TER, Turismo de Habitação construídos de raiz e Equipamentos de Utilização coletiva e públicos de interesse ambiental</b>	(1)	9(2)	2	1	-	7,5	0,20	15
<b>Equipamento ou instalações destinadas ao recreio e lazer</b>	(1)	7(2)	2	1	-	10	0,20	-
<b>Parques de campismo e caravanismo</b>	(1)	7(2)	2	1	-	20	0,30	-

(1) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no PMDFCI

(2) Exceto situações técnica e economicamente justificadas.

(3) O necessário para garantir as reais necessidades da exploração.

2. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos, desde que a parcela destacada tenha a área mínima prevista no respetivo regime de edificabilidade para habitação e a parcela restante fique com a área mínima de 5000 m<sup>2</sup>
3. São permitidas as obras de reconstrução com preservação de fachadas, ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDM de Mangualde, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
  - a. A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m<sup>2</sup> de área de construção;
  - b. Área total de implantação — 200 m<sup>2</sup>
  - c. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
  - d. Altura da fachada— 7,5 m ou existente, se superior.
4. São permitidas as obras de reconstrução, com ou sem preservação de fachadas, e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural ou a turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
  - a. A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente;
  - b. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;



- c. Altura da edificação — 7,5 m ou existente.
5. No espaço agrícola é ainda permitida a reconstrução, a alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agro-florestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:
  - a. Área total de implantação — 150m<sup>2</sup>;
  - b. Número máximo de pisos — 2;
  - c. Altura da edificação — 7m;
  - d. A área total de implantação e a altura da fachada poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

## **CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS**

### **SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 55º. Identificação e Caracterização**

1. Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.
2. O espaço florestal subdivide-se nas seguintes categorias:
  - a. Espaço Florestal de Produção;
  - b. Espaço Florestal de Conservação:

#### **ARTIGO 56º. Ocupações e utilizações interditas**

São proibidas as mobilizações de solo, alterações do relevo dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

### **SECÇÃO II. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO**

#### **ARTIGO 57º. Identificação e caracterização**

Os Espaços Florestais de Produção correspondem ao conjunto das áreas florestadas que apresentam condições naturais, tradicionais, sociais e históricas propícias para manter esta atividade



produtiva, ainda que não inseridas em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade.

#### **ARTIGO 58º.**

##### **Usos**

Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis:

- a. As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;
- b. A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
- c. As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
- d. Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
- e. Edificações para habitação;
- f. Unidades industriais, serviços e outros usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal;
- g. Hotéis, Empreendimentos de TER e Turismo de habitação, bem como equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental.

#### **ARTIGO 59º.**

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

O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção.

### **SECÇÃO III.**

#### **ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO**

#### **ARTIGO 60º.**

##### **Identificação e caracterização**

Os Espaços Florestais de Conservação correspondem ao conjunto das áreas florestadas que apresentam características ecológicas específicas que a tornam particularmente importante do ponto de vista da biodiversidade ou que se encontram maioritariamente inseridas no regime da Reserva Ecológica Nacional.

**ARTIGO 61º.****Usos e ações a promover**

1. O uso predominante é o florestal, submetido às funções de conservação dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas, admitindo-se igualmente as ações associadas à silvo-pastorícia, caça, pesca,
2. O Espaço Florestal de Conservação não abrangido pela condicionante de REN, para além da função de proteção e salvaguarda dos valores em presença, pode em simultâneo ser utilizado para atividades recreativas e de lazer e para produção, que demonstrem não porem em causa a função deste espaço.
3. Sem prejuízo do disposto no PROF Dão-Lafões, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável deve ser promovido a continuidade deste espaço de modo a que seja favorecido o seu carácter de unidade funcional e de corredor ecológico.

**ARTIGO 62º.****Regime de Edificabilidade**

1. Nos Espaços Florestais de Conservação são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:
  - a. Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;
  - b. Das situações compatíveis e previstas em Plano de gestão florestal aprovado pelas entidades competentes;
  - c. Da construção e instalação de infraestruturas e indústria de interesse municipal reconhecido pela Assembleia Municipal;
  - d. Turismo no solo rural, parques de campismo e caravanismo e instalações de apoio.
2. O Espaço Florestal de Conservação não abrangido pela condicionante de REN, para além da função de proteção e salvaguarda dos valores em presença, pode em simultâneo ser utilizado para atividades recreativas e de lazer e para produção, que demonstrem não porem em causa a função deste espaço.
3. Sem prejuízo do disposto no PROF DL, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável deve ser promovido a continuidade deste espaço de modo a que seja favorecido o seu carácter de unidade funcional e de corredor ecológico.



## **CAPÍTULO V. ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS**

### **ARTIGO 63º. Identificação**

Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos englobam as áreas do território, delimitadas na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes, onde ocorre ou pode ocorrer a exploração de recursos geológicos.

### **ARTIGO 64º. Regime de edificabilidade**

1. Neste espaço é permitido a exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor.
2. Nestas áreas, a ocupação de superfície, com carácter de definitividade, por atividades não conexas com os objetivos específicos para estes espaços, deve acautelar o potencial de reservas estando tal ocupação condicionada à prospeção, pesquisa e estudos que constituam critério fundamental para a tomada de decisão.
3. Neste espaço é admissível a instalação de anexos para apoio à atividade e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora final desde que se sejam localizados dentro da área de exploração.
4. Quando cesse a exploração da atividade, dever-se-á promover a execução de medidas de segurança e de recuperação ambiental e paisagísticas adequadas, de acordo com a legislação em vigor.
5. Os planos ambientais e de recuperação paisagística, previstos na legislação em vigor, devem ser implementados por fases, de acordo com os respetivos planos de pedreira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.
6. Nas áreas de recursos geológicos potenciais não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os respetivos recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.
7. A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.

## **CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS**

### **ARTIGO 65º. Identificação**

Os Espaços de atividades industriais correspondem a áreas para a instalação de atividades económicas diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.



### **ARTIGO 66º. Usos**

1. Os usos dominantes desta categoria de espaço são as atividades económicas diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.
2. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, de laboratórios, incubadoras e de serviços e equipamentos de apoio às indústrias.
3. Nestes espaços não é permitida a construção de habitação, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

### **ARTIGO 67º. Regime de Edificabilidade**

1. Neste espaço, são estabelecidos, como valores máximos, os parâmetros de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:
  - a. Índice de utilização do solo de 0,40, exceto no caso de indústrias extrativas;
  - b. Altura da fachada de 12 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas e indústrias extrativas;
  - c. Índice de impermeabilização do solo de 0,60, exceto no caso de indústrias extrativas.
2. A ocupação destes espaços deverá ainda cumprir as seguintes condições:
  - a. Controlo eficaz, se for o caso, das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos;
  - b. Tratamento de efluentes, sempre que necessário, em estação própria antes de serem lançados na rede pública ou linhas de drenagem natural, devendo o projeto justificar tecnicamente o tratamento dos diferentes efluentes produzidos;
  - c. Tratamento dos espaços livres não impermeabilizados preferencialmente como espaços verdes.

## **CAPÍTULO VII. AGLOMERADOS RURAIS**

### **ARTIGO 68º. Identificação, caracterização e usos**

1. Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento, são espaços rurais edificados, constituindo pequenos núcleos populacionais consolidados, com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rural, com um regime de uso do solo que assegure a sua qualificação como rural.





2. Funcionam como espaços de articulação de funções residenciais, de desenvolvimento rural e de serviços básicos aos residentes, através de soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a preocupação de manutenção da sua ruralidade.
3. Nestas áreas são permitidas os seguintes usos:
  - a. Habitações;
  - b. Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
  - c. Centros de Interpretação;
  - d. Empreendimentos de turismo no espaço rural (exceto hotéis construídos de raiz) e turismo de habitação;
  - e. Serviços.
  - f. Armazéns.
4. Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:
  - a. Comércio tradicional;
  - b. Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
  - c. Unidades de alojamento local ou restauração.

#### **ARTIGO 69º. Regime de Edificabilidade**

1. A edificabilidade nos aglomerados rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de edifícios, devendo ser respeitada a cêrcea e a moda da envolvente, as características arquitetónicas e cromáticas, tendo como referência os seguintes parâmetros:
  - a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3;
  - b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
  - c. A altura máxima da fachada é definida pela envolvente;
  - d. O índice máximo de ocupação do solo é de 35%;
  - e. O índice máximo de utilização do solo é de 0,60.
  - f. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 50%.
  - g. As edificações deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal no casos de empreendimentos estratégicos, indicar um outro alinhamento a adotar.



2. Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo em casos excepcionais indicados pela Câmara Municipal, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.
3. No caso de indústrias existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.
4. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique, para efeitos de projeto de intervenção em espaço rural com uma área mínima de 1000m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

### **ARTIGO 70º. Identificação, caracterização e usos**

1. As Áreas de Edificação Dispersa, delimitadas na Planta de Ordenamento, são espaços edificados integrados em solo rural, de reduzida expressão espacial, constituindo pequenos núcleos de algumas construções com funções residenciais e usos mistos, para os quais se objetiva um regime de solo que vise a sua contenção e colmatação, e perspetive a respetiva infraestruturização quando necessária.
2. Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:
  - a. Habitações;
  - b. Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
  - c. Comércio tradicional e pequenas unidades de restauração e alojamento local;
  - d. Pequenas unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
  - e. Empreendimentos de Turismo no Espaço rural (exceto hotéis construídos de raiz) e o Turismo de Habitação, mormente em preexistências edificadas.
  - f. Serviços.
  - g. Armazéns.



**ARTIGO 71º.  
Regime de Edificabilidade**

1. A edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa tem como pressuposto a contenção do perímetro global e a sua colmatação e infraestruturização, quando necessária, tendo como referência os parâmetros previstos para os aglomerados rurais.
2. Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.

**CAPÍTULO IX.  
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS**

**ARTIGO 72º.  
Identificação e Caracterização**

1. Os espaços destinados a equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes integradas em solo rural, para os quais se permite a, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
3. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
4. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de estabelecimentos de alojamento, e de restauração e bebidas.

**ARTIGO 73º.  
Regime de Edificabilidade**

1. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existente que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.
2. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de ampliações e de instalação de novos equipamentos, estão sujeitas às seguintes regras:
  - a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3;
  - b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
  - c. O índice de impermeabilização do solo é de 80%.
  - d. O índice de utilização do solo é de 0,60.
  - e. O índice de ocupação do solo é de 50%.



## **CAPÍTULO X. ESPAÇOS NATURAIS**

### **ARTIGO 74º. Identificação, Caracterização e usos**

1. Os Espaços Naturais são constituídos por áreas volumes de água – albufeiras- em que se privilegia a proteção, conservação, gestão racional e a capacidade de renovação dos recursos naturais bem como a salvaguarda dos valores naturais paisagísticos.
2. Podem ser admitidos projetos turísticos desde que tenham características compatíveis com a conservação dos valores que salvaguardam e cumpram o estabelecido em plano de ordenamento em vigor.

### **ARTIGO 75º. Regime de edificabilidade**

1. Sem prejuízo do disposto no número 2 do artigo anterior, nos Espaços Naturais são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de novos edifícios e vias de comunicação.
2. São admitidas as operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projetos aprovados ou autorizados pelas entidades competentes.

## **TÍTULO VI. SOLO URBANO**

### **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES COMUNS**

#### **ARTIGO 76º. Critérios supletivos**

1. Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, Unidades de Execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento e volumetria da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal no casos dos empreendimentos estratégicos indicar um outro alinhamento a adotar.
2. As obras de construção, reconstrução, de alteração ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a altura mais frequente da frente



edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.

3. São admitidas indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante n equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal.
4. No caso de indústrias e instalações pecuárias existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se crie situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento e circulação, contado que seja assegurado o cumprimento dos seguintes requisitos:
  - i) O índice de ocupação do solo não deve ser superior a 90%;
  - ii) A laboração ocorra apenas em período diurno, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna.

## **CAPÍTULO II. SOLO URBANIZADO**

### **SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 77º. Identificação e caracterização**

1. O Solo Urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbanizado compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a. Espaços Centrais;
  - b. Espaços Residenciais:
    - i) Multifamiliar de Elevada densidade;
    - ii) Multifamiliar de Média Densidade I;
    - iii) Multifamiliar de Média Densidade II;
    - iv) Multifamiliar de Média Densidade III;
    - v) Multifamiliar de Média Densidade IV;
  - c. Espaços de Atividades Económicas;



- d. Espaços Verdes;
- e. Espaços de Uso Especial;
- f. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

## **SECÇÃO II. ESPAÇOS CENTRAIS**

### **ARTIGO 78º. Identificação, Caracterização e Usos**

1. Os espaços centrais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatção de acordo com a ocupação urbana envolvente.
2. Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:
  - a. Habitação;
  - b. Comércio a retalho;
  - c. Grandes superfícies comerciais;
  - d. Serviços;
  - e. Equipamentos de utilização coletiva;
  - f. Empreendimentos turísticos.
3. São usos compatíveis com os Espaços Centrais:
  - a. As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante n equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal.
  - b. Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

### **ARTIGO 79º. Regime de Edificabilidade**

No Centro Histórico, deve ser dado cumprimento à regra seguinte:

1. Nas obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de edificação numa envolvente de 100 m de raio, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público nas frentes urbanas em que o prédio se integra.



2. Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.
3. As operações urbanísticas a realizar no núcleo histórico deverão ainda obedecer às seguintes regras:
  - a. Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
  - b. As intervenções a levar a efeito nas edificações existentes deverão privilegiar a preservação e valorização das mesmas;
  - c. Deve ser assegurada a conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana do local onde se inserem;
  - d. Apenas serão permitidas demolições totais de edificações que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitetónico ou quando a sua conservação não seja possível, sob o ponto de vista de segurança e salubridade, desde que devidamente demonstrada e justificada;
  - e. Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;
  - f. Nas obras de conservação deverão ser recuperados os pormenores notáveis deteriorados.

### **SECÇÃO III. ESPAÇOS RESIDENCIAIS**

#### **ARTIGO 80º. Identificação, caracterização e usos**

1. Os espaços residenciais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas promovendo-se a sua qualificação através do preenchimento construído dos interstícios bem como a qualificação do espaço público.
2. Estes espaços integram as seguintes subcategorias:
  - a. Multifamiliar de Elevada Densidade;
  - b. Multifamiliar de Média Densidade I
  - c. Multifamiliar de Média Densidade II



- d. Multifamiliar de Média Densidade III e
  - e. Multifamiliar de Média Densidade IV.
3. Nos Espaços Residenciais são permitidos os seguintes usos:
- a. Habitação;
  - b. Comércio;
  - c. Serviços;
  - d. Equipamentos de utilização coletiva.
4. São usos compatíveis com os Espaços Residenciais:
- a. As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante n equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal.
  - b. Empreendimentos turísticos;
  - c. Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

#### **ARTIGO 81º. Regime de Edificabilidade**

1. As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais – Multifamiliar de Elevada Densidade são as seguintes:
- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 9;
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 100%;
  - c. O índice de utilização do solo é de 6,0;
  - d. A altura da edificação de é 30,0m.
2. As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade I são as seguintes:
- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 7 ( rés-do-chão + 6 pisos);
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 100%;





- c. O índice de utilização do solo e de 3,5;
  - d. A altura da edificação de é 24,0m.
3. As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade II são as seguintes:
- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6 ( rés-do-chão + 5 pisos);
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 60%;
  - c. O índice de utilização do solo e de 1,6;
  - d. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 75%;
  - e. A altura da edificação de é 20,0m.
4. As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade III são as seguintes:
- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 ( rés-do-chão + 4 pisos);
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 50%;
  - c. O índice de utilização do solo e de 1,2;
  - d. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 65%;
  - e. A altura da edificação de é 17,0m.
5. As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade IV são as seguintes:
- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 ( rés-do-chão + 3 pisos);
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 35%;
  - c. O índice de utilização do solo e de 1,1;
  - d. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 50%;
  - e. A altura da edificação de é 14,0m.



## **SECÇÃO IV. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

### **ARTIGO 82º. Identificação, caracterização e usos**

1. Os Espaços de Atividades Económicas têm particular incidência territorial a Poente da cidade de Mangualde, apoiadas na EN234 desclassificada, na A25 e no traçado previsto do IC12 e incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços existente, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais e desde que, do facto não resultem condições de incompatibilidade.
2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.
3. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão, outros serviços e equipamentos, bem como atividades de gestão de resíduos.
4. A existência de empreendimentos turísticos em espaço industrial não pode ser prejudicada pela instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas na envolvente do empreendimento turístico.
5. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

### **ARTIGO 83º. Regime de edificabilidade**

1. O regime de edificabilidade é o seguinte:
  - a. O Índice de utilização do solo é de 0,6;
  - b. O Índice de impermeabilização do solo é de 80%;
  - c. A Altura da fachada é de 12 metros, não podendo ultrapassar um Plano de 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote ou parcela, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;
  - d. Deve ser prevista na circunscrição das áreas industriais uma cortina arbórea de proteção em que seja dada prioridade à manutenção da vegetação original e tenha espessura e altura tais que o impacto visual nas áreas envolventes fique anulado ou minimizado.



2. Os Afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela devem ter as seguintes características:
  - a. O recuo é de 8 metros;
  - b. O afastamento lateral é de 8 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
  - c. O afastamento posterior é de 8 metros.
  - d. Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de proteção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.
3. A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único individualizado não pode ser superior ao menor dos seguintes valores:
  - a. 10% da área total de construção do edifício;
  - b. 140m<sup>2</sup>.
4. No caso de indústrias ou outros usos existentes, bem como em caso de outras atividades em funcionamento são permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação, desde que sejam garantidos os seguintes requisitos, cumulativamente com o disposto no número anterior deste artigo:
  - a. Assegurar a salvaguarda das questões ambientais e minimizar situações de incompatibilidade com eventuais áreas urbanizadas ou urbanizáveis contíguas;
  - b. A laboração só pode ocorrer em períodos diurnos, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna.
  - c. A legalização de edifícios com usos previstas para este espaço deverá cumprir as seguintes regras:
    - i) Índice de ocupação do solo não deve ser superior a 90%;
    - ii) Altura da fachada admitida é de 12 metros, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas.



## **SECÇÃO V. ESPAÇOS VERDES**

### **ARTIGO 84º. Identificação, Caracterização e Usos**

1. Os Espaços Verdes compreendem áreas verdes integradas no tecido urbano, que constituem locais privilegiados para as atividades de recreio e lazer.
2. É permitida a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.
3. Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:
  - a. Quiosques;
  - b. Parques infantis;
  - c. Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.
4. São usos compatíveis com os Espaços Verdes:
  - a. Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - b. Empreendimentos de turismo;
  - c. Edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaías agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

### **ARTIGO 85º. Regime de edificabilidade**

1. Nos espaços verdes de recreio e lazer são permitidas arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e/ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços.
2. Para efeitos do número anterior deve ser dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a. Índice de utilização do solo de 0.10;
  - b. Altura máxima da fachada de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;



- c. Sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
3. Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando-se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafo-climáticas ou autóctones.
4. Caso não exista alternativa de localização noutra local do respetivo perímetro urbano é admitida a instalação de comércio e serviços complementares à utilização das funções previstas, de acordo com as regras do número 1 do presente artigo.

#### **ARTIGO 86º.**

##### **Incentivos à reconversão de solos em espaços verdes**

1. Sem prejuízo do disposto no presente Plano e quando parte da parcela sujeita a operação urbanística isolada estiver em solos afetos a espaços verdes, o índice de construção mais favorável aplica-se à totalidade da parcela, referindo-se os demais parâmetros exclusivamente às partes utilizáveis da superfície de intervenção.
2. Aplica-se o disposto no número anterior se:
  - a. A percentagem de área afeta aos espaços verdes não for inferior a 50% da parcela;
  - b. Existir salvaguarda de acesso pedonal aos espaços verdes, a ceder à Câmara Municipal.

#### **SECÇÃO VI.**

##### **ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

#### **ARTIGO 87º.**

##### **Identificação, caracterização e usos**

1. Os Espaços de Uso Especial correspondem a áreas de localização de equipamentos coletivos de dimensão relevante, ou à reserva de espaços para a implantação de novos equipamentos e, embora se encontrem localizados em vários aglomerados do Município, têm uma maior ocorrência na sede de concelho.
2. É permitida a alteração, reconstrução com e sem preservação de fachadas e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
3. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços, armazenagem bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.



4. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal.

**ARTIGO 88º.**  
**Regime de edificabilidade**

1. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.
2. Quando se trate de equipamento novos, o regime de edificabilidade é o seguinte:
  - a. O índice de utilização do solo é de 0,8.
  - b. O índice de ocupação do solo é de 60%.
  - c. A altura da edificação é de 12 m.

**SECÇÃO VII.**  
**ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**

**ARTIGO 89º.**  
**Identificação, caracterização e usos**

1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas de ocupação extensiva do território, com parâmetros e índices baixos e são predominantes no território concelhio.
2. Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo os usos dominantes os de habitação, comércio e serviços e complementares os de equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos e de restauração e bebidas
3. Admitem-se, ainda, como compatíveis outros usos, nomeadamente, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3.

**ARTIGO 90º.**  
**Regime de edificabilidade**

O regime de edificabilidade é o seguinte:

- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3;



- b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c. O Índice de ocupação do solo é de 35%;
- d. A altura da edificação de é 11 m.
- e. O índice de utilização do solo é de 0,6.
- f. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 50%.

### **CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL**

#### **ARTIGO 91º. Identificação, Caraterização e Usos**

1. O Solo Urbanizável corresponde a áreas não infraestruturadas destinadas à expansão habitacional, de atividades económicas e uso especial, sendo, ainda, admitida a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou zonas verdes, para promoção da sua multifuncionalidade.
2. O Solo urbanizável contempla as seguintes subcategorias de espaço:
  - a. Espaços Urbanos de Baixa Densidade e
  - b. Espaços de Atividades Económicas.

#### **ARTIGO 92º. Regime de Edificabilidade**

1. A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Unidades de execução, loteamentos e operações urbanísticas avulsas, desde que nestes últimos casos, e com exceção do turismo, digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.
2. As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadrado por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão serão as definidas nos conteúdos programáticos das respetivas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e, nos restantes casos, aplicar-se-á o previsto para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.



### **ARTIGO 93º. Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas de expansão com usos mistos devidamente identificadas na planta de ordenamento.
2. A estas categorias de espaço aplica-se o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

### **ARTIGO 94º. Espaços de Atividades Económicas**

1. Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem, serviços e logística de carácter intermunicipal, sem prejuízo da possibilidade de instalações de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais e desde que não resultem condições de incompatibilidade nos termos do artigo 20.º
2. A estas categorias de espaço aplica-se o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

## **TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES**

### **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 95º. Identificação**

1. A rede rodoviária no município de Mangualde é constituída por:
  - a. Rede Rodoviária Nacional, que integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente:
    - i) Rede Fundamental – Rede Nacional de Autoestradas – RNA – A25 e antigo IP5;
    - ii) Rede Complementar – IC12 e IC37 Previsto
    - iii) Estradas Nacionais - EN 232, EN 329-1, EN 232 desclassificada (entre a Mesquitela e a Cidade), EN 234 desclassificada, EN 329-1 desclassificada (entre EN 16 e nó de Mangualde)
    - iv) Variante Sul à EN 232 proposta





v) Estradas Municipais - Ex EN16, Ex EN239, e a Ex EN239-2 desclassificada e e Zona de servidão non aedificandi, EM 594, EM 595, EM 595-1, EM 595-2, EM 606, EM 615, EM 615-2, EM 645 e EM 646;

b. Acessos locais previstos.

2. A rede ferroviária n município de Mangualde é constituída por:

i) Caminho-de-ferro – Linha da Beira Alta.

### **ARTIGO 96º. Hierarquia funcional**

1. O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Mangualde distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

a. Vias Coletoras – vias de serviço e apoio à deslocação de média e longa duração, que ligam importantes polos urbanos geradores de tráfego, designadamente a A25, o IC12 (Previsto) e o IC37 (Previsto);

b. Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente a EN 234 e a EN 329-1, (desclassificada);

c. Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente a EN 16 (desclassificada) entre o nó de Fagilde (A25) e o limite do concelho com Viseu, e entre o nó de Chãs de Tavares (A25) e o limite do concelho com Fornos de Algodres, a EN 329-2 (desclassificada) entre Contenças de Baixo e o limite do concelho com Nelas, EN 329-2 (desclassificada), entre Contenças de Baixo e Vila Mendo Tavares e a variante a sul à EN 232, proposta e as EM 594, EM 595, EM 606, EM 615, EM 615-2, EM 645, EM 646 e o CM 1463.

d. Vias de distribuição local que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais.

### **ARTIGO 97º. Características**

1. Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais, as vias



distribuidoras principais devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes à rede complementar.

2. O desenho dos nós de ligação da rede viária propostos e identificados na Planta de Ordenamento -Hierarquia Viária é meramente indicativo, devendo os mesmos ser estudados de forma a garantir as melhores condições de segurança e fluidez, respeitando a escala local

### **ARTIGO 98º. Espaços canais**

1. A rede rodoviária e ferroviária integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção 'non aedificandi' que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.
2. As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária nacional e ferroviária são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.
3. As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária municipal são as seguintes:
  - a. 11,0 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinadas a uso habitacional;
  - b. 6,0 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;
  - c. 15 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinadas a outros usos;
  - d. Excetua-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados.
4. Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro a aplicar à EN 234 desclassificada mas ainda sob jurisdição das Estradas de Portugal, para as vias distribuidoras principais, não classificadas no Plano Rodoviário Nacional, o afastamento ao eixo da via para qualquer edificação é de 15 metros, exceto muros e vedações cujo afastamento mínimo ao eixo da via é de 10 metros.
5. No solo urbanizado, quando não existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados devem ser respeitados os parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas para operações de loteamento ou edifícios de impacto relevante.
6. Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou o limite da faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.



7. Qualquer intervenção na rede rodoviária nacional e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal deve ser objeto de estudo específico fundamentado devendo os respetivos projetos cumprir a legislador em vigore ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

## CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

### ARTIGO 99º. Estacionamento

1. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
<b>Habitação unifamiliar</b>	1 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
<b>Habitação coletiva</b>	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
<b>Comércio</b>	1 lugar/30m <sup>2</sup> com a. c. < 1000m <sup>2</sup> ; 1 lugar/25m <sup>2</sup> com a. c. entre 1000m <sup>2</sup> e 2500m <sup>2</sup> ; 1 lugar/15m <sup>2</sup> com a. c. > 2500m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
<b>Serviços</b>	3 lugares/100m <sup>2</sup> com a. c. < ou = 500m <sup>2</sup> ; 5 lugares/100m <sup>2</sup> com a. c. > 500m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.



<p><b>Indústria/armazéns e oficinas</b></p>	<p>Ligeiros: 1 lugar/75 m<sup>2</sup> de a. c.;</p> <p>Pesados: 1 lugar/500 m<sup>2</sup> de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público;</p> <p>Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.</p>
<p><b>Estabelecimentos Hoteleiros</b></p>	<p>Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores da portaria 327/2008, de 28 de Abril;</p> <p>Para os demais casos não previstos na Portaria, 20% das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros</p> <p>1 estacionamento ou 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros em qualquer dos casos anteriores</p>
<p><b>Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais</b></p>	<p>Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela.</p> <p>Para as salas de espetáculo, de eventos, estabelecimentos de restauração e bebidas com a.c.&gt; 150m<sup>2</sup>, e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 15 m<sup>2</sup> de a. c., para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m<sup>2</sup> para veículos pesados de passageiros.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.</p>

2. Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados.
3. Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
4. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.



### **CAPÍTULO III. INFRAESTRUTURAS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS**

#### **ARTIGO 100º. Identificação e caracterização**

As infraestruturas existentes ou previstas e as instalações especiais são as identificadas na Planta de Ordenamento, a saber a Barragem de Girabolhos prevista.

#### **ARTIGO 101º. Regime de Edificabilidade**

1. O regime de uso do solo é o correspondente à categoria em que se inserem, salvo nas situações de servidões e restrições administrativas, em que se aplica o regime destas.
2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.
3. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar ou instalações especiais que em Mangualde venham a ser criadas.

#### **ARTIGO 102º. Usos**

Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo Município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

#### **ARTIGO 103º. Desativação ou deslocalização de instalações**

Quando se verificar a desativação ou deslocalização definitiva de infraestruturas ou instalações especiais é admitida a transformação para os usos correspondentes à categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.



## **TÍTULO VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO**

### **CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **ARTIGO 104º. Zonamento operacional**

1. Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:
  - a. Solo urbanizado;
  - b. Solo urbanizável.

#### **ARTIGO 105º. Execução em solo urbanizado**

1. Em solo urbanizado 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 disposto do número anterior:
  - a. As situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
  - b. Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, Planos de pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

#### **ARTIGO 106º. Execução em solo urbanizável**

Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se, predominantemente, de acordo com o estabelecido para cada categoria de espaço e no âmbito de unidades operativas de planeamento ou de unidades de execução.



## **CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO**

### **ARTIGO 107º.**

#### **Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:
  - a. As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
  - b. As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
  - c. As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
  - d. As que permitam a disponibilização de solo para espaços de atividades económicas, espaços urbanos de baixa densidade e infraestruturas necessárias à qualificação dos mesmos;
  - e. As de qualificação do património cultural e natural local, contribuindo para uma oferta turística competitiva;
  - f. As destinadas a reforçar o sistema de acessibilidade e mobilidade municipais, reforçando as condições de atratividade municipais.

### **ARTIGO 108º.**

#### **Programação operacional**

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita a:
  - a. Objetivos e programa de intervenção;
  - b. Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
  - c. Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.



2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
- Plano de Urbanização;
  - Plano de Pormenor.
  - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

### CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

#### ARTIGO 109º. Parâmetros de dimensionamento

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes.

Quadro 3. Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação coletiva	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Comércio e Serviços	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Indústria, armazenagem e logística	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab





Quadro 4. Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas - Arruamentos.

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
<b>Habitação, Comércio e Serviços</b>	Perfil Tipo $\geq$ 12,00m Faixa de Rodagem = 7,00m Passeios = 2,5m (x2) Berma = 0,75 (x2) (opcional) valeta = 0,75 (x2) (opcional) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional).
<b>Indústria, armazenagem e logística</b>	Perfil Tipo $\geq$ 13m Faixa de Rodagem = 9,00 m Passeios = 2m (x2) Berma = 0,75 (x2) (opcional) valeta = 0,75 (x2) (opcional) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional).

2. As áreas correspondentes a zonas ajardinadas que contemplem arborização e mobiliário urbano que excedam as dimensões acima previstas, poderão ser contabilizadas como áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva.
3. A referência a “opcional” refere-se à opção a adotar pelo Município ou quando tal dependa de exigência decorrente da lei ou do presente regulamento.

#### **ARTIGO 110º. Cedências e compensações**

1. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos resultantes do disposto no artigo anterior, passarão a integrar o domínio municipal, através da sua cedência gratuita ao município.
2. O município pode prescindir da integração no domínio municipal e conseqüente cedência da totalidade ou parte das áreas referidas no número anterior, com pagamento de correspondente



compensação, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal, nas seguintes situações devidamente justificadas com suporte no contexto urbano:

- a. Desnecessidade de área destinada a infraestruturas por o prédio a lotear já estar servido pelas mesmas, nomeadamente:
  - i) Por ser confinante com vias públicas pré-existentes que lhe asseguram acesso rodoviário e pedonal;
  - ii) Quando a operação urbanística se localize em área consolidada e existam condicionantes regulamentares ou físicos à construção da infraestruturas;
- b. Não se justificar a localização de áreas destinadas a equipamento ou espaço verde público, nomeadamente por:
  - i) As respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público ou privadas de utilização coletiva destinadas àqueles fins já existentes no prédio objeto da operação urbanística;
  - ii) Inviabilidade ou inadequação das áreas destinadas àqueles fins públicos, pela reduzida dimensão ou configuração do prédio objeto da operação urbanística;
  - iii) Manifesta impossibilidade de uma correta integração urbanística das áreas destinadas àqueles fins públicos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente do prédio objeto da operação urbanística;
- c. Cumprimento total ou parcial dos parâmetros referidos no artigo anterior em parcelas de natureza privada.

## **CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS**

### **ARTIGO 111º. Objetivos e âmbito de aplicação**

1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas seguintes situações:
  - a. No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;



- b. Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

### **ARTIGO 112º. Mecanismos de perequação**

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, 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 e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:
  - a. O índice médio de utilização (IMU) é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.
  - b. O cálculo do índice de cedência média, adiante designado por ICM, resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área total de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

### **ARTIGO 113º. 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 compensado 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 3 do presente artigo.
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 V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

### **SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 114º. Delimitação e identificação**

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão compreendem as áreas de intervenção dos Planos de Urbanização e de Pormenor em elaboração, bem como os polígonos territoriais definidos como tal no presente Plano.
2. O Território de Mangualde compreende as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:
  - a. Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde;
  - b. Plano de Pormenor da Avenida da Senhora do Castelo.
3. A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de a conformar ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente ser alterados os limites da sua abrangência, quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.
4. Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, dividida em subunidades de menor dimensão.
5. Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.



## TÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS

### ARTIGO 115º. Legalizações de construções não licenciadas

1. Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Mangualde, ocorrida em Dezembro de 1995, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 3 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.
2. As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:
  - a. Índice de impermeabilização de 50%;
  - b. Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
  - c. Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
  - d. Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.
3. As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:
  - a. Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
  - b. Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, cujo efluente tenha tratamento e destino adequado em conformidade com o previsto em legislação em vigor, devendo as mesmas ser objecto de manutenção apropriada;
  - c. Distem mais de 200m das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, com exceção das situações existentes, 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. O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.



5. A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
  - a. Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 15 de Dezembro de 1995;
  - b. Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
  - c. Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
  - d. Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
  - e. Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas constantes do presente Regulamento.

#### **ARTIGO 116º. Demolição de Edifícios**

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:
  - a. A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
  - b. Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
  - c. O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
  - d. Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
  - e. Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia,



nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado e de valores arqueológicos, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

### **ARTIGO 117º. Integração e transformação de pré-existências**

1. Para efeitos do presente regulamento, consideram-se pré-existências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
  - a. Não careçam de qualquer licença, 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, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis válidas e de aprovações de projetos de arquitetura.
2. Consideram-se ainda pré-existências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.
3. Caso as pré-existências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, em qualquer das seguintes situações:
  - a. Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
  - b. Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
4. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número 3 do artigo 54.º, no caso de obras de ampliação de edificações pré-existent, considera-se não existir agravamento das condições de



desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área de construção do edifício não exceda os 100 m<sup>2</sup> e não afetem a qualidade arquitetónica das edificações e sua inserção urbanística.

5. Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existentes situadas em solo rural, desde que se cumpra qualquer das seguintes condições:
  - a. Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data de início da discussão pública da revisão do Plano, iniciada em 13 de Fevereiro de 2013;
  - b. No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

#### **ARTIGO 118º. Entrada em Vigor**

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação em Diário da República.





## **ANEXO I.**

### **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

#### **UOPG 1 - Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde**

1. Objetivos programáticos:
  - a. Reforço e qualificação da imagem e da atratividade da centralidade de Mangualde;
  - b. Tornar a cidade de Mangualde atrativa à função residencial, comercial e de lazer;
  - c. Promover uma ocupação urbana ‘legível’ e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;
  - d. Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;
  - e. Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;
  - f. Dar enquadramento urbano à diversidade de espaços de equipamentos que aqui se concentram;
  - g. Promover uma imagem urbana equilibrada;
  - h. Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da cidade bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.
2. Indicadores e parâmetros urbanísticos:
  - a. O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 6;
  - b. O número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 2;
  - c. O índice de utilização do solo 160 %;
  - d. O índice de ocupação do solo é de 35%;
  - e. A altura da edificação é de 20 m.
  - f. Formas de execução:
3. A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento, unidades de execução ou Plano de Pormenor.



## UOPG 2 - Plano de Pormenor da Av. da Senhora do Castelo

### 1. Objetivos Programáticos:

- a. Promover a qualificação dos espaços centrais pela sua colmatação urbana equilibrada e sustentável, contribuindo para a colmatação do deficit de espaços públicos de uso coletivo na envolvente imediata, designadamente espaços de uso especial e espaços verdes;
- b. Promover a multifuncionalidade dos espaços centrais privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- c. Garantir sistemas de continuidade com a envolvente em particular no desenho e definição dos espaços públicos.

### 2. Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6 ( rés-do-chão + 5 pisos);
- b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c. O Índice máximo de utilização acima da cota de soleira de 160%
- d. O Índice de ocupação do solo é de 60%;
- e. A altura da edificação de 20 m;

### 3. Forma de Execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em operações de loteamento ou Unidades de Execução.