

## **Alterações**

São aditados os artigos 9-Aº, 106-Aº, 109-Aº, 117-Aº, 117-Bº, 117-C, revogados os artigos 40º, 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 72º, 73º, 91º, 92º, 93º, 94º, 99º, 104º, 106º, e alterados os artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 10º, 14º, 15º, 16º, 20º, 21º, 22º, 25º, 27º, 28º, 35º, 36º, 39º, 41º, 47º, 48º, 53º, 54º, 58º, 61º, 62º, 64º, 66º, 67º, 68º, 69º, 71º, 77º, 80º, 81º, 82º, 83º, 84º, 88º, 90º, 95º, 96º, 98º, 100º, 105º, 107º, 109º, 115º, 116º, 117º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mangualde que passam a ter a seguinte redação:

## **TÍTULO I.**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º. Objeto e Âmbito Territorial**

1. O Plano Diretor Municipal de Mangualde, adiante designado por Plano e PDM, 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. [...].

#### **Artigo 2º. Objetivos Estratégicos**

1. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rústico;
  - e. [...];
  - f. Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rústico;
  - g. [...];
  - h. [...];

i. [...];

### **Artigo 3º. Composição do Plano**

1. [...]:

a. [...];

b. [...];

(i) [...];

(ii) [...];

c. [...]:

(i) [...];

(ii) [...];

(iii) (Revogado);

(iv) [...];

(v) [...].

2. [...]:

a. [...]

b. [...]:

(i) [...];

(ii) [...];

(iii) [...];

(iv) [...];

(v) [...];

(vi) [...];

(vii) [...];

(viii) [...];

(ix) [...];

(x) [...];

- (xi) [...];
  - (xii) [...];
  - (xiii) [...].
  - (xiv) Carta das zonas inundáveis.
  - (xv) Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas e das informações prévias em vigor.
- c. [...];
  - d. [...];
  - e. [...];
  - f. [...];
  - g. [...];
  - h. [...];
  - i. [...];
  - j. [...];
  - k. [...].

#### **Artigo 4º.** **Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar**

[...]:

- a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado em Diário da República pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b. Plano Nacional da Água, publicado em Diário da República pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- c. Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar n.º 222/2016 de 18 de novembro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016;
- d. Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado em Diário da República pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;

- e. Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar n.º 22/2019 de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril;
- f. Plano Estratégico Nacional de Turismo;
- g. Instrumentos relevantes do Quadro de Referência Estratégico do Relatório Ambiental.

## **Artigo 5º. Definições**

1. 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 e, ainda, os seguintes:
  - a. Cave: parte do edifício total ou parcialmente enterrada, que cumpra cumulativamente as seguintes condições:
    - i) Nas fachadas viradas para o espaço público, a cota do plano inferior da laje de teto, em média, não exceda 0.90 m acima da cota do terreno adjacente;
    - ii) A cota do respetivo pavimento não esteja, em nenhum ponto, mais de 0.20 m acima da cota do terreno adjacente.
2. Supletivamente, adotam-se as seguintes notas complementares:
  - a) Para efeitos do conceito de área total de construção, não são contabilizadas as seguintes áreas:
    - i) Em cave destinada a estacionamento ou a instalações técnicas;
    - ii) Dos sótãos sem pé direito mínimo para compartimentos de habitação nos termos do RGEU;
    - iii) Dos terraços e varandas.

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

### Artigo 6º. Identificação

[...]:

1. [...]:

a. [...]:

i)[...]:

(i) [...];

(ii) [...]:

▪ (revogado);

▪ (revogado);

▪ [...].

ii) [...]:

(i) [...];

(ii) [...];

b. [...]:

i)[...].

c. Recursos Agrícolas e Florestais:

i) [...];

ii) Risco de incêndio;

iii) Árvores, arvoredos e povoamentos de interesse público;

iv) Regime do sobreiro e azinheira.

2. [...]:

a. [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

b. [...]:

i) [...].

ii) Santuário da Nossa Senhora do Castelo, incluindo a Casa do Ermitão, escadório e capelas anexas

iii) Casa e Capela de José Guilherme Pessoa Pereira, ou Solar dos Seabra Beltrão, jardim e fontanário

c. IIP – Imóvel de Interesse Público:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) (Revogado)

vi) [...];

vii) [...];

viii) [...];

ix) [...];

x) [...];

d. Imóvel em Vias de Classificação:

i) (Revogado).

ii) (Revogado).

iii) (Revogado).

iv) (Revogado).

v) Janela Manuelina e Casa de Canelas

e. IIM – Imóvel de Interesse Municipal:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...];

vii) [...];

viii) [...];

ix) [...];

f. Conjunto de Interesse Público:

i) Palácio dos Condes de Anadia, constituído pelo Palácio, jardim e mata anexa;

g. Sítio de Interesse Público:

i) Citânia da Raposeira

h. Monumento de Interesse Municipal

i) Quinta de Alpoim

i. Zonas de Proteção:

i) Zona Especial de Proteção;

ii) Zona de Proteção de 50m.

3. [...]:

a. (Revogado)

b. [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

c. [...]

i) [...]

ii) Gasoduto de transporte de gás (pressão > 20 bar)

c. [...]:

i) Rede Nacional Fundamental:

(i) [...];

(ii) (Revogado).

ii) Rede Nacional Complementar:

- (i) [...];
  - (ii) [...];
  - (iii) EN232 e zona de servidão non aedificandi;
  - (iv) EN329-1 e zona de servidão non aedificandi.
- iii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP:
- (i) EN 234 e zona de servidão non aedificandi.
- iv) Estradas Municipais:
- (i) Antigo IP5, Ex EN16, Ex EN329, Ex EN329-2, Ex EN232 (entre a Mesquitela e a Cidade), Ex 329-1 (entre Ex-EN16 e nó de Mangualde);
  - (ii) [...].
- v) [...]:
- (i) [...].
- d. [...]:
- i)[...].
- e. [...].

## TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS – SALVAGUARDAS

### CAPÍTULO III. SISTEMA AMBIENTAL

#### Artigo 9-Aº

(Aditado)

#### Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios

Nas áreas inseridas na Rede de Defesa da Floresta contra Incêndios, definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), o uso do solo está condicionado ao regime previsto no Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios (SNDFCI) e às regras definidas no PMDFCI.

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

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. 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. [...]
  - a. [...]:
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...].
7. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e os índices de isolamento de sons de condução aérea sejam incrementados em mais de 3 dB (A) relativamente ao valor mínimo regulamentado através do Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho ou em legislação que o substitua.
8. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, 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. [...].

## **TÍTULO IV. USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO III.**

### **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 rústico e solo urbano.
2. [...].

#### **Artigo 15º.**

#### **Qualificação do solo rústico**

**(Alterada a designação)**

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

- a. [...];
- b. [...];
- c. [...];
- d. [...];
- e. [...];
- f. [...];
- g. [...];
- h. (Revogado);
- i. [...];
  - i) [...];
  - ii) (Revogado);
  - iii) (Revogado).

#### **Artigo 16º.**

#### **Qualificação do solo urbano**

[...]:

- a. Espaços Centrais;
- b. Espaços Habitacionais;
- c. Espaços de Atividades Económicas;
- d. Espaços Verdes;
- e. Espaços de Uso Especial;
- f. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

## **CAPÍTULO IV. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO**

**(Alterada a designação)**

### **SECÇÃO III. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **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 e subcategoria de espaço do Solo Rústico 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 ou os critérios de edificabilidade da categoria de espaços onde se insere e se enquadre numa das seguintes situações:

- a. [...];
- b. [...];
- c. [...].

#### **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 da perigosidade de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com o zonamento de perigosidade de incêndio rural que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

## **Artigo 22º. Critérios Urbanísticos**

1. Nas categorias de solo rústico e urbano deverão adotar-se os seguintes critérios:
  - a. [...].
  - b. (Revogado).
  - c. [...].
  - d. [...].

## **SECÇÃO IV. SITUAÇÕES ESPECIAIS**

### **Artigo 25º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos**

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
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 rústico.

### **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 rústico, 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. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...].
  - c. [...].
3. A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior deve obedecer às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.
4. [...].

### **Artigo 28º.** **Postos de abastecimento público de combustíveis**

1. Em solo rústico, pode 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, pode 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 35º.** **Gestão de Resíduos**

1. [...]:
  - a) [...];
  - b) (Revogado);
  - c) [...];
  - d) [...];
  - e) [...].

2. [...].

### SECÇÃO III. EMPREENDIMENTOS DE CARÁCTER ESTRATÉGICO

#### Artigo 36º. Empreendimentos estratégicos

1. No Solo Rústico 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. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. (Revogado).
2. [...].

## TÍTULO V. SOLO RÚSTICO

(Alterada a designação)

## **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 39º. Princípios**

1. O solo rústico 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 para a construção de novos edifícios ou para a alteração de usos de outros pré-existentes que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
3. [...].
4. Deve ficar salvaguardada a existência das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rústico.
5. [...].
6. [...].

### **Artigo 40º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios (Revogado)**

## **CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO (Alterada a designação)**

### **SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

A edificabilidade em solo rústico só pode ser autorizada nos termos previstos no normativo do condicionamento da edificação, conforme disposto nos artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.

1. (Revogado)
  - i) (Revogado)
  - ii) (Revogado)
  - iii) (Revogado)
2. (Revogado)
3. (Revogado)
  - a) (Revogado)
  - b) (Revogado)
  - c) (Revogado)
  - d) (Revogado)
  - e) (Revogado).
  - f) (Revogado)
4. (Revogado)

## **Artigo 42º. Edificação para fins habitacionais (Revogado)**

## **Artigo 43º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais. (Revogado)**

## **Artigo 44º. Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer (Revogado)**

**Artigo 45º.  
Estabelecimentos industriais  
(Revogado)**

**Artigo 46º.  
Outros usos admitidos  
(Revogado)**

**SECÇÃO II.  
NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

**Artigo 47º.  
Condições gerais**

Em solo rústico 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 rústico.
2. [...].

**CAPÍTULO III.  
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO**

**Artigo 53º.  
Usos**

[...]:

- a. [...];
- b. [...];
- c. [...];
- d. [...];
- e. Edificações para habitação, sempre que demonstrada a ausência de alternativa e a mesma sirva de suporte às atividades económicas desenvolvidas a título de uso dominante e complementar da presente categoria de espaço;
- f. Unidades industriais, serviços e outros usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal;
- g. [...].

### Artigo 54º. Regime de Edificabilidade

1. [...]:

**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	Altura máxima da edificação	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m²)	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)	25
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	-	-	-	7(4)	-	750 (2)	-	-	-
Indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem	(1)	9 (2)	2	-	1	-	10	0,15	20

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura máxima da edificação	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m²)	Índice de Ocupação do Solo (%)	Índice de Utilização do Solo	Índice de impermeabilização (%)
<b>Edificações para Habitação</b>	40.000	7,5	2	-	1	500	-	-	10
<b>Unidades industriais, serviços e outros usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal</b>	(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	-	10	0,25	20
<b>Equipamento ou instalações destinadas ao recreio e lazer</b>	(1)	7(2)	2	-	1	-	15	0,25	-
<b>Parques de campismo e caravanismo</b>	(1)	7(2)	2	-	1	-	25	0,35	-

(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.

(4) Com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

2. São permitidas as obras de reconstrução com preservação de fachadas, ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDMM, 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 40% da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 500m<sup>2</sup> de área de construção;
- b. Área total de implantação — 300m<sup>2</sup>;
- c. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;

- d. Altura da fachada— 7,5 m ou existente, se superior.
3. 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 40% área de implantação da construção existente;
    - b. (Revogado)
    - c. [...];
    - d. Altura da edificação — 7,5 m ou existente.
  4. (Revogado)
  5. No espaço agrícola é ainda permitida a reconstrução, a alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
    - a. A ampliação não pode exceder 40% área de implantação da construção existente;
    - b. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
    - c. Altura da edificação — 7,5 m ou existente.
    - d. (Revogado).

## **Artigo 58º. Usos**

[...]:

- a. [...];
- b. [...];
- c. [...];
- d. [...];
- e. Edificações para habitação, sempre que demonstrada a ausência de alternativa e a mesma sirva de suporte às atividades económicas desenvolvidas a título de uso dominante e complementar da presente categoria de espaço;
- f. [...];
- g. [...].

### **Artigo 61º. Usos e ações a promover**

1. [...],
2. [...].
3. Sem prejuízo do disposto no PROF Centro Litoral, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável deve ser promovido a continuidade deste espaço de modo que seja favorecido o seu carácter de unidade funcional e de corredor ecológico.

### **Artigo 62º. Regime de Edificabilidade**

1. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. Turismo no solo rústico, parques de campismo e caravanismo e instalações de apoio.
2. [...].
3. Sem prejuízo do disposto no PROF CL, no PMDFCI e demais legislação em vigor aplicável deve ser promovida a continuidade deste espaço de modo que seja favorecido o seu carácter de unidade funcional e de corredor ecológico.

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

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

1. [...].
2. [...].

3. [...].
4. [...].
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 e planos de lavra, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.
6. [...].
7. [...].

## **CAPÍTULO VI. ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS (Alterada a designação)**

### **Artigo 66º. Usos**

1. [...].
2. Admite-se a instalação nestes espaços, no âmbito das atividades económicas aí a desenvolver, as CAE com laboratórios, incubadoras, equipamentos de apoio às indústrias e armazenagem.
3. [...].

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

1. [...]:
  - a. Índice de utilização do solo de 0,50, exceto no caso de indústrias extrativas;
  - b. [...];
  - c. Índice de impermeabilização do solo de 0,70, exceto no caso de indústrias extrativas.
2. [...]:

a. [...];

b. [...];

c. [...].

## **CAPÍTULO VII. AGLOMERADOS RURAIS**

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

1. Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a pequenos núcleos edificados consolidados, com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rústico.
2. [...].
3. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. (Revogado);
  - e. [...];
  - f. [...].
4. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. Estabelecimentos industriais, com exceção dos afetos à atividade extrativa.
5. 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) Hotéis – apartamentos;
  - iii) Pousadas;
  - b. Aldeamentos Turísticos;
  - c. Apartamentos Turísticos;
  - d. Conjuntos Turísticos (resorts);
  - e. Empreendimentos de turismo de habitação;
  - f. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
  - g. Parques de campismo e de caravanismo;
  - h. Empreendimentos de turismo de natureza.
6. 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;
7. 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 69º. Regime de Edificabilidade**

- 1. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];

- d. O índice máximo de ocupação do solo é de 45 %;
  - e. O índice máximo de utilização do solo é de 0,65.
  - f. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 60 %.
  - g. [...].
2. [...].
3. Sem prejuízo do disposto no n.º 5, 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. [...].

### **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 infraestruturação, quando necessária, tendo como referência os parâmetros previstos para os aglomerados rurais, excetuando-se o previsto no número 4 do artigo 69º.
2. [...].

## **CAPÍTULO IX. ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS (REVOGADO)**

### **Artigo 72º. Identificação e Caracterização (Revogado)**

**Artigo 73º.  
Regime de Edificabilidade  
(Revogado)**

**TÍTULO VI.  
SOLO URBANO**

**CAPÍTULO II.  
SOLO URBANO**

**(Alterada a designação)**

**Artigo 77º.  
Identificação e caracterização**

1. O Solo Urbano 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 Urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a. [...];
  - b. Espaços Habitacionais:
    - i) [...];
    - ii) [...];
    - iii) [...];
    - iv) [...];
    - v) [...];
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. [...];
  - f. [...].

## SECÇÃO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS

(Alterada a designação)

### Artigo 80º.

#### Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços habitacionais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções habitacionais, 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. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...]
  - e. [...].
3. Nos Espaços Habitacionais são permitidos os seguintes usos:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...].
4. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...].

## Artigo 81º. Regime de Edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Elevada Densidade são as seguintes:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2, ou os necessários para garantir o número de estacionamentos.
2. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade I são as seguintes:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2, ou os necessários para garantir o número de estacionamentos.
3. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade II são as seguintes:
  - a. [...];
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 75%;
  - c. [...];
  - d. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 80%;
  - e. [...];
  - f. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2, ou os necessários para garantir o número de estacionamentos.
4. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade III são as seguintes:
  - a. [...];

- b. O Índice de ocupação do solo é de 65%;
  - c. [...];
  - d. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 75%;
  - e. [...];
  - f. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2, ou os necessários para garantir o número de estacionamentos.
5. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade IV são as seguintes:
- a. [...];
  - b. O Índice de ocupação do solo é de 55%;
  - c. [...];
  - d. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 70%;
  - e. [...];
  - f. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2, ou os necessários para garantir o número de estacionamentos.

## **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 sob jurisdição da IP, 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.
2. [...].
3. [...].
4. [...].

5. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança.

## **Artigo 83º.**

### **Regime de edificabilidade**

1. [...]:
  - a. O Índice de utilização do solo é de 0,70;
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...].
2. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...].
3. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...].
4. No caso de indústrias ou outros usos, 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 urbanas contíguas;
  - b. [...].
  - c. (Revogado).
    - i) (Revogado).
    - ii) (Revogado).

## **SECÇÃO V. ESPAÇOS VERDES**

### **Artigo 84º. Regime de edificabilidade**

1. [...].
2. [...]:
  - a. Índice de utilização do solo de 0.15;
  - b. [...];
  - c. [...];
3. [...].
4. [...].

## **SECÇÃO VI. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

### **Artigo 88º. Regime de edificabilidade**

1. [...]
2. Quando se trate de equipamentos novos e outros usos previstos no número anterior, o regime de edificabilidade é o seguinte:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...].

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

### **Artigo 90º. Regime de edificabilidade**

[...]:

- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3, e desde que garanta o disposto na alínea c) do artigo 22.º do presente regulamento;
- b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c. O Índice de ocupação do solo é de 45%;
- d. [...].
- e. O índice de utilização do solo é de 0,7;
- f. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 60%.

## **CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL (REVOGADO)**

### **Artigo 91º. Identificação, Caracterização e Usos (Revogado)**

### **Artigo 92º. Regime de Edificabilidade (Revogado)**

### **Artigo 93º. Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Revogado)**

**Artigo 94º.**  
**Espaços de Atividades Económicas**  
**(Revogado)**

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

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

**Artigo 95º.**  
**Identificação**

1. [...]:

a. Rede Rodoviária Nacional:

- i) Rede Nacional Fundamental – IP5/A25;
- ii) Rede Nacional Complementar – EN232 e EN329-1;
- iii) (Revogado).
- iv) (Revogado).
- v) (Revogado).

b. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP – EN234;

c. Rede Municipal:

- i) Estradas Municipais - Antigo IP5, Ex EN16, Ex EN329, Ex EN329-2, Ex EN232 (entre a Mesquitela e a Cidade), Ex 329-1 (entre Ex-EN16 e nó de Mangualde), EM 594, EM 595, EM 595-1, EM 595-2, EM 606, EM 615, EM 615-2, EM 645 e EM 646;

d. Acessos locais previstos.

2. A rede ferroviária no município de Mangualde é constituída por:

- i)[...].

## **Artigo 96º.**

### **Hierarquia funcional**

1. [...]:
  - a. [...];
  - 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 Desclassificada sob jurisdição da IP e a EN 329-1;
  - 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 ex EN 16 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 ex EN 329-2 entre Contenças de Baixo e o limite do concelho com Nelas, e as EM 594, EM 595, EM 606, EM 615, EM 615-2, EM 645, EM 646 e o CM 1463.
  - d. [...].

## **Artigo 98º.**

### **Espaços canais**

1. [...].
2. As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária nacional são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.
3. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...].
4. Sem prejuízo do disposto na Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, a aplicar à EN 234 desclassificada, mas ainda sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, para as vias distribuidoras principais, não classificadas no Plano Rodoviário Nacional, o afastamento para qualquer edificação é de 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;

5. No solo urbano, 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. [...].
7. Qualquer proposta de intervenção, direta e indireta, na rede rodoviária e ferroviária sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, deve ser objeto de estudo específico pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

## **CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO**

(Revogado)

### **Artigo 99º.**

#### **Identificação e caracterização**

1. (Revogado).
2. (Revogado).
3. (Revogado).
4. (Revogado).

## **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.

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

### **CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 104º. Zonamento operacional (Revogado)**

#### **Artigo 105º. Execução em solo urbano (Alterada a designação)**

1. Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. [...]:
  - a. [...];
  - b. Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, Planos de Pormenor e Planos de Urbanização, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

#### **Artigo 106º. Execução em solo urbanizável (Revogado)**

#### **Artigo 106-Aº. Transferência de edificabilidade e sistema de incentivos (Aditado)**

1. Quando considere que daí resultará benefício para o interesse público, a câmara municipal pode permitir que a edificabilidade atribuída a um lote ou a uma parcela de terreno seja

transferida para outros lotes ou parcelas, visando prosseguir, designadamente, as seguintes finalidades:

- a. Conservação da natureza e da biodiversidade;
  - b. Salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico;
  - c. Prevenção ou minimização de riscos coletivos inerentes a acidentes graves ou catástrofes e de riscos ambientais;
  - d. Reabilitação ou regeneração;
  - e. Dotação adequada em infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
  - f. Habitação com fins sociais, incluindo a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;
  - g. Eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética.
  - h. A integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos;
  - i. A oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento, nos termos do presente Regulamento.
2. A transferência de capacidade construtiva só pode realizar-se por livre e comum acordo entre o município e os interessados;
  3. O suplemento de edificabilidade a autorizar tem de resultar da transferência da capacidade construtiva dentro do concelho, estabelecendo-se a seguinte correspondência entre o referido suplemento e a área total dos terrenos que cedem capacidade construtiva:  $C = At \times Ic(t)$  em que: C é o suplemento de edificabilidade, expresso em metros quadrados, ou seja, o índice de utilização do solo a autorizar para além da que resultaria da aplicação do  $Ic$  específico do local onde se situa a parcela ou área de intervenção;  $At$  é a área total dos terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expressa em metros quadrados;  $Ic(t)$  é o índice de construção específico do local onde se situam os terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expresso em metros quadrados por metros quadrados;
  4. Nos casos em que envolva qualquer lote ou parcela de terreno que integre o domínio municipal, a transferência de edificabilidade está sujeita à aprovação da Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal.
  5. A transferência de edificabilidade tem de ser de inscrição no registo predial do lote ou parcela de terreno a que essa edificabilidade estava atribuída.

## **CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO**

### **Artigo 107º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

1. A programação estratégica de execução do Plano deve ser determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.
2. [...]:
  - a. [...];
  - b. As de consolidação e qualificação do solo urbano;
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. [...];
  - f. [...].

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

### **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, as operações de impacte relevante e as demais operações urbanísticas, devem prever áreas

destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no quadro seguinte:

**Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento**

Tipo de ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de utilização coletiva	Infraestruturas	
			Arruamentos	Estacionamento
<b>Habitação</b>	28 m <sup>2</sup> /fogo, ou 28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. hab. no caso de habitação coletiva	35 m <sup>2</sup> /fogo, ou 35m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. hab. no caso da habitação coletiva	Perfil Tipo > 12m  Faixa de Rodagem = 7,5m Passeios = 2,5m (x2) Berma = 0,75m (x2) (opcional) Valeta = 0,75m (x2) (opcional) Estacionamento = [(3m) (x2)] (opcional)	1 lugar/fogo com a.c. < 120m <sup>2</sup> ou 1,5 lugar/fogo com a.c < 120m <sup>2</sup> no caso da habitação coletiva  2 lugares/fogo com a.c entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup>  3 lugares/fogo com a.c > 300 m <sup>2</sup>  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público
<b>Comércio</b>	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c. comer/serv	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c. comer/serv		1 lugar/30 m <sup>2</sup> com a.c. < 1000m <sup>2</sup>  1 lugar/25 m <sup>2</sup> com a.c entre 1000 m <sup>2</sup> e 2500 m <sup>2</sup>  1 lugar/15 m <sup>3</sup> com a.c > 2500 m <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/100 m <sup>2</sup> com a.c. < ou = 500 m <sup>2</sup>  5 lugares/100 m <sup>2</sup> com a.c > 500 m <sup>2</sup>  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público

Tipo de ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de utilização coletiva	Infraestruturas	
			Arruamentos	Estacionamento
<b>Indústria/armazenagem e logística</b>	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c. ind/arm/log	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c. ind/arm/log	Perfil Tipo > 13m Faixa de Rodagem = 9m Passeios = 2m (x2) Berma = 0,75m (x2) (opcional) Valeta = 0,75m (x2) (opcional) Estacionamento = [(3m) (x2)] (opcional)	Ligeiros: 1 lugar/75 m <sup>2</sup> de a.c. Pesados: 1 lugar/500 m <sup>2</sup> de a.c. ind/armaz com um mínimo de 1 lugar/parcela/lote O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público 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.
<b>Empreendimentos turísticos</b>	Conforme legislação em vigor		-	Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores da portaria 327/2008, de 28 de abril Para os demais casos não previstos na portaria, 20% das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros 1 estacionamento ou 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros em qualquer dos casos anteriores
<b>Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais</b>	Conforme legislação em vigor		-	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela/lote Para as salas de espetáculo, de

Tipo de ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de utilização coletiva	Infraestruturas	
			Arruamentos	Estacionamento
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais	Conforme legislação em vigor	-		<p>eventos, estabelecimentos de restauração e bebidas com a.c. &gt; 150 m<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/500 m<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>

(a) Os lugares apontados no quadro 2 referem -se, genericamente, a veículos ligeiros, que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar -se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 30 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

(b) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 3 m (x 2), nas tipologias de habitação, comércio, serviços e indústria/armazenagem e logística. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar -se a cada passeio 1m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

Espaços verdes e de utilização coletiva — trata -se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.

Equipamentos de utilização coletiva — áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

Infra -estruturas — integram a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento.

a. c. (área de construção) — valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

a. c. hab. — área de construção para habitação.

a. c. com. — área de construção para comércio.

a. c. serv. — área de construção para serviços (inclui escritórios).

a. c. ind./armaz. — área de construção para indústria ou armazéns.

a. m. f. (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

2. [...].

3. [...].

**Artigo 109-Aº.**  
**Dispensas e Isenções**  
**(Aditado)**

1. Sem prejuízo da legislação específica aplicável poderá admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que técnica e economicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:
  - a. O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devem ser preservados;
  - b. A operação urbanística tenha manifestante impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;
  - c. A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
  - d. Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento:
  - a. As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 20% da área de construção da licença inicial;
  - b. Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanísticas e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

## 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 PDMM, 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. [...]:
  - a. Índice de impermeabilização de 60%;
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...].
3. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. Distem mais de 200m das áreas classificadas como urbanas, 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. [...].
5. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. [...].

## **Artigo 116º.**

### **Demolição de Edifícios**

1. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...];
  - d. [...];
  - e. [...].
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou apresentação 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. [...].

## **Artigo 117º.**

### **Integração e transformação de pré-existências**

1. [...]:
  - a. [...];
  - b. [...];
  - c. [...].
2. [...].
3. [...]:
  - a. Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade do edifício.
  - b. [...].
4. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 54.º, no caso de obras de ampliação de edificações pré-existent, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade do edifício 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 rústico, desde que se cumpra qualquer das seguintes condições:
  - a. [...];
  - b. [...].
6. O índice de ocupação do solo não pode ser superior a 2/3 do índice de impermeabilização do solo previsto-

### **Artigo 117-Aº.**

#### **Regularização de situações de desconformidade com o Plano (Aditado)**

1. Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo anterior, nomeadamente:
  - a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;
  - b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.
2. Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão pública do presente PDMM.
3. A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das

medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
  - a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 19.º.
  - b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
  - c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

#### **Artigo 117-Bº.**

#### **Regularizações no âmbito do RERAE**

**(Aditado)**

As operações urbanísticas que se enquadram no regime extraordinário de regularização de atividade económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada, tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDMM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

#### **Artigo 117-Cº.**

#### **Ajustamentos**

**(Aditado)**

1. Sempre que uma parcela seja abrangida por mais do que uma classe, admite-se a aplicação dos usos e do regime de edificabilidade estipulados para a classe que abranja mais de dois terços da área total da parcela.



2. Sempre que uma parcela seja abrangida por mais do que uma categoria ou subcategoria de solo pertencentes à mesma qualificação do solo, os índices urbanísticos aplicáveis são os mais favoráveis, não se admitindo cumulação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as categorias ou subcategorias.
3. Nos casos previstos nos números anterior a implantação da edificação pode abranger mais do que uma classe, categoria ou subcategoria, desde que a mesma ocorra na parte da classe, categoria, ou subcategoria em que se insere, com exceção dos espaços verdes, nunca podendo ocorrer reclassificação do solo.