



1ª ALTERAÇÃO DA REVISÃO
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE OLEIROS**
Por Adaptação ao POA

REGULAMENTO
Volume III

MAIO 2017

CÂMARA MUNICIPAL DE OLEIROS

**1ª ALTERAÇÃO DA REVISÃO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE OLEIROS**
Por Adaptação ao POA

REGULAMENTO

Volume III

MAIO 2017

CÂMARA MUNICIPAL DE OLEIROS

Na capa: (1) Orvalho – crista quartezítica do Mosqueiro, (2) Álvaro - aglomerado, (3) Bafareira – linha de água, (4) Cambas – rio Zêzere, (5) Bafareira – casario tradicional, (6) Serra do Cabeço Rainha – parque eólico, (7) Sarnadas de São Simão - aglomerado, (8) Isna – cerejeira, (9) rio Zêzere – limite de freguesia entre Cambas e Orvalho.

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1.º Âmbito territorial	1
Artigo 2.º Objetivos gerais	1
Artigo 3.º Composição do Plano	2
Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial a observar	3
Artigo 5.º Definições	3
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	5
Artigo 6.º Identificação	5
Artigo 7.º Regime jurídico	6
CAPÍTULO III USO DO SOLO	7
Artigo 8.º Classificação do solo	7
Artigo 9.º Qualificação do solo	7
Artigo 10.º Zona reservada da albufeira	8
Artigo 11.º Integração e transformação de preexistências	8
Artigo 12.º Legalização de construções não licenciadas	9
CAPÍTULO IV SOLO RURAL	11
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS	11
Artigo 13.º Identificação	11
Artigo 14.º Disposições comuns	11
SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS	14
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	14
Artigo 15.º Identificação	14
Artigo 16.º Ocupações e utilizações	14
Artigo 17.º Regime de edificabilidade	15
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES	16
Artigo 18.º Identificação	16
Artigo 19.º Ocupações e utilizações	16
Artigo 20.º Regime de edificabilidade	16
SECÇÃO III ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL	18
Artigo 21.º Identificação	18
Artigo 22.º Ocupações e utilizações	18
Artigo 23.º Regime de edificabilidade	19
SECÇÃO IV ESPAÇOS FLORESTAIS	20
Artigo 24.º Identificação	20
Artigo 25.º Ocupações e utilizações	20
Artigo 26.º Regime de edificabilidade	21
SECÇÃO V ESPAÇOS NATURAIS	22
Artigo 27.º Identificação	22
Artigo 28.º Ocupações e utilizações	22
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	23
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS DE RECREIO BALNEAR	23
Artigo 29.º Identificação	23
Artigo 30.º Ocupações e utilizações	23
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS DE VOCAÇÃO RECREATIVA	24
Artigo 31.º Identificação	24
Artigo 32.º Ocupações e utilizações	24
Artigo 33.º Regime de edificabilidade	24
SECÇÃO VII ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS	25
Artigo 34.º Identificação, ocupações e utilizações	25
SECÇÃO VIII ESPAÇOS DESTINADOS A OUTRAS ESTRUTURAS	25
Artigo 35.º Identificação, ocupações e utilizações	25
SECÇÃO IX AGLOMERADOS RURAIS	25
Artigo 36.º Identificação	25

Artigo 37.º Ocupação e utilizações	26
Artigo 38.º Regime de Edificabilidade	26
CAPÍTULO V SOLO URBANO	28
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS	28
Artigo 39.º Identificação	28
Artigo 40.º Disposições comuns	28
SECÇÃO II SOLOS URBANIZADOS	29
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS CENTRAIS	29
Artigo 41.º Identificação	29
Artigo 42.º Ocupações e utilizações	29
Artigo 43.º Regime de edificabilidade	30
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS RESIDENCIAIS	30
Artigo 44.º Identificação	30
Artigo 45.º Ocupações e utilizações	31
Artigo 46.º Regime de edificabilidade	31
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	32
Artigo 47.º Identificação	32
Artigo 48.º Ocupações e utilizações	32
Artigo 49.º Regime de edificabilidade	32
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	33
Artigo 50.º Identificação	33
Artigo 51.º Ocupações e utilizações	33
Artigo 52.º Regime de Edificabilidade	33
SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS VERDES	34
Artigo 53.º Identificação	34
Artigo 54.º Ocupações e utilizações	34
SECÇÃO III SOLOS URBANIZÁVEIS	35
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS RESIDENCIAIS	35
Artigo 55.º Identificação	35
Artigo 56.º Ocupações e utilizações	35
Artigo 57.º Regime de edificabilidade	36
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	36
Artigo 58.º Identificação	36
Artigo 59.º Ocupações e utilizações	36
Artigo 60.º Regime de edificabilidade	37
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	38
Artigo 61.º Identificação	38
Artigo 62.º Áreas de uso especial para equipamentos – regime específico	38
Artigo 63.º Áreas de uso especial para turismo – regime específico	38
CAPÍTULO VI ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	40
Artigo 64.º Identificação e objetivos	40
Artigo 65.º Regime específico	40
CAPÍTULO VII VALORES CULTURAIS	42
Artigo 66.º Identificação	42
Artigo 67.º Regime geral	42
Artigo 68.º Património Classificado - regime específico	42
Artigo 69.º Património arqueológico - regime específico	43
Artigo 70.º Património referenciado- regime específico	43
Artigo 71.º Sítios com interesse - regime específico	43
Artigo 72.º Conjuntos com Interesse - regime específico	44
CAPÍTULO VIII REDE RODOVIÁRIA	45
Artigo 73.º Identificação	45
Artigo 74.º Regime de proteção	45
CAPÍTULO IX INFRAESTRUTURAS URBANAS	47
Artigo 75.º Identificação	47
Artigo 76.º Captações de água para abastecimento público	47
Artigo 77.º Estações de tratamento de águas residuais	47
CAPÍTULO X ZONAS INUNDÁVEIS EM SOLO URBANO	48

Artigo 78.º Identificação	48
Artigo 79.º Regime específico	48
CAPÍTULO XI CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA	49
Artigo 80.º Identificação	49
Artigo 81.º Classificação Acústica – Regime específico	49
CAPÍTULO XII PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	50
SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO	50
Artigo 82.º Objetivos programáticos	50
Artigo 83.º Parâmetros de dimensionamento de áreas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos	51
Artigo 84.º Regime de cedência	53
SECÇÃO II EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO	54
Artigo 85.º Formas e instrumentos de execução	54
Artigo 86.º Mecanismos de compensação	54
SECÇÃO III UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	55
Artigo 87.º Identificação	55
Artigo 88.º Disposições Comuns	55
Artigo 89.º Objetivos e regulamentação das unidades	55
CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES	57
Artigo 90.º Disposições Revogatórias	57
Artigo 91.º Revisão	57
Artigo 92.º Entrada em vigor	57
ANEXO I VALORES CULTURAIS	58

ÍNDICE DE QUADROS:

Quadro 1: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção	15
Quadro 2: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas Complementares	17
Quadro 3: Regime de edificabilidade nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal	19
Quadro 4: Regime de edificabilidade nos Espaços Florestais	21
Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais	26
Quadro 6: Regime de edificabilidade nos espaços residenciais por subcategoria	32
Quadro 7: Regime de edificabilidade nos espaços residenciais urbanizáveis por subcategoria	36
Quadro 8: Parâmetros de dimensionamento de áreas para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva	51
Quadro 9: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento	51
Quadro 10: Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos	53

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Oleiros, adiante designado por Plano destina-se a regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000.
2. O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural.

Artigo 2.º

Objetivos gerais

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

- a) Proceder à articulação do PDM com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) hierarquicamente superiores que abrangem o concelho;
- b) Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais em vigor ou em elaboração, nomeadamente o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil;
- c) Ajustar o Plano à realidade do concelho, através da atualização do seu conteúdo, da correção de situações desadequadas e do enquadramento de novos investimentos programados;
- d) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- e) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, e promover a requalificação de alguns aglomerados, propondo, sempre que se justifique, a criação de espaços verdes e de novas áreas de equipamentos de utilização coletiva;
- f) Rever os princípios e regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho;
- g) Apostar no sistema multifuncional rural visando a articulação entre a produção florestal, a produção agrícola e o elevado potencial cinegético e pecuário da região;
- h) Repensar a estratégia de ordenamento florestal do concelho, apostando na sua diversificação ainda que assente na produção lenhosa, condicionando a ocupação urbana em áreas rurais e isoladas e regulamentando de forma conveniente as ocupações e utilizações possíveis em espaço florestal;
- i) Preservar a albufeira de Cabril como reserva estratégica de água mas apostando noutros usos compatíveis nomeadamente o turístico;

- j) Rever os princípios e regras de conservação da natureza, através da adequação das restrições e permissões de ocupações e utilizações nas áreas rurais, por forma a preservar o ambiente e o património natural e paisagístico do concelho;
- k) Promover a diversificação das atividades base da estrutura económica, através do fomento da autonomia funcional do concelho, apostando em áreas como o turismo, a produção florestal (atividade já implantada no concelho), assim como a dinamização de atividades tradicionais;
- l) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- m) Proceder à reestruturação da rede viária tendo em consideração o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- n) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais;
- o) Tornar Oleiros um concelho tendencialmente acessível para todos.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo, à escala 1: 25 000;
 - c) Planta de Ordenamento – Classificação acústica e zonas de conflito, à escala 1: 25 000;
 - d) Planta de Condicionantes – Outras servidões e condicionantes, à escala 1: 25 000;
 - e) Planta de Condicionantes – Reserva agrícola nacional, à escala 1: 25 000;
 - f) Planta de Condicionantes – Reserva ecológica nacional, à escala 1: 25 000;
 - g) Planta de Condicionantes – Risco de incêndio: perigosidade alta e muito alta, à escala 1: 25 000;
 - h) Planta de Condicionantes – Povoamentos florestais percorridos por incêndios, à escala 1: 25 000.
2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Estudos de caracterização e peças gráficas complementares;
 - b) Relatório de Proposta;
 - c) Relatório ambiental;
 - d) Programa de execução e financiamento;
 - e) Relatório com indicação das licenças, autorizações e comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
 - f) Planta de enquadramento regional (escala 1: 250 000);
 - g) Planta da situação existente – Uso e ocupação do solo (escala 1: 25 000);
 - h) Carta da estrutura ecológica municipal (escala 1: 25 000);
 - i) Planta da rede rodoviária – hierarquização funcional (escala 1: 25 000);

- j) Propostas de Exclusão de RAN e REN;
- k) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;
- l) Mapa de ruído (Relatório, Resumo Não Técnico e cartografia 1: 25 000);
- m) Carta educativa;
- n) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

No concelho de Oleiros encontra-se em vigor um Instrumento de Gestão Territorial vinculativo dos particulares que é o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oleiros.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

- a) Edifício de apoio a atividades ambientais – estrutura ligeira edificada em materiais tradicionais visando atividades de educação ambiental;
- b) Empreendimentos turísticos isolados – correspondem a empreendimentos turísticos admitidos em solo rural nas tipologias de: estabelecimentos hoteleiros nas modalidades de hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e parques de campismo e de caravanismo;
- c) Habitação unifamiliar - o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar;
- d) Nível de pleno armazenamento da albufeira (NPA), em Santa Luzia é de 656 m, no Cabril é de 294m e na Bouça é de 175m;
- e) Núcleos de Desenvolvimento Turístico – correspondem a áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural e em que as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas são as seguintes: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores;
- f) Número máximo de pisos – entende-se pelo número de pisos acima da cota de soleira;
- g) Praia fluvial - conjunto do plano de água ou curso de água e dos terrenos marginais onde poderão ter lugar diversas atividades recreativas complementares da atividade balnear;
- h) Recreio balnear - conjunto de funções e atividades destinadas ao recreio físico e psíquico do homem, satisfazendo necessidades coletivas que se traduzem em atividades multiformes e modalidades múltiplas conexas com o meio aquático;
- i) Usos e atividades compatíveis com o uso habitacional – todos os usos e atividades que não sejam suscetíveis de conflitar com o bem-estar das populações residentes, nomeadamente aquelas que não provoquem níveis de ruído, poluição ou insegurança, conforme parâmetros definidos na legislação em vigor;
- j) Zona de proteção da albufeira — faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;

- k) Zona reservada da albufeira — faixa marginal à albufeira, compreendida na zona de proteção, com a largura máxima de 50 m, contada a partir do NPA.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º

Identificação

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

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Domínio hídrico;
 - ii) Captações de água subterrâneas para abastecimento público;
 - iii) Albufeiras de águas públicas: zona reservada e zona de proteção da albufeira;
- b) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Aproveitamento hidroagrícola: regadios;
 - iii) Oliveira (em povoamento);
 - iv) Sobreiro e azinheira;
 - v) Azevinho;
 - vi) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
 - vii) Perigosidade de incêndio alta e muito alta;
 - viii) Postos de vigia;
- c) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Património Cultural:
 - i) Património classificado e em vias de classificação e zonas gerais de proteção;
- e) Infraestruturas:
 - i) Rede Elétrica;
 - ii) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais;
 - iii) Estradas Nacionais Desclassificadas;
 - iv) Estradas e Caminhos Municipais;
 - v) Telecomunicações;
 - vi) Marcos Geodésicos;
 - vii) Infraestruturas das obras de aproveitamento hidroagrícola;
- f) Atividades Perigosas:
 - i) Estabelecimentos com Produtos Explosivos.

Artigo 7.º
Regime jurídico

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

CAPÍTULO III

USO DO SOLO

Artigo 8.º

Classificação do solo

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
 - a) Solo Rural, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou outros tipos de ocupação que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
 - b) Solo Urbano, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os solos urbanizados ou urbanizáveis, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
2. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rural e urbano, identifica ainda a estrutura ecológica municipal, os valores culturais, a rede viária, as infraestruturas urbanas, as áreas de risco ao uso do solo e as unidades operativas de planeamento e gestão, cujos regimes são definidos no presente regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 9.º

Qualificação do solo

1. O solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
 - a) Espaços agrícolas:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Espaços agrícolas complementares;
 - b) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
 - c) Espaços florestais;
 - d) Espaços naturais;
 - e) Espaços de ocupação turística:
 - i) Espaços de recreio balnear
 - i.1) Praia Fluvial Tipo II;
 - ii) Espaços de vocação recreativa;
 - f) Espaços afetos a atividades industriais;
 - g) Espaços destinados a outras estruturas;
 - h) Aglomerados rurais.

2. O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
 - a) Solo urbanizado:
 - i) Espaços centrais;
 - ii) Espaços residenciais urbanizados;
 - iii) Espaços de atividades económicas;
 - iv) Espaços de uso especial;
 - v) Espaços verdes;
 - b) Solo urbanizável:
 - i) Espaços residenciais urbanizáveis;
 - ii) Espaços para atividades económicas;
 - iii) Espaços para uso especial;
3. Os espaços referidos nos números anteriores estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo as respetivas categorias e subcategorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Zona reservada da albufeira

1. A zona reserva da albufeira é a que está representada na planta de ordenamento e corresponde à faixa marginal à albufeira, compreendida na zona de proteção, com a largura máxima de 50 m, contada a partir do NPA.
2. Na zona reservada da albufeira, e sem prejuízo da legislação aplicável a servidões e restrições de utilidade pública, aplica-se o seguinte regime:
 - a) É interdita a construção de novos edifícios;
 - b) Nas construções existentes e devidamente legalizadas são permitidas as seguintes intervenções:
 - i) Na área abrangida pela faixa de 30m a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira: obras de manutenção e remodelação, sem alteração do uso existente;
 - ii) Na área abrangida pela faixa entre os 30m e os 50m a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira: obras de manutenção, remodelação e ampliação até um máximo de 30% da área de construção existente e reconstrução, não podendo em caso algum a área bruta de construção total destas obras ser superior a 120m².
 - c) Não são admitidos parques de estacionamento automóvel.

Artigo 11.º

Integração e transformação de preexistências

1. Consideram-se preexistências ao presente 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, autorização ou comunicação prévia, 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) Constituíam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.
2. Consideram-se também preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.
3. Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações ou ampliações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:
 - a) A alteração ou ampliação deverá ser possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
 - b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este deverá ser admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local;
 - c) Caso se pretendam introduzir alterações de conformação física ou ampliações, deverá verificar-se uma das seguintes situações:
 - i) Das alterações não resulte um agravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias que a Câmara Municipal considere relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.
 - d) Para efeitos da subalínea i) anterior, no caso de ampliação de edificações existentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando o aumento da área de construção total não exceda os 30% da área de construção preexistente.

Artigo 12.º

Legalização de construções não licenciadas

1. Nas parcelas onde se localizem usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM de Oleiros, ocorrida a 22 de agosto de 1995, ou posteriores a esta data cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo prévio legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias e explorações pecuárias que apresentem licença ou título de exploração válidos emitidos pela entidade competente, 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.
2. As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - a) Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e de salubridade das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
 - b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística.
3. 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.

4. 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 22 de agosto de 1995 ou, sendo a edificação posterior a este e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;
 - b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes, no caso das edificações realizadas em momento anterior à publicação do PDM, ocorrida a 22 de agosto de 1995;
 - 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.
5. Devem ainda 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 cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, alterado pela Lei n.º 21/2016 de 19 de julho.
6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as explorações pecuárias só podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais para a respetiva atividade e desde que observem as seguintes disposições:
 - a) Cumpram com o previsto nos números 1 e 2 do presente artigo;
 - 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, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados.
7. O prazo máximo para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do procedimento especial previsto no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro é o estabelecido no referido diploma legal com as alterações introduzidas pela Lei n.º 21/2016 de 19 de julho.
8. Para as restantes situações, os pedidos de legalização têm de ocorrer no período máximo de dois anos após a entrada em vigor da presente revisão do Plano Diretor Municipal.
9. O procedimento estabelecido no presente artigo é aplicável, no que for pertinente e com as devidas adaptações, a outros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que venham a ser legalmente estabelecidos.

CAPÍTULO IV SOLO RURAL

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 13.º

Identificação

O solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Espaços agrícolas complementares;
- b) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- c) Espaços Florestais;
- d) Espaços Naturais;
- e) Espaços de Ocupação Turística:
 - i) Espaços de recreio balnear:
 - i.1) Praia Fluvial Tipo II;
 - ii) Espaços de vocação recreativa;
- f) Espaços para Atividades Industriais;
- g) Espaços Destinados a Outras Estruturas;
- h) Aglomerados Rurais.

Artigo 14.º

Disposições comuns

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, do disposto para a zona reservada da albufeira do Cabril e do disposto para cada uma das categorias, no solo rural são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica, de produção e transporte de energias renováveis, bem como de infraestruturas viárias, ciclovias, percursos pedestres e obras hidráulicas;
 - b) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
 - c) Parque de merendas e miradouros com uma área máxima de impermeabilização de 200 m²;
 - d) Pesquisa, prospeção de recursos geológicos e em caso de vir a ocorrer a sua exploração aplica-se o disposto na legislação específica nomeadamente o previsto no respetivo Plano de Lavra.
2. Qualquer outra ocupação e utilização, para além das referidas no número anterior, é a mencionada nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

3. A construção de edificações para habitação, comércio, serviços, turismo e indústria é proibida nos espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes.
4. É admitida a manutenção do uso existente à data da entrada em vigor do presente regulamento, ou alteração para os usos definidos nas categorias e subcategorias de espaço em que se insere.
5. As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam condicionadas à seguinte regulamentação:
 - a) A edificação nova isolada para fins habitacionais só é permitida para quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, e desde que verificadas cumulativamente as seguintes disposições:
 - i) A inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização para a respetiva habitação;
 - ii) A habitação seja unifamiliar;
 - b) Excetuam-se da alínea anterior as edificações nos Aglomerados Rurais;
 - c) A implantação das edificações, incluindo ampliações, têm que assegurar as distâncias à estrema da parcela previstas no plano municipal de defesa da floresta contra incêndios;
6. Quando admitidos estabelecimentos industriais e agroalimentares de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios, na ampliação, na alteração, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:
 - a) Tem de ser comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais;
 - b) Não podem ser gerados ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, nem podem ser criados efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem.
7. Quando admitidas as instalações pecuárias, na construção de novos edifícios com esta finalidade, na ampliação e alteração dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e ainda as seguintes disposições:
 - a) Relativamente à construção de novos edifícios, a sua localização é admitida desde que implantadas a mais de 50 m de captações de água, de linhas de água, de imóveis classificados ou em vias de classificação, de edifícios públicos, de edifícios de habitação, de comércio ou de serviços;
 - b) As áreas de implantação devem estar de acordo com as necessidades reais de exploração, a serem atestadas pela entidade competente.
8. Quando admitidos empreendimentos turísticos isolados são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e cumulativamente as seguintes disposições:
 - a) Utilizar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b) Utilizar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - c) Os hotéis e os hotéis rurais em construções novas devem obedecer aos seguintes critérios:
 - i) Ter uma categoria mínima de 3 estrelas;
 - ii) Ter uma densidade máxima de 40 camas/hectare, se aplicado à parcela destinada exclusivamente a hotéis e hotéis rurais construídos de raiz;

- iii) Ter uma capacidade de alojamento máxima de 200 camas;
 - iv) Devem ter uma temática associada nomeadamente atividades de turismo na natureza, de saúde e bem-estar, de caça ou outras que contribuam para a valorização económica e ambiental o espaço rural;
- d) São excecionados dos parâmetros das subalíneas ii), iii) e iv) da alínea anterior os hotéis e os hotéis rurais que resultem da reabilitação e renovação de edifícios e de valia patrimonial, bem como as pousadas.
9. Quando admitidos Núcleos de Desenvolvimento Turístico são aplicadas as seguintes disposições:
- a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas, não podendo estas ocupar mais de 35% da superfície do NDT;
 - b) A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 70 m², podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica;
 - c) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - d) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
 - e) Devem ser previstas medidas compensatórias a favor do interesse público, nos termos legais, pela afetação de valores naturais e de recursos territoriais;
 - f) A área mínima de NDT é 15 hectares;
 - g) A densidade de ocupação bruta máxima permitida é de 60 camas/hectares;
 - h) A altura máxima da fachada é de 12 m e 3 pisos;
 - i) Os empreendimentos turísticos terem, sempre que aplicável, uma categoria mínima de 4 estrelas.
10. Na área abrangida pela zona terrestre de proteção da albufeira do Cabril é interdita a instalação de explorações pecuárias.
11. Os percursos de acesso ao plano de água na zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril devem ser pavimentados de forma a permitir a circulação simultânea nos dois sentidos de veículos automóveis e de atrelados com embarcações.
12. Devem ser acauteladas todas as atividades em solo rural que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo bem como o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:
- a) A mobilização do solo das encostas adjacentes segundo a linha de maior declive;
 - b) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.
13. No solo rural, sempre que se justifique, deve proceder-se à arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes.
14. No decurso de trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas cautelares necessárias para minimizar as perturbações ambientais e reduzir os impactos negativos correspondentes.

SECÇÃO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 15.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção são constituídos por áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e outras com características semelhantes, que detêm o maior potencial agrícola do concelho e destinam-se ao desenvolvimento das atividades agrícolas.

Artigo 16.º

Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola ou reconversão para uso agrícola, assegurando a sua qualidade ambiental e paisagística.
2. A prática da atividade agrícola deve ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.
3. Nos Espaços Agrícolas de Produção abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, são admitidos os seguintes usos:
 - a) Ampliação de edifícios com manutenção do uso;
 - b) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
 - c) Edifícios e anexos de apoio às atividades agrícolas.
4. Se, ao abrigo do regime legal referido no artigo 15.º, em espaço agrícola de produção coincidente com a zona reservada da albufeira for modificada a utilização do solo para o uso florestal, aplicam-se as regras dos espaços florestais.
5. Nos restantes espaços agrícolas de produção é permitida a construção nova e a ampliação de edifícios, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
 - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - c) Detenção caseira de espécies pecuárias;
 - d) Edifício de apoio a atividades ambientais, onde se promovam e divulguem os valores em presença;
 - e) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do Artigo 14.º;
 - f) Empreendimentos turísticos isolados do tipo hotel e pousadas e empreendimento de turismo de habitação e turismo no espaço rural conforme disposto no número 8 do Artigo 14.º.

Artigo 17.º

Regime de edificabilidade

1. A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, nos espaços abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, observa os seguintes parâmetros e disposições:
 - a) Parcela com uma área mínima de 20 000 m²;
 - b) Número máximo de pisos é 2 e a altura máxima é de 7 m para habitação e de 10 m para edifícios e anexos de apoio à atividade agrícola, exceto para silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis;
 - c) Índice máximo de utilização do solo é de 5%;
 - d) Área bruta de construção máxima é de 200 m², podendo ir até 300 m² se incluir anexos agrícolas.
2. A ampliação de edifícios existentes nos espaços abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril é permitida desde que cumpridas as disposições das alíneas b), c) e d) do número anterior.
3. A edificabilidade, nos restantes Espaços agrícolas de produção, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável do regime da RAN, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 1: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima de construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	20 000 m ²	7 m e 2 pisos	500 m ²	-
Edifício de apoio a atividades agrícolas e florestais e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 pisos	500 m ² ⁽²⁾	5 ⁽²⁾
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	200 m ²	5
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	20 000 m ²	9 m e 2 pisos	-	10 ^{(2) (3)}
Hotéis e hotéis rurais construídos de raiz	A existente	8 m e 2 pisos	-	10

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

⁽²⁾ Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

⁽³⁾ Só é admissível a construção de um único edifício.

4. A ampliação de edifícios fica sujeita às seguintes disposições:
 - a) A altura máxima de fachada é de 7m e o número máximo de pisos é 2, ou os existentes se superiores, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - b) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11m e o número máximo de pisos é de 3;
 - c) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área total de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no Quadro 1, para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
 - d) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 60% da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20%.

5. Nos casos referidos na alínea d) do número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.
6. À área abrangida pela U3 aplica-se o disposto no número 3 do Artigo 89.º.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES

Artigo 18.º

Identificação

Os Espaços agrícolas complementares são constituídos pelas seguintes áreas:

- a) Áreas agrícolas na envolvente dos aglomerados urbanos, por vezes integradas em Reserva Agrícola Nacional, cujas características pedológicas, de ocupação atual ou de localização, os efetivam ou potenciam para usos agrícolas;
- b) Áreas abrangidas pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril que, embora não incluídas na Reserva Agrícola Nacional, têm uso ou aptidão para produção agrícola, a manter ou potenciar.

Artigo 19.º

Ocupações e utilizações

1. Nos Espaços agrícolas complementares abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira do Cabril, aplica-se o disposto no número 3 do Artigo 16.º.
2. Nos restantes Espaços agrícolas complementares é permitida a construção nova e a ampliação de edifícios, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
 - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 7 do Artigo 14.º;
 - d) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do Artigo 14.º;
 - e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 8 do Artigo 14.º;
 - f) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
 - g) Equipamentos de recreio e lazer, incluindo os associados à atividade turística.

Artigo 20.º

Regime de edificabilidade

1. A construção nova e a ampliação, quando permitida de acordo com o artigo anterior, nos espaços abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, fica sujeita ao disposto nos números 1 e 2 do Artigo 17.º.

2. A edificabilidade, nos restantes Espaços agrícolas complementares, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 2: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas Complementares

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima da construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	20 000 m ²	7 m e 2 pisos	500 m ²	-
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 pisos	500 m ² ⁽²⁾	5 ⁽²⁾
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	9 m e 2 pisos	2 000 m ² ⁽²⁾	
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000 m ²	9 m e 2 pisos	4 000 m ² ^{(2) (3)}	-
Empreendimentos turísticos isolados ⁽⁴⁾	A existente	11m e 3 pisos	-	15
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	7m e 2 pisos	-	15 ⁽⁵⁾
Equipamentos de utilização coletiva e recreio e lazer	A existente	11m e 3 pisos	-	30

⁽¹⁾ Excetam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

⁽²⁾ Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

⁽³⁾ Só é admissível a construção de um único edifício.

⁽⁴⁾ No caso de hotéis e hotéis rurais construídos de raiz a dimensão mínima da parcela é de 20 000m² e a área máxima da construção de 6 000 m².

⁽⁵⁾ O índice máximo de impermeabilização é de 25%.

3. A ampliação de edifícios para os usos previstos no artigo anterior fica sujeita às seguintes disposições:
- A altura máxima de fachada é de 7m e o número máximo de pisos é 2, ou os existentes se superiores, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11m e o número máximo de pisos é de 3;
 - Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no Quadro 2, para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
 - Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 60% da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20%.
4. Nos casos referidos na alínea d) do número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.
5. Às áreas abrangidas pela U2 e U3 aplica-se o disposto nos números 2 e 3 do Artigo 89.º.

SECÇÃO III

ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

Artigo 21.º

Identificação

Os Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal são constituídos pelas seguintes áreas:

- a) Áreas com aptidão florestal e com vocação específica para o desenvolvimento da pastorícia, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos ou matos;
- b) Áreas de matos e espécies diversas na Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Cabril integradas em unidades operativas de planeamento e gestão que, embora propícias para as atividades referidas na alínea anterior, são de relevante valor paisagístico e cuja boa localização e acessibilidade potenciam o seu usufruto recreativo.

Artigo 22.º

Ocupações e utilizações

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de silvopastorícia, que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Sul constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços as seguintes ações:
 - c) Aumentar a atividade associada à pesca nas águas interiores;
 - d) Desenvolver a atividade silvo-pastoril, nomeadamente:
 - i) Aumentar o nível de gestão dos recursos silvo-pastoris e o conhecimento sobre a atividade silvo-pastoril;
 - ii) Integrar totalmente a atividade silvo-pastoril na cadeia de produção de produtos certificados.
2. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies indicadas para a sub-região homogénea Pampilhosa e Alvelos do PROF Pinhal Interior Sul.
3. É permitida a construção nova e a ampliação de edifícios, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
 - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 7 do Artigo 14.º;
 - d) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do Artigo 14.º;
 - e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 8 do Artigo 14.º;
 - f) Núcleos de Desenvolvimento Turístico, conforme disposto no número 9 do Artigo 14.º;
 - g) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - h) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
 - i) Equipamentos de recreio e lazer, incluindo os associados à atividade turística.

Artigo 23.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 3: Regime de edificabilidade nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima da construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	20 000 m ²	7 m e 2 pisos	500 m ²	-
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 pisos	500 m ² (2)	5 (2)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	9 m e 2 pisos	2 000 m ² (2)	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000 m ²	9 m e 2 pisos	4 000 m ² (2) (3)	10 (2)
Empreendimentos turísticos isolados	A existente	11m e 3 pisos	-	15
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	7 m e 2 pisos	1 000 m ²	15 (4)
Estabelecimentos de restauração e bebidas	20 000 m ²	2 pisos	400 m ²	-
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A existente	11m e 3 pisos	-	30

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

(2) Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

(3) Só é admissível a construção de um único edifício.

(4) O índice máximo de impermeabilização é de 25%.

2. A ampliação de edifícios para os usos previstos no artigo anterior fica sujeita às seguintes disposições:
 - a) A altura máxima de fachada é de 7m e o número máximo de pisos é 2, ou os existentes se superiores, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - b) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11m e o número máximo de pisos é de 3;
 - c) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no Quadro 3, para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
 - d) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 60% da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20%.
3. Nos casos referidos na alínea d) do número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.
4. Às áreas abrangidas pela U2 e U3 aplicam-se as disposições e parâmetros constantes Artigo 89.º

SECÇÃO IV

ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 24.º

Identificação

Os Espaços Florestais são constituídos pelas seguintes áreas:

- a) Na zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, as áreas ocupadas por povoamentos florestais dominados por pinheiro-bravo e/ou eucalipto e com fins de exploração intensiva;
- b) Áreas do restante território municipal com elevado potencial produtivo nomeadamente para produção de produtos lenhosos.

Artigo 25.º

Ocupações e utilizações

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de produção, que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Sul, constitui objetivo específico de ordenamento destes espaços a diversificação da ocupação dos espaços florestais arborizados com espécies que apresentem bons potenciais produtivos.
2. Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e têm que ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies prioritárias e relevantes indicadas para a sub-região homogénea Floresta do Meio do Plano Regional de Ordenamento Florestal Pinhal Interior Sul.
3. Nos Espaços florestais abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, são admitidos os seguintes usos:
 - a) Ampliação de edifícios com manutenção do uso;
 - b) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
 - c) Edifícios e anexos de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - d) Empreendimentos de turismo no espaço rural.
4. Nos restantes espaços é permitida a construção nova e a ampliação de edifícios tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
 - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
 - d) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do Artigo 14.º;
 - e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 8 do Artigo 14.º;
 - f) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;

- g) Equipamentos de recreio e lazer, incluindo os associados à atividade turística.

Artigo 26.º

Regime de edificabilidade

1. A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, nos espaços abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril observa os seguintes parâmetros e disposições:
 - a) Parcela com uma área mínima de 20 000 m²;
 - b) Número máximo de pisos é 2 e a altura máxima é de 7 m para habitação e de 10 m para edifícios e anexos de apoio à atividade agrícola, exceto para silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis;
 - c) Índice máximo de utilização do solo é de 5%;
 - d) Área bruta de construção máxima é de 250 m², podendo ir até 400 m² se incluir anexos agroflorestais ou empreendimentos de turismo no espaço rural.
2. A ampliação de edifícios existentes nos espaços abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril é permitida desde que cumpridas as disposições das alíneas b), c) e d) do número anterior.
3. A edificabilidade nos restantes Espaços florestais, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo de legislação específica, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 4: Regime de edificabilidade nos Espaços Florestais

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima de construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	20 000 m ²	7 m e 2 pisos	500m ²	-
Edifício de apoio às atividades agrícolas, florestais, instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 pisos	500 m ² ⁽²⁾	5 ⁽²⁾
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000 m ²	9 m e 2 pisos	4 000 m ² ^{(2) (3)}	-
Empreendimentos turísticos isolados	A existente	12 m e 3 pisos	-	15
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	7 m e 2 pisos	-	15 ⁽⁴⁾
Estabelecimentos de restauração e bebidas	20 000 m ²	2 pisos	400 m ²	-
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A existente	11m e 3 pisos	-	20

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

⁽²⁾ Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

⁽³⁾ Só é admissível a construção de um único edifício.

⁽⁴⁾ O índice máximo de impermeabilização é de 25%.

4. A ampliação de edifícios para os usos previstos no artigo anterior fica sujeita às seguintes disposições:
 - a) A altura máxima de fachada é de 7m e o número máximo de pisos é 2, ou os existentes se superiores, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - b) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11m e o número máximo de pisos é de 3;

- c) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no Quadro 4, para o respetivo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
 - d) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios de e para empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação é permitido um acréscimo de 60% da área de implantação existente desde que a área máxima de impermeabilização não ultrapasse a área máxima de implantação final acrescida de 20%.
5. Nos casos referidos na alínea d) do número anterior admite-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.
6. À área abrangida pela U3 aplicam-se as disposições e parâmetros constantes Artigo 89.º.

SECÇÃO V

ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 27.º

Identificação

Os Espaços Naturais são áreas de elevada sensibilidade ecológica que do ponto de vista de conservação da natureza assumem um carácter excecional e correspondem às seguintes áreas:

- a) Faixas de 20 metros do limite dos leitos dos principais cursos de água que constituem corredores ecológicos de acompanhamento das linhas de água, independente da existência ou não de galerias ripícolas;
- b) Áreas com uso ou aptidão florestal na zona reservada da albufeira de Cabril e áreas contíguas com a mesma aptidão;
- c) Zonas do plano de água que, pelas suas características e dimensões, não aconselham a respetiva utilização para fins recreativos, embora não determine a interdição total da mesma;
- d) Zonas nas quais as características ecológicas e as dimensões do plano de água não permitem a utilização de embarcações, salvo as necessárias para fins de segurança ou manutenção, definidos pelas entidades públicas responsáveis pela exploração ou manutenção da barragem ou do plano de água.

Artigo 28.º

Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento dos Espaços Naturais a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção da galeria ripícola, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e aquático.
2. Os Espaços Naturais são de construção interdita e apenas se permitem as seguintes ocupações, utilizações e ações:
 - a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrícola, quando se trata de zona terrestre;
 - b) Mobilizações de solo decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais e desde que efetuadas segundo as curvas de nível;

- c) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10 MW e obras hidráulicas de conservação;
 - d) Atravessamento de novas vias de comunicação e corredores de infraestruturas e vias de acesso, desde que não existam alternativas viáveis para a sua passagem;
 - e) Obras de conservação, reconstrução, alteração dos edifícios com usos habitacionais, turísticos, agrícolas e equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, mantendo o número de pisos existente;
 - f) Obras de ampliação desde que a área total de implantação resultante da ampliação não exceda em mais de 30% a existente, até um máximo de 120 m²;
 - g) Obras de demolição;
 - h) Nas construções existentes situadas na zona reservada da albufeira de Cabril aplica-se o n.º 2 do artigo 10.º.
3. Às áreas abrangidas pela U2 e U3 aplica-se o disposto nos números 2 e 3 do Artigo 89.º.

SECÇÃO VI

ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS DE RECREIO BALNEAR

Artigo 29.º

Identificação

Os Espaços de Recreio Balnear correspondem a praias fluviais e respetiva zona adjacente terrestre que, do ponto de vista ambiental e paisagístico, são zonas indicadas para a prática de atividades relacionadas com o recreio balnear, principalmente para banhos e natação, por vezes junto a áreas agrícolas.

Artigo 30.º

Ocupações e utilizações

1. Nos espaços abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, em Álvaro e Cambas, é obrigatória a existência de instalações sanitárias, posto de socorros, comunicações de emergência, rede de infraestruturas (água, esgotos e eletricidade), acesso viário e pedonal, parque de estacionamento, assistência a banhistas e recolha de lixos.
2. É admitida a existência de balneários, armazéns, restaurante, esplanada, alimentos pré-confecionados e telefone público.
3. Os arranjos exteriores e os parques de estacionamento utilizarão materiais permeáveis ou semipermeáveis.
4. Nos Espaços de recreio balnear não abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril deve ser criada uma zona de estadia adjacente às praias fluviais com a implementação de um prado natural destinado a recreio informal.
5. Nos Espaços de recreio balnear não abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril é permitida a ampliação da área de construção dos edifícios existentes até um máximo de 30%.

SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS DE VOCAÇÃO RECREATIVA

Artigo 31.º

Identificação

1. Os Espaços de Vocação Recreativa correspondem a zonas de relevante valor paisagístico, cuja boa localização e acessibilidade potenciam a sua utilização para atividades de recreio e lazer.
2. Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a preservação e valorização das condições paisagísticas, com vista ao seu uso recreativo, mediante a implantação de infraestruturas e equipamentos compatíveis com as aptidões e condicionantes biofísicas dos locais.

Artigo 32.º

Ocupações e utilizações

1. Nos Espaços de Vocação Recreativa abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril são permitidos os seguintes usos, desde que integrados em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, ou resultantes de plano de pormenor eficaz: parques de campismo, parques de merendas, instalações destinadas a campos de férias e empreendimentos turísticos com exceção de apartamentos turísticos ou de edifícios autónomos de carácter unifamiliar.
2. Nos Espaços de Vocação Recreativa não abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril é permitida a instalação de parques de campismo e caravanismo e outros edifícios de apoio ao recreio e lazer.
3. Os Espaços de Vocação Recreativa estão sujeitos às seguintes restrições:
 - a) As mobilizações de terrenos devem ser reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo a cobertura da vegetação existente local;
 - b) O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção.

Artigo 33.º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade quando permitida, na área integrada na zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, observa os seguintes parâmetros e disposições:
 - a) As construções têm uma altura máxima de 6 m;
 - b) Nas construções existentes serão permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação até um máximo de 30 % da área de implantação e de construção ocupadas;
2. A edificabilidade quando permitida, nos Espaços de Vocação Recreativa não abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril, observa os seguintes parâmetros e disposições:
 - a) No estabelecimento hoteleiro a capacidade máxima é de 60 camas e deve ser implementado através de obras de reconstrução e ampliação de ruínas existentes;

- b) No parque de campismo e caravanismo a área máxima de construção é de 1 000m², com uma altura máxima de fachada de 6 m e 2 pisos;
- c) Para os restantes usos permitidos a área máxima de construção é de 250m², com uma altura máxima de fachada de 6 m e 2 pisos.

SECÇÃO VII

ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Artigo 34.º

Identificação, ocupações e utilizações

1. O Espaço afeto a atividades industriais, corresponde à área ocupada por uma Piscicultura, inserindo-se numa envolvente rural e confinante com a Ribeira do Estreito.
2. Neste espaço permitem-se intervenções que se enquadrem nas necessidades de funcionamento da infraestrutura referida.

SECÇÃO VIII

ESPAÇOS DESTINADOS A OUTRAS ESTRUTURAS

Artigo 35.º

Identificação, ocupações e utilizações

1. Os Espaços Destinados a Outras Estruturas correspondem à Pirotecnia de Oleiros subdividida em duas zonas: a zona de produção e a zona de armazenamento.
2. Estes espaços devem cumprir as disposições da legislação em vigor referente ao fabrico e armazenagem de explosivos.

SECÇÃO IX

AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 36.º

Identificação

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

Artigo 37.º

Ocupação e utilizações

1. Nestes espaços coexistem usos associados à atividade agrícola, agropecuária e silvícola com funções residenciais, admitindo-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rural e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.
2. É permitida a construção nova e a ampliação de edifícios tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação, comércio e serviços e usos compatíveis;
 - b) Estabelecimentos industriais do tipo 3 desde que compatíveis com o uso habitacional;
 - c) Edificação de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias, silvícolas e florestais;
 - d) Empreendimentos turísticos nas seguintes tipologias: estabelecimentos hoteleiros, turismo no espaço rural e turismo de habitação;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer.
3. Nestes espaços não são permitidas operações de loteamento.

Artigo 38.º

Regime de Edificabilidade

1. Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 20% da área de implantação existente e desde que não seja excedida a área máxima de construção definida no Quadro 5, para o respetivo uso salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.
2. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte.

Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima de construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação, comércio e serviços	A existente	7 m e 2 pisos	500 ⁽²⁾	-
Estabelecimentos industriais	A existente	4,5 m e 1 piso	1000	30
Edificação de apoio à atividade agrícola, agropecuárias, silvícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 piso	-	30 ⁽³⁾
Hotéis e hotéis rurais construídos de raiz	A existente	11 m e 3 pisos	-	50
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A existente	11 m e 3 pisos	-	50

(1) Exceção-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Esta área, resultante da aplicação do índice, pode ser acrescida de 50 m² para anexos.

(3) Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

3. A construção nova e a ampliação de edifícios obedecem ainda às seguintes disposições:
 - a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido construído, mantendo as características de recuo, altura da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicionais dos espaços em que se inserem;

- b) A altura da fachada é definida pelas médias das alturas de fachada respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios;
- c) O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas, tem que ser respeitado exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem do aglomerado.

CAPÍTULO V

SOLO URBANO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39.º

Identificação

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Solo urbanizado:
 - i) Espaços centrais;
 - ii) Espaços residenciais:
 - ii.1) Áreas residenciais urbanizadas tipo I;
 - ii.2) Áreas residenciais urbanizadas tipo II;
 - ii.3) Áreas residenciais urbanizadas tipo III;
 - iii) Espaços de atividades económicas;
 - iv) Espaços de uso especial;
 - v) Espaços verdes;
- b) Solo urbanizável:
 - i) Espaços residenciais:
 - i.1) Áreas residenciais urbanizáveis tipo I;
 - i.2) Áreas residenciais urbanizáveis tipo II;
 - i.3) Áreas residenciais urbanizáveis tipo III;
 - ii) Espaços para atividades económicas;
 - iii) Espaços para uso especial:
 - iii.1) Áreas para uso especial de equipamentos;
 - iii.2) Áreas para uso especial de turismo.

Artigo 40.º

Disposições comuns

1. Por forma a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de edificação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de alinhamentos, altura da fachada, volumetria, materiais e cores.
2. No preenchimento dos vazios da malha urbana, a dimensão de lotes, as tipologias construtivas, os alinhamentos e as alturas de fachadas permitidas serão os predominantes na testada de 100m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto assim determinado.

3. É permitida a instalação de estabelecimentos industriais e outras atividades económicas, desde que se trate de um uso permitido na categoria de espaço e seja compatível o uso dominante, conforme legislação em vigor.
4. Nas construções existentes no espaço urbano abrangido pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril são permitidas obras de ampliação, manutenção e remodelação, desde que as mesmas se integrem harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características do alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do aglomerado em que se inserem.
5. No solo urbano incluído na zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril é interdita a instalação de explorações pecuárias.

SECÇÃO II

SOLOS URBANIZADOS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 41.º

Identificação

1. Os Espaços Centrais correspondem a áreas onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.
2. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e onde as ações de edificação devem promover a reabilitação do edificado existente e a manutenção da harmonia do conjunto.
3. Estes espaços correspondem à zona central da Vila de Oleiros, onde se inclui o seu núcleo histórico.

Artigo 42.º

Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se ainda pequenos estabelecimentos industriais, como oficinas e outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante.
3. Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente, sendo dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção.

4. Nestes espaços é permitida a ampliação de edifícios e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no número 2 deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.
5. A ampliação de estabelecimentos industriais existentes é permitida e deve visar a melhoria das condições ambientais e não criar situações de incompatibilidade de usos.

Artigo 43.º

Regime de edificabilidade

Nos Espaços Centrais, as novas construções e as obras de ampliação de edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

- a) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
- b) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na fachada que apresente características morfológicas homogéneas;
- c) A profundidade máxima admissível para as empenas é de 18 m em edifícios que se destinem a empreendimentos turísticos e 15 m para os restantes usos permitidos, exceto quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade poderá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
- d) O número máximo de pisos é 4 e 14 metros de altura máxima da fachada, com exceção para partes de edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;
- e) O índice máximo de ocupação e de impermeabilização têm de ser inferiores a 80%, à exceção de parcelas já ocupadas na totalidade por edificações;
- f) Nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados à habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇOS RESIDENCIAIS

Artigo 44.º

Identificação

1. Os Espaços residenciais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.
2. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.
3. As Áreas residenciais urbanizadas tipo I localizam-se no perímetro urbano de Oleiros e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho.

4. As Áreas residenciais urbanizadas tipo II localizam-se nos perímetros urbanos de Estreito, Oleiros, Alverca (Oleiros) e Orvalho e correspondem a situações de densidade e volumetria médias.
5. As Áreas residenciais urbanizadas tipo III localizam-se nos perímetros urbanos de Álvaro, Amieira, Cambas, Ademoço (Cambas), Pizoria (Cambas), Espinheiros (Estreito), Estreito, Rebisca/ São Torcato (Estreito), Roqueiro (Estreito), Isna, Madeirã, Mosteiro, Vale de Souto (Mosteiro), Cancinos (Oleiros), Santa Margarida/ Senhora das Candeias/ Lameira (Oleiros), Sardeiras de Baixo (Oleiros), Orvalho, Foz Giraldo (Orvalho), Sarnadas de São Simão, Cardoso (S. S. Simão), Sobral e Vilar Barroco e correspondem a situações de densidade e volumetria média/ baixa.

Artigo 45.º

Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. É permitida a ampliação de estabelecimentos industriais visando a melhoria das condições ambientais, de higiene e segurança, e de produtividade, assim como a alteração de tipologia, desde que não sejam criadas situações de incompatibilidade de usos.

Artigo 46.º

Regime de edificabilidade

1. Sempre que os Espaços residenciais se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes disposições:
 - a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente alinhamento, altura da fachada, volumetria e ocupação do lote ou parcela tradicionais dos espaços em que se inserem;
 - b) O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
 - c) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas;
 - d) A profundidade máxima admissível para as empenas é de 18 m em edifícios que se destinem a empreendimentos turísticos e 15 m para os restantes usos permitidos, exceto quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade poderá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
 - e) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 80%, à exceção de parcelas já ocupadas na totalidade.
2. Sempre que os Espaços residenciais não se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções e a ampliação de edifícios têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que

caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.

- Nos espaços referidos no número anterior as operações urbanísticas ficam ainda sujeitas aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 6: Regime de edificabilidade nos espaços residenciais por subcategoria

Subcategoria de Espaço	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de impermeabilização (%)	Índice máximo de utilização	N.º máximo de pisos e altura máxima da fachada ⁽¹⁾⁽²⁾
Áreas residenciais urbanizadas tipo I	60	80	0,80	4 pisos e 14 m
Áreas residenciais urbanizadas tipo II	50	70	0,70	3 pisos e 11 m
Áreas residenciais urbanizadas tipo III	30	70	0,50	2 pisos e 7 m ⁽³⁾

(1) Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.

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

(3) Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 11m.

- Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados a habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados.

SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 47.º

Identificação

Os Espaços de atividades económicas compreendem áreas dotadas das características necessárias à localização de atividades económicas e à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares, integrando as zonas industriais existentes à data de publicação do Plano.

Artigo 48.º

Ocupações e utilizações

- Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor.
- São também permitidos usos como armazenamento, serviços, comércio, logística, recolha, tratamento e eliminação de resíduos, valorização de materiais, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas.

Artigo 49.º

Regime de edificabilidade

- Nos Espaços de atividades económicas a ampliação de edifícios bem como a implantação de novos edifícios tem que cumprir os seguintes parâmetros, aplicados a cada parcela constituída:
 - O índice máximo de utilização é de 0,70;

- b) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;
 - c) A altura máxima da fachada do volume edificado não deve exceder os 15 metros, exceto nos casos tecnicamente justificados;
 - d) Os afastamentos laterais e de tardo aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 5m e o recuo inferior a 10m, com exceção, no caso dos afastamentos laterais para as construções geminadas ou em banda;
 - e) É permitida a construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com área máxima de construção de 200m².
2. Nestes espaços a integração paisagística tem que ser assegurada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente à totalidade do espaço.

SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 50.º Identificação

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

Artigo 51.º Ocupações e utilizações

- 1. É admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implantação de novos equipamentos, de estruturas de apoio aos edifícios existentes, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.
- 2. Constitui exceção ao número anterior a instalação de estabelecimentos onde se vendam bebidas alcoólicas na proximidade de estabelecimentos escolares dos ensinos básicos e secundário, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 52.º Regime de Edificabilidade

Nos Espaços de uso especial a ampliação de edifícios bem como a construção nova tem que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,70;
- b) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;
- c) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é de 11 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

SUB-SECÇÃO V

ESPAÇOS VERDES

Artigo 53.º

Identificação

Os Espaços Verdes correspondem a espaços integrados na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.

Artigo 54.º

Ocupações e utilizações

1. Nos Espaços Verdes apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, lazer e desporto compatíveis com as funções ecológicas e com as condicionantes legais aplicáveis, nos termos dos números seguintes.
2. São interditas novas edificações, bem como práticas que levem à destruição do relevo natural, do revestimento vegetal e das camadas de solo arável que não se integrem em práticas normais de exploração agrícola.
3. Nestes espaços só são permitidas:
 - a) Utilizações de recreio e lazer compatíveis com a preservação e com a manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos;
 - b) Reconstrução de estruturas existentes quando para utilização cultural e de recreio ou para apoio à agricultura;
 - c) Infraestruturas, desde que não ponham em causa os valores que se pretendem defender e que permitam estabelecer a articulação com os espaços urbanizados e urbanizáveis, facilitando a sua manutenção e a sua utilização, se desejável, enquanto espaços de lazer e recreio.
4. Nos espaços verdes o índice máximo de impermeabilização é de 10%.
5. Admite-se ainda a ampliação máxima de 30% da área de implantação de edifícios existentes.
6. Nos casos previstos no número anterior tem que ser demonstrada a necessidade funcional e social e ainda garantida que não é posta em causa nenhuma função ecológica fundamental.
7. O Espaço Verde Urbano abrangido pela zona terrestre de proteção da albufeira de Cabril é de edificação proibida, com exceção de construções cuja finalidade se integre nos programas de animação, recreio e de lazer constituídos ou a construir nestes espaços.

SECÇÃO III

SOLOS URBANIZÁVEIS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS RESIDENCIAIS

Artigo 55.º

Identificação

1. Os Espaços residenciais são constituídos pelas áreas destinadas predominantemente a funções habitacionais e que, não possuindo ainda as características de espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.
2. As Áreas residenciais urbanizáveis tipo I localizam-se no perímetro urbano de Oleiros, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com maior densidade e volumetria.
3. As Áreas residenciais urbanizáveis tipo II localizam-se no perímetro urbano de Oleiros, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com densidade e volumetria médias.
4. As Áreas residenciais urbanizáveis tipo III localizam-se nos perímetros urbanos de Espinheiros (Estreito), Estreito, Isna, Madeirã, Mosteiro, Vale de Souto (Mosteiro), Cancinos (Oleiros), Senhora das Candeias/ Santa Margarida/ Lameira (Oleiros), Orvalho, Cardosa (Orvalho), Sarnadas de São Simão, Sobral de Baixo e Vilar Barroco, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com densidade e volumetria média/ baixa.

Artigo 56.º

Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços uma ocupação urbana faseada e planeada por forma garantir um aproveitamento eficiente e sustentável das infraestruturas urbanas, a dotação de espaços públicos de qualidade e a criação de redes de circulação pedonal e viária corretamente dimensionadas.
2. Estes espaços destinam-se a habitação sendo ainda permitidos usos como comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.
3. É permitida a ampliação de estabelecimentos industriais visando a melhoria das condições ambientais, de higiene e segurança, e de produtividade, assim como a alteração de tipologia, desde que não sejam criadas situações de incompatibilidade de usos.
4. A ocupação destes espaços processa-se predominantemente mediante a aprovação de planos de pormenor ou unidades de execução, enquadradas ou não em unidades operativas de planeamento e gestão.
5. O Município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado, disponham de infraestruturas urbanas e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não

prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os objetivos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

1. A elaboração de plano de urbanização e de plano de pormenor nos espaços residenciais urbanizáveis fica sujeita aos parâmetros constantes no Quadro 7.

Quadro 7: Regime de edificabilidade nos espaços residenciais urbanizáveis por subcategoria

Subcategoria de Espaço	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de impermeabilização (%)	Índice máximo de utilização	N.º máximo de pisos e altura máxima da fachada ⁽¹⁾⁽²⁾
Áreas residenciais urbanizáveis tipo I	50	70	0,70	4 pisos e 14 m
Áreas residenciais urbanizáveis tipo II	40	60	0,60	3 pisos e 11 m
Áreas residenciais urbanizáveis tipo III	20	60	0,40	2 pisos e 7 m ⁽³⁾

(1) Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura da fachada superior.

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

(3) Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 11 m.

2. Às restantes operações urbanísticas os parâmetros constantes do Quadro 7 são de aplicação direta às parcelas existentes ou resultantes de operações de destaque, desde que cumprido o disposto no número 5 do artigo anterior.
3. Nas situações referidas no número anterior, para construção nova e ampliação de edifícios, devem ser tidas em consideração as características tradicionais de alinhamento, altura da fachada, volumetria e ocupação da parcela.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 58.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Económicas são as áreas que se destinam preferencialmente à instalação de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

Artigo 59.º

Ocupações e utilizações

Nestes espaços são admitidos estabelecimentos industriais, atividades empresarias, armazenagem, serviços, comércio, logística, unidades de recolha, tratamento e eliminação de resíduos e valorização de materiais, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

1. Estes espaços têm que ser objeto de plano de pormenor ou integrar uma unidade de execução, e cumprir os seguintes condicionamentos e parâmetros:
 - a) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
 - b) Quando se tratar de uma zona industrial é obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 20 m entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona industrial, ocupada no mínimo em 60% da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;
 - c) O índice máximo de utilização do lote é de 0,60;
 - d) O índice máximo de impermeabilização do lote é de 70%;
 - e) A altura máxima da fachada não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 15 m, excetuando-se os casos tecnicamente justificados e as tipologias de construção em banda ou geminadas;
 - f) Os afastamentos laterais e de tardo aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 5m e o recuo inferior a 10m, com exceção, no caso dos afastamentos laterais para as construções geminadas ou em banda;
 - g) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes tem de ser efetuado em instalações próprias;
 - h) É obrigatório prever áreas de carga e descarga de veículos pesados;
 - i) É permitida a construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com área máxima de construção de 200m², 2 pisos e altura máxima da fachada de 7 m.
2. O Município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado, disponham de infraestruturas urbanas e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os objetivos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão.
3. Nos casos referidos no número anterior admite-se a aplicação direta às parcelas existentes dos condicionamentos e parâmetros definidos no número 1, exceto o índice máximo de utilização do solo que é de 0,50 e o índice máximo de impermeabilização do solo que é de 60%, desde que:
 - a) A área mínima da parcela seja igual ou superior a 2 000 m²;
 - b) Seja previamente emitida uma declaração de interesse municipal;
 - c) Seja construída previamente a rede de infraestruturas urbanas.
4. Nestes espaços, até à sua ocupação com este uso, são permitidas atividades de carácter temporário que não comprometam a sua finalidade, tal como estufas e estaleiros.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 61.º

Identificação

Os Espaços de uso especial integram áreas destinadas a equipamentos ou a infraestruturas estruturantes e a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, e subdividem-se em:

- a) Áreas de uso especial para equipamentos, que se destinam a equipamentos de utilização coletiva, onde devem ser prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, outras infraestruturas de apoio, assim como locais de entretenimento complementares;
- b) Áreas de uso especial para turismo, correspondem a espaços abrangidos pela zona especial de proteção da albufeira de Cabril, onde se prevê que a respetiva urbanização tenha como finalidade principal a ocupação turística em solo urbano.

Artigo 62.º

Áreas de uso especial para equipamentos – regime específico

1. É admitida a construção de equipamentos de utilização coletiva, bem como a implantação de novos equipamentos, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.
2. Constitui exceção ao número anterior a instalação de estabelecimentos onde se vendam bebidas alcoólicas na proximidade de estabelecimentos escolares dos ensinos básicos e secundário, nos termos da legislação em vigor.
3. Até à afetação destas áreas à utilização coletiva não é permitida a alteração do coberto vegetal.
4. A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos devem ser definidas em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.
5. Os projetos para equipamentos têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.
6. Nestas áreas a implantação de novos equipamentos tem que cumprir os seguintes parâmetros:
 - a) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;
 - b) O índice máximo de utilização é de 0,8;
 - c) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada são 11 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

Artigo 63.º

Áreas de uso especial para turismo – regime específico

1. Nestas áreas é permitida a implementação de qualquer tipologia de empreendimento turístico.

2. O projeto a desenvolver deve procurar a integração do edificado no terreno e minimizar a destruição da vegetação e a alteração da modelação do terreno.
3. As condições de ocupação são as estabelecidas em planos de pormenor, os quais estão sujeitos aos seguintes parâmetros:
 - a) O índice máximo de ocupação é de 8%;
 - b) O índice máximo de utilização é de 0,12;
 - c) O número máximo de pisos é 2, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros em que são 3, exceto para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.
4. A ampliação de edifícios para os usos permitidos fica sujeita às seguintes disposições:
 - a) A altura máxima de fachada é de 7m e o número máximo de pisos é 2, ou os existentes se superiores, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - b) Constituem exceção à alínea anterior os edifícios afetos a equipamentos coletivos para os quais a altura máxima de fachada permitida é de 11m e o número máximo de pisos é de 3;
 - c) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30% da área de implantação existente, desde que a área de construção não exceda os 500m², salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;
 - d) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios afetos às tipologias de empreendimentos turísticos, em que é permitido um acréscimo de 60% da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 5 000m².

CAPÍTULO VI

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 64.º

Identificação e objetivos

1. A Estrutura Ecológica Municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos.
2. A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:
 - a) A defesa dos solos com maior aptidão para a produtividade agrícola;
 - b) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e habitats ribeirinhos;
 - c) A regulação do ciclo da água através da garantia da manutenção dos recursos hídricos superficiais renováveis;
 - d) A salvaguarda dos recursos hídricos armazenados superficialmente na albufeira do Cabril, nas sua componente quantitativa e qualitativa;
 - e) A proteção dos corredores ecológicos e das respetivas linhas de água e a sua manutenção em rede.

Artigo 65.º

Regime específico

1. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o regime das categorias e subcategorias de espaço definidas no Regulamento.
2. Nas áreas abrangidas pela Estrutura Ecológica Municipal, para além do disposto para as diferentes subcategorias de espaço, têm que ser cumpridas as seguintes disposições:
 - a) Cumprimento do Código das Boas Práticas Agrícolas na atividade agrícola para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola;
 - b) Preservação dos seguintes elementos da paisagem:
 - i) Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, noras, moinhos, azenhas, muros de pedra;
 - ii) Sebes de compartimentação da paisagem.
 - c) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água, que em caso de degradação deve ser recuperada com elenco florístico autóctone;
 - d) Nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal no interior dos perímetros urbanos devem ser promovidas atividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a preservação do meio ambiente em conformidade com os regimes legais aplicáveis.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, acrescem ainda sobre a Estrutura Ecológica Municipal as seguintes restrições:

- a) Interdição de instalações pecuárias;
- b) As espécies folhosas autóctones devem constituir pelo menos 50% dos novos povoamentos e devem ser instaladas em faixas, em manchas, ou ao longo da rede divisional e das linhas de água.

CAPÍTULO VII

VALORES CULTURAIS

Artigo 66.º

Identificação

1. Os valores culturais são constituídos pelo conjunto de imóveis, sítios e áreas identificados pelo Plano que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, geológico, natural, artístico, científico, técnico ou social.
2. Os valores culturais, no concelho de Oleiros, são constituídos por:
 - a) Património classificado;
 - b) Património arqueológico;
 - c) Património referenciado;
 - d) Sítios com interesse;
 - e) Conjuntos com interesse.
3. Os valores culturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento e no Anexo I deste Regulamento.
4. O património classificado encontra-se também representado na Planta de Condicionantes.

Artigo 67.º

Regime geral

1. Aos valores culturais identificados no Plano aplicam-se as disposições constantes deste capítulo, sem prejuízo da restante regulamentação do PDM, e em caso de dúvida prevalece a que for mais restritiva.
2. A Câmara Municipal pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo nos edifícios, conjuntos ou nos locais que possam prejudicar a leitura e acesso visual aos imóveis que são identificados como valores culturais.
3. Sempre que na área abrangida pelo PDM forem colocados a descoberto elementos arquitetónicos ou quaisquer outros achados arqueológicos, tal facto, nos termos da lei, tem que ser comunicado à Câmara Municipal e aos respetivos organismos tutelares da administração central, a fim de procederem conforme a legislação aplicável, sendo que se tal situação se verificar no decurso da obra, tal tarefa fica a cargo do responsável pela direção técnica da mesma, devendo proceder à imediata suspensão dos trabalhos.

Artigo 68.º

Património Classificado - regime específico

As intervenções permitidas e as medidas de proteção relativas a estes imóveis são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.

Artigo 69.º

Património arqueológico - regime específico

Ao património arqueológico, constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da evolução humana da área abrangida pelo PDM, e que integra depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, aplicam-se as normativas constantes na legislação em vigor sobre esta matéria e ainda as seguintes disposições:

- a) Aos bens arqueológicos será desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico;
- b) Todos os trabalhos decorrentes de projetos de licenciamento ou autorização de operações urbanísticas, entre as quais se incluem a remodelação das redes elétrica, telefónica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais ou pluviais que impliquem qualquer impacto a nível do subsolo deverão ser objeto de trabalhos arqueológicos de carácter preventivo (sondagens ou acompanhamento arqueológico), podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas, enquanto medida de salvaguarda dos vestígios arqueológicos detetados;
- c) A realização de trabalhos arqueológicos é obrigatoriamente dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras públicas, quer em obras promovidas por particulares;
- d) As obras só são licenciadas pela Câmara Municipal após aprovação do respetivo relatório de trabalhos arqueológicos pelos respetivos organismos tutelares da administração central, cujos pareceres emitidos têm carácter vinculativo;
- e) Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do concelho os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos sendo obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente.

Artigo 70.º

Património referenciado- regime específico

1. O património referenciado é aquele que, embora não estando classificado nem em vias de classificação, assume importância no âmbito do património concelhio a nível histórico, cultural e arquitetónico.
2. A Câmara Municipal deve desencadear, no prazo máximo de 3 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano, os procedimentos legalmente previstos para a classificação ou inventariação dos bens que integram o património referenciado, ou em alternativa, deve definir os auxílios, designadamente fiscais, de que os mesmos podem beneficiar.

Artigo 71.º

Sítios com interesse - regime específico

1. Os sítios com interesse, identificados na Planta de Ordenamento, são monumentos naturais ou espaços que constituem uma associação equilibrada entre obras do homem e da natureza, cujo valor cultural, natural ou social, muitas vezes atribuído empiricamente, lhes confere uma considerável relevância patrimonial.
2. Aos sítios com interesse aplica-se o disposto no número 2 do artigo anterior.

Artigo 72.º

Conjuntos com Interesse - regime específico

1. Os conjuntos com interesse destacam-se pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico.
2. Aos conjuntos com interesse aplica-se o disposto no número 2 do artigo 70.º.

CAPÍTULO VIII

REDE RODOVIÁRIA

Artigo 73.º

Identificação

1. A rede rodoviária corresponde ao traçado das vias e inclui as respetivas faixas de proteção, sendo estabelecida uma hierarquia que é constituída pelos seguintes níveis:
 - a) Sistema Primário – integra as vias mais importantes da rede, tendo como funções assegurar as principais ligações ao exterior, servindo tráfegos de penetração e de atravessamento e, ainda, algumas ligações internas de maior importância e extensão, formando assim a base da estrutura viária concelhia, garantindo prioritariamente a função mobilidade;
 - b) Sistema Secundário – as funções principais deste sistema consistem em ligar as diversas sedes de freguesia e os outros pólos geradores de tráfego entre si e à sede do concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, devendo garantir, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;
 - c) Sistema Terciário – constituído pelas vias municipais menos importantes e desempenhando, fundamentalmente, a função acessibilidade, assegura o acesso local a pequenos aglomerados polarizados por sedes de freguesia ou outros núcleos de maior dimensão, podendo ainda servir algumas ligações de importância local ao exterior.
2. A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao Concelho.

Artigo 74.º

Regime de proteção

1. Às vias e ligações da rede rodoviária nacional aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção direta ou indireta nestas vias a parecer e aprovação das entidades competentes.
2. Nos troços pertencentes às Estradas Nacionais desclassificadas, após a sua efetiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplica-se o regime de proteção das vias municipais.
3. As faixas de proteção para as vias municipais existentes estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, constituindo áreas não edificáveis com as seguintes dimensões:
 - a) As vias municipais que integrem o Sistema Primário têm uma faixa de proteção de 25 m;
 - b) As vias municipais que integrem o Sistema Secundário têm uma faixa de proteção de 21 m;
 - c) As vias municipais que integrem o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 12 m.
4. A dimensão da faixa de proteção referida no número anterior é aplicada simetricamente em relação ao eixo da via.
5. Constituem exceção ao número 3, os troços de vias existentes onde exista uma ocupação urbana consolidada, sem regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, tendo de ser respeitado o recuo definido pelas edificações existentes, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

6. Podem ser constituídas novas faixas de proteção, com vista à implementação de novas vias ou reconstrução de vias existentes que visem a melhoria do sistema viário municipal.

CAPÍTULO IX

INFRAESTRUTURAS URBANAS

Artigo 75.º

Identificação

O PDM identifica como infraestruturas urbanas, cartografadas na Planta de Ordenamento:

- a) Captações de água para abastecimento público;
- b) Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR).

Artigo 76.º

Captações de água para abastecimento público

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nas áreas limítrofes ou contíguas a captações de água para abastecimento público identificadas na Planta de Ordenamento, são interditas ou condicionadas as ocupações e utilizações suscetíveis de poluírem, alterarem a direção do fluxo ou modificarem a infiltração daquelas águas, em função do risco de poluição e da natureza dos terrenos envolventes.
2. Até à aprovação do perímetro de proteção específico não é permitido, na ausência de licença, efetuar quaisquer movimentações de terras num raio de 20 metros em torno das captações de água subterrâneas.

Artigo 77.º

Estações de tratamento de águas residuais

1. Na ausência de faixas de proteção específicas é interdita a edificação, com exceção de muros, numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Águas Residuais.
2. Na faixa de proteção referida no número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

CAPÍTULO X

ZONAS INUNDÁVEIS EM SOLO URBANO

Artigo 78.º

Identificação

1. Constituem zonas inundáveis as áreas, integradas em solo urbano, contíguas à margem dos cursos de água que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.
2. Encontram-se representadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo as zonas inundáveis existentes no interior dos perímetros urbanos.

Artigo 79.º

Regime específico

A ocupação das zonas inundáveis, sem prejuízo da legislação aplicável, obedece aos seguintes condicionalismos:

- a) Nas zonas urbanas consolidadas é permitida a reconstrução de edifícios desde que a área de implantação seja inferior ou igual à inicial e a cota de soleira no uso habitacional seja superior à cota local da máxima cheia conhecida;
- b) Fora das áreas urbanas consolidadas o disposto no número anterior é também aplicável aos pisos de comércio e serviços;
- c) Sem prejuízo do estabelecido nas alíneas anteriores, é permitida a construção de novas edificações que correspondam à colmatação da malha urbana existente;
- d) É interdita a construção de caves e de aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com o escoamento das águas da rede hidrográfica;
- e) É interdita a instalação de novos equipamentos de ensino, saúde, assistência a crianças e idosos e de gestão de emergência e de socorro;
- f) Nos Espaços verdes é permitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer, desde que sejam amovíveis e desde que a cota de soleira seja superior à cota da zona inundável e não constituam um obstáculo à livre circulação das águas.

CAPÍTULO XI

CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Artigo 80.º

Identificação

1. O Plano identifica zonas mistas e zonas de conflito, definidas da seguinte forma:
 - a) As zonas mistas correspondem às áreas integradas em perímetro urbano, com exceção dos Espaços de e para atividades económicas, e ainda aos Aglomerados Rurais e Espaços de ocupação turística, não podendo ficar expostos a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden), e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno (Ln);
 - b) As zonas de conflito acústico correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados nas alíneas anteriores.
2. As áreas referidas no número anterior encontram-se cartografadas na Planta de Ordenamento - Classificação acústica e zonas de conflito.
3. No solo rural, todos os recetores sensíveis construídos ou a construir são equiparados, para efeito da aplicação do Regime Geral do Ruído, a zonas mistas.

Artigo 81.º

Classificação Acústica – Regime específico

1. Para as zonas de conflito a Câmara Municipal deve proceder à elaboração e à aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.
2. Na elaboração de planos de redução do ruído tem de ser dada prioridade às zonas mistas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB (A) aos valores referidos no número 1 do artigo anterior.
3. Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou residenciais urbanizados, na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se não exceder mais de 5 dB (A) os valores referidos no número 1 do artigo anterior.
4. Nas zonas de conflito inseridas em espaços residenciais urbanizáveis e em espaços de uso especial urbanizáveis, na construção de novos edifícios têm de ser assegurados mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas e projetos de acústica que cumpram os requisitos estabelecidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO XII

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

SECÇÃO I

PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 82.º

Objetivos programáticos

1. A transformação do solo urbanizável em solo urbanizado deve processar-se da seguinte forma:
 - a) Desenvolver intervenções urbanísticas que visem a expansão urbana em rede, por forma a garantir uma maior interconectividade com as áreas edificadas existentes;
 - b) Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;
 - c) Programar e estruturar, nomeadamente as infraestruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e turismo, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;
 - d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias;
 - e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de novos planos de pormenor, de operações de loteamento e de unidades de execução;
 - f) Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;
 - g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
 - h) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;
 - i) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, garantindo a ligação das novas vias a pelo menos duas vias existentes, promovendo soluções de continuidade e fluidez;
 - j) Enquadrar devidamente os traçados da rede viária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;
 - l) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;
 - m) Contribuir para a mobilidade sustentável, promovendo o respeito pelos parâmetros genéricos das infraestruturas e criando corredores e estruturas de suporte aos modos suaves de transporte.
2. Os instrumentos de gestão territorial a desenvolver para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão e Unidade de Execução têm que incluir planos de acessibilidade que definam claramente os percursos pedonais acessíveis de ligação entre pontos de utilização relevantes e que demonstrem claramente o cumprimento do regime de acessibilidades em vigor.

- Os instrumentos de gestão territorial, no que se refere a grandes superfícies comerciais, têm que incluir estudos de tráfego justificativo das opções apresentadas quanto a acessos e estacionamento.

Artigo 83.º

Parâmetros de dimensionamento de áreas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

- As áreas objeto de operações de loteamento e reparcelamento e de operações com impacte relevante ou semelhante a operações de loteamento, integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no Quadro 8, com exceção dos localizados em solo urbanizado, onde não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, ficando, o proprietário obrigado a pagar ao Município uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal:

Quadro 8: Parâmetros de dimensionamento de áreas para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de Utilização Coletiva
Habitação em moradia unifamiliar	25 m ² / fogo	35 m ² / fogo
Habitação coletiva	25 m ² / 120 m ² a. c.	35 m ² / 120 m ² a. c.
Comércio, Serviços	25 m ² / 100 m ² a. c.	25 m ² / 100 m ² a. c.
Indústria e armazéns	20 m ² / 100 m ² a. c.	10 m ² / 100 m ² a. c.

Nota: a.c. – área de construção (valor expresso em m²).

- Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.
- As áreas de estacionamento a considerar no âmbito das operações de loteamento e licenciamento ou autorização de operações urbanísticas no concelho de Oleiros são as que constam no Quadro 9.

Quadro 9: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

Tipo de Ocupação	Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela ⁽¹⁾	Outros condicionamentos a considerar ⁽²⁾
Habitação em moradia unifamiliar	a) 1 lugar/fogo com a.c. < 200 m ² ; b) 2 lugares/fogo com a.c. > 200 m ² ;	O número total de lugares deve ser acrescido de 20% para estacionamento público.
Habitação coletiva	1. Habitação com indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo T0 e T1; b) 1,5 lugares/fogo T2 e T3; c) 2 lugares/fogo ≥ T4; 2. Habitação sem indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo para a.m.f. < 90 m ² ; b) 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m ² e 160 m ² ; c) 2 lugares/fogo para a.m.f. > 160 m ² ;	O número total de lugares deve ser acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio	a) 2 lugares/100 m ² a.c. para estab. <500 m ² ; b) 3 lugares/100 m ² a.c. para estab. de 500 m ² a 2500 m ² ; c) 5 lugares/100 m ² a.c. para estab. de 2500 m ² a 4000 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/500 m ² de a.c. para armazenamento	Nos casos de grandes superfícies e conjuntos comerciais, o número de lugares de estacionamento tem de ser decidido, caso a caso, através de estudos adequados.
Serviços	a) 2 lugares/100 m ² a. c. para estab. ≤ 500 m ² ;	O número total de lugares deve ser acrescido de 30%

Tipo de Ocupação	Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela ⁽¹⁾	Outros condicionamentos a considerar ⁽²⁾
	b) 3 lugares/100 m ² a. c. para estab. > 500 m ² .	para estacionamento público.
Salas de espetáculo	2 lugares/ 5 utentes	-
Empreendimentos turísticos ^{(3) (4)}	a) 1 lugar/ 5 unidades de alojamento; b) 1 lugar/ 3 unidades de alojamento para hotéis e hotéis rurais de 4 ou mais estrelas; c) 1 lugar/ 10 utentes nos parques de campismo e caravanismo; d) 1 lugar/3 bungalow, caso existam, nos parques de campismo e caravanismo	-
Indústria e armazéns	a) 1 lugar para ligeiros/100 m ² de a.c.; b) 1 lugar para pesados/1000 m ² de a.c., com um mínimo de 1 lugar / lote, a localizar no interior do lote.	O número total de lugares deve ser acrescido de 20% para estacionamento público.
Equipamentos de utilização coletiva	Nos casos de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária, etc.), desportiva, segurança social e de saúde, proceder-se-á, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.	-
Diversos	Nos demais casos não previstos nesta secção serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos nos usos anteriores.	-

Nota: a.c. – área de construção (valor expresso em m²); a.m.f. – área média por fogo (valor expresso em m²).

- (1) Para cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros, 20m² por lugar à superfície e 30m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados, 75m² por lugar à superfície e 130m² por lugar em estrutura edificada.
- (2) Nos casos de edificações não enquadradas em operações de loteamento a dotação de lugares de estacionamento público pode ser dispensada mediante justificação técnica e aceitação pela Câmara Municipal.
- (3) Exceto se definida dotação superior em legislação especificado setor.
- (4) Nos estabelecimentos hoteleiros com mais de 30 unidades de alojamento deve prever-se, para além dos valores estabelecidos no quadro, 1 lugar para veículos pesados para tomada e largada de passageiros.

4. Os parâmetros referidos no número anterior aplicam-se, às novas construções e, sempre que tecnicamente viável, à ampliação de edifícios.
5. Constituem exceção ao número anterior:
 - a) As operações a efetuar nos espaços centrais;
 - b) As operações a efetuar nos espaços residenciais urbanizados, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado;
 - c) As alterações de uso de edifícios para comércio e serviços com área de construção inferior a 300m².
6. Os parâmetros de dimensionamento no que se refere aos arruamentos dos solos urbanizados e dos solos urbanizáveis que não integram os sistemas da hierarquia funcional definida para a rede rodoviária, obedecem aos parâmetros de dimensionamento definidos no quadro seguinte, com exceção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

Quadro 10: Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos

Tipo de Ocupação	Perfil tipo dos arruamentos
Habitação a.c. hab. > 80% a.c.	Perfil tipo $\geq 9,5m$ a) faixa de rodagem = 5,5m b) passeio = 2m (x2) c) estacionamento = 2m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0m (x2) (opcional)
Habitação (se a.c. hab. < 80%), comércio e ou serviços	Perfil tipo $\geq 11m$ a) faixa de rodagem = 6,0m b) passeio = 2,25m (x2) c) estacionamento = 2,25m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0m (x2) (opcional)
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo $\geq 12,2m$ a) faixa de rodagem = 9m b) passeio = 1,6m (x2) c) estacionamento = 2,5m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0m (x2) (opcional)

Nota: a.c. – área de construção (valor expresso em m²)

Artigo 84.º

Regime de cedência

1. Nas operações de loteamento e de reparcelamento, e nas operações com impacte relevante ou semelhante a operações de loteamento, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão da parcela com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder ao município, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, cuja utilização extravase o empreendimento em causa.
2. Mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se exceções ao número anterior, caso o empreendimento vise fins sociais ou outra finalidade de reconhecido interesse para o município, desde que previsto em regulamentação municipal.
3. Para efeito de cedência das áreas para espaços verdes públicos só são considerados espaços cuja área contínua seja igual ou superior a 100 m² e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.
4. Excetua-se do número anterior os casos onde as áreas a ceder para espaços verdes constituam complemento de espaços verdes adjacentes já existentes, mas após prévio acordo da Câmara Municipal.
5. Se a parcela a lotear já estiver servida pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento e ao reparcelamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de eletricidade e de telecomunicações, se estiver abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público na referida parcela, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

SECÇÃO II

EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

Artigo 85.º

Formas e instrumentos de execução

1. A execução do Plano Diretor Municipal de Oleiros deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou em legislação que o substitua.
2. Em articulação com o disposto no número 1 do Artigo 82.º, a ocupação e transformação do solo tem de ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas previstas na legislação em vigor.

Artigo 86.º

Mecanismos de compensação

1. Os mecanismos de compensação a utilizar pela Câmara Municipal de Oleiros para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.
2. O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.
3. O índice médio de utilização, em cada Unidade, é determinado pela construção admitida para cada parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.
4. A área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, se públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no Artigo 83.º.
5. Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:
 - a) Comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:
 - i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;
 - ii) A superfície do lote ou da parcela;
 - b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificável de valor equivalente.

SECÇÃO III

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 87.º

Identificação

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.
2. O PDM institui as seguintes Unidades, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000:
 - a) U1 – Álvaro;
 - b) U2 – Praia Fluvial de Álvaro;
 - c) U3 - Praia Fluvial de Cambas;
 - d) U4 - Oleiros Norte.
3. A delimitação das Unidades pode sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

Artigo 88.º

Disposições Comuns

1. As UOPG e a divisão destas em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.
2. Na programação e execução das unidades aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente no artigo seguinte.
3. Findo o prazo de 5 anos sem que os instrumentos previstos para a execução das UOPG estejam em vigor serão aplicáveis às operações urbanísticas as disposições relativas a cada classe e categoria de espaço.

Artigo 89.º

Objetivos e regulamentação das unidades

1. O ordenamento da U1 - Álvaro orienta-se pelas seguintes disposições:
 - a) Objetivos programáticos:
 - i) Instalação de empreendimentos turísticos, preferencialmente nas tipologias de turismo de habitação, e turismo em espaço rural;
 - ii) Arranjo paisagístico do adro e miradouro da Igreja Matriz de Álvaro e da rua de atravessamento do aglomerado;
 - iii) Reabilitação do parque edificado existente;
 - iv) Criação de estacionamento com capacidade adequada;
 - v) Articulação do percurso de interesse paisagístico com o acesso ao aglomerado;

- vi) Instalação de um posto de turismo e de estabelecimentos de restauração e bebidas.
 - b) A concretização desta unidade deve ser precedida de plano de pormenor, que estabelecerá os índices e parâmetros de execução:
2. O ordenamento da U2 - Praia Fluvial de Álvaro orienta-se pelas seguintes disposições:
- a) Objetivos programáticos:
 - i) Requalificação da praia fluvial existente visando uma capacidade máxima de 70 pessoas;
 - ii) Criação de uma estrutura de atracagem para um máximo de 20 embarcações, situada num ponto de fácil acesso e afastada da zona balnear;
 - iii) Instalação de um parque de campismo e caravanismo de 2 ou 3 estrelas com uma lotação máxima de 100 campistas;
 - iv) Requalificação e ampliação do parque de merendas existente;
 - v) Criação de estacionamento com capacidade adequada.
 - b) A concretização desta unidade deve ser precedida de plano de pormenor, que estabelecerá os índices e parâmetros de execução de acordo com o previsto na alínea anterior.
3. O ordenamento da U3 - Praia Fluvial de Cambas orienta-se pelas seguintes disposições:
- a) Objetivos programáticos:
 - i) Implementar um estabelecimento hoteleiro com a capacidade máxima de 25 unidades de alojamento e com uma altura máxima de três pisos;
 - ii) Criar parque de merendas com uma área máxima de impermeabilização de 200 m² e dotá-lo do mobiliário e estacionamento de apoio necessários;
 - iii) Instalação de um posto de turismo e de estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - iv) Valorizar e ordenar a praia fluvial existente;
 - v) Criação de estacionamento com capacidade adequada;
 - vi) Implementar empreendimentos turísticos obedecendo ao estipulado no Artigo 63.º;
 - b) A concretização desta unidade deve ser precedida de plano de pormenor, que estabelecerá os índices e parâmetros de execução de acordo com o previsto na alínea anterior.
4. O ordenamento da U4 - Oleiros Norte orienta-se pelas seguintes disposições:
- a) Objetivos programáticos:
 - i) Definir o desenho urbano segundo os parâmetros de densidade estabelecidos para as Áreas residenciais urbanizáveis tipo I e tipo II;
 - ii) Definir zonas verdes e para equipamentos suficientemente amplas para constituírem locais de referência e de desfogo para utilização da população;
 - iii) Definir nova rede viária que contribua para uma estruturação do espaço a urbanizar equilibrada, e que garanta boas acessibilidades;
 - iv) Repensar o Espaço urbanizado, visando a manutenção, colmatação, requalificação e expansão do parque edificado, no sentido de promover a qualificação da área de intervenção;
 - v) Tratar os espaços exteriores públicos existentes, visando a preservação dos elementos arbóreos e a qualificação das áreas de estadia e lazer;
 - vi) Requalificar rede viária e estacionamento existentes.
 - b) A concretização desta unidade deve ser precedida de plano de pormenor ou constituição unidade de execução, que estabelecerá os índices e parâmetros de execução.

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 90.º

Disposições Revogatórias

O presente Plano revoga o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, aprovado pela Declaração n.º 2/98, de 3 de janeiro.

Artigo 91.º

Revisão

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

Artigo 92.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

VALORES CULTURAIS

Monumentos de Interesse Público

1. Igreja de Nossa Senhora da Conceição, matriz de Oleiros (Portaria n.º 618/2014, DR, 2.ª série, n.º 142, de 25 de julho de 2014);
2. Igreja da Misericórdia de Oleiros (Portaria n.º 620/2014, DR, 2.ª série, n.º 142, de 25 de julho de 2014).

Imóveis de Interesse Municipal

3. Capela da Misericórdia de Álvaro (Decreto n.º 67/97, DR n.º 301, de 31 de dezembro de 1997)

Património Referenciado

Arquitetura Religiosa

4. Igreja Matriz de Álvaro (Álvaro)
5. Capela de Santo António (Álvaro)
6. Capela de Santo Amaro (Sendinho de St.º Amaro, Álvaro)
7. Capela da Sr.ª dos Aflitos (Corujeira, Álvaro)
8. Capela (Sarnadas Baixo, Álvaro)
9. Capela de Santo António (Longra, Álvaro)
10. Capela de Santa Bárbara (Frazumeira, Álvaro)
11. Capela (Quartos de Aquém, Álvaro)
12. Capela de N.ª Sr.ª da Guia (Abitureira, Amieira)
13. Capela de N.ª Sr.ª da Agonia (Urraca, Amieira)
14. Capela de S. Francisco de Assis (Amieira)
15. Capela de N.ª Sr.ª dos Remédios (Sendinho Senhora, Amieira)
16. Igreja Matriz antiga (Cambas)
17. Igreja Matriz (Cambas)
18. Capela de N.ª Sr.ª da Saúde (Brejas do Barco, Cambas)
19. Capela do Sr. do Bom Fim (Pisoria, Cambas)
20. Capela (Caneiros, Cambas)
21. Capela (Ademoço, Cambas)
22. Capela de N.ª Sr.ª dos Remédios (Rouco de Baixo, Cambas)
23. Capela de S. Sebastião (Estreito)
24. Capela N.ª Sr.ª da Penha (Estreito)
25. Capela da Sr.ª das Candeias (Ameixoeira, Estreito)
26. Igreja de N.ª Sr.ª das Neves (Roqueiro, Estreito)
27. Capela da N.ª Sr.ª da Confiança (Ribeira de Isna, Isna)
28. Igreja da N.ª Sr.ª das Dores (Isna)
29. Capela Sr. Jesus Vale Terreiro (Madeirã)
30. Igreja Matriz (Madeirã)
31. Capela (Vilar do Meio, Madeirã)
32. Capela (Cava, Madeirã)
33. Igreja Matriz (Mosteiro)
34. Capela da N.ª Sr.ª das Dores (Vale Souto, Mosteiro)
35. Capela de St.ª Bárbara (Roda, Oleiros)

36. Capela de N.ª Sr.ª da Saúde (Rabaças, Oleiros)
37. Capela de N.ª Sr.ª dos Remédios (Sardeiras de Baixo, Oleiros)
38. Capela da Sr.ª das Candeias (Sr.ª Candeias, Oleiros)
39. Capela do Espírito Santo (Oleiros)
40. Capela de S. Sebastião (Oleiros)
41. Capela de Stª. Margarida (Oleiros)
42. Capela (Moucho, Oleiros)
43. Capela de N.ª Sr.ª da Nazaré (Foz Giraldo, Orvalho)
44. Capela St.ª Terezinha do Menino Jesus (Casas da Zebreira, Orvalho)
45. Capela de S. Sebastião (Orvalho)
46. Capela de Santo António (Orvalho)
47. Igreja de S. Bartolomeu (Orvalho)
48. Capela de Nossa Senhora da Conceição (Cardosa, Sarnadas de S. Simão)
49. Capela de São Sebastião (Sarnadas de S. Simão)
50. Igreja Matriz (Sarnadas de S. Simão)
51. Igreja de S. João Batista (Sobral de Baixo, Sobral)
52. Capela de N.ª Sr.ª de Fátima (Vilarinho, Vilar Barroco)
53. Igreja (Vilar Barroco)
54. Capela (Vilar Barroco)
55. Torre Sineira (Estreito)
56. Torre Sineira (Orvalho)
57. Torre Sineira (Sobral de Baixo, Sobral)
58. Cruzeiro (Urraca, Amieira)
59. Cruzeiro (Estreito)
60. Cruzeiro (Madeirã)
61. Cruzeiro (Orvalho)

Arquitetura Civil Privada

62. Solar (Oleiros)
63. Casa com interesse

Estruturas de Apoio

64. Ponte (Sr.ª das Candeias, Oleiros)

Património Arqueológico

- I. Rabaceiras - Arte Rupestre (CNS - 21794)
- II. Feiteiras 1 – Mamoá (CNS 3488) (*)
- III. Vale de Mós - Via (CNS - 21802) - Sobral
- IV. Via de Oleiros/Selada do Cavalo - Via (CNS - 19320) - Álvaro
- V. Serra das Mogueiras – Mamoá (CNS 19671) (*)
- VI. Sendinho da Senhora - Tesouro (CNS - 10493) - Amieira
- VII. Mosteiro - Granja (CNS - 28377) - Mosteiro
- VIII. Vale do Souto - Casal Rústico (CNS - 15345) - Mosteiro
- IX. Alto do Póbral - Arte Rupestre (CNS - 19609) - Oleiros
- X. Cova da Moura - Mina (CNS - 13110) - Oleiros
- XI. Estrada Mineira da Serra do Cabeço do Rainho - Via (CNS - 13111) - Oleiros
- XII. Feiteiras/ Cavalo - Mamoá (CNS - 19666)
- XIII. Monte do Fundeiro - Mamoá (CNS - 19670)
- XIV. Póvoa - Mamoá (CNS - 19319) - Oleiros
- XV. Oleiros - Povoado Mineiro - Povoado Mineiro (CNS - 13109)

- XVI. Selada do Cavalo - Mamoá - Mamoá (CNS - 19667)
- XVII. Selada do Cavalo II - Mamoá (CNS - 19668)
- XVIII. Serra do Carujo - Mamoá (CNS - 19669)
- XIX. Sesmarias de Cima - Arte Rupestre (CNS - 23278) - Oleiros
- XX. Via Romana de Oleiros - Via (CNS - 13107) - Oleiros
- XXI. Castro do Picoto - Povoado Fortificado (CNS - 19251) – Estreito
- XXII. Cabeço do Seladinho – Via (CNS 34695) – Oleiros
- XXIII. Furnas – Via (CNS 34696) - Isna
- XXIV. Mamoá II da Cabeça Gorda – Mamoá (CNS 31572) – Cambas
- XXV. Mamoá da Mata do Álvaro – Mamoá (CNS 19664) – Oleiros
- XXVI. Safra 2 – Mamoá (CNS 33388) – Estreito
- XXVII. Vale de Mós – Anta (CNS 23706) – Sobral

(*) Sem localização

Sítios e Conjuntos com Interesse

- S1 - Azenha, Ribeira de Isna
- S2 - Praia Fluvial de Álvaro
- C1 – Álvaro
- C2 – Núcleo antigo da Bafareira (Estreito)
- C3 - Núcleo antigo do Estreito
- C4 - Núcleo antigo de Isna
- C5 - Núcleo antigo da Madeirã
- C6 - Vilar Cimeiro (Madeirã)
- C7 - Núcleo antigo de Vale de Souto (Mosteiro)
- C8 - Núcleo antigo de Oleiros
- C9 - Núcleo antigo de Orvalho