

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

Regulamento



CÂMARA MUNICIPAL DE
FERREIRA DO ZÊZERE

dezembro de 2022



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

Regulamento

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere | dezembro 2022

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



Índice

Título I. DISPOSIÇÕES GERAIS	11
Artigo 1º. Objeto e Âmbito Territorial	11
Artigo 2º. Objetivos Estratégicos	11
Artigo 3º. Composição do Plano	12
Artigo 4º. Instrumentos de Gestão Territorial a Observar	13
Artigo 5º. Definições.....	14
Título II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	17
Artigo 6º. Identificação	17
Artigo 7º. Regime	20
Título III. SALVAGUARDAS	20
CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL	20
Artigo 8º. Identificação	20
Secção I. Estrutura Ecológica Municipal	20
Artigo 9º. Identificação	20
Artigo 10º. Regime	21
Secção II. Áreas Sujeitas a Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos	21
SUBSECÇÃO I. Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias	21
Artigo 11º. Identificação e Regime.....	21
SUBSECÇÃO II. Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais.....	23
Artigo 12º. Identificação e Regime.....	23
SUBSECÇÃO III. Risco sísmico	24
Artigo 13º. Identificação e Regime.....	24
SUBSECÇÃO IV. Áreas de Instabilidade de Vertentes	25
Artigo 14º. Identificação e Regime.....	25
SUBSECÇÃO V. Rotura de barragens	25
Artigo 15º. Identificação e Regime.....	25
SUBSECÇÃO VI. Degradação e contaminação de aquíferos	26
Artigo 16º. Identificação e Regime.....	26
SUBSECÇÃO VII. Degradação e perda de solo específico	26

Artigo 17º. Identificação e Regime.....	26
Secção III. Zonamento Acústico	27
Artigo 18º. Identificação e Regime.....	27
Secção IV. Regime de Salvaguarda de Recursos Territoriais e Valores Naturais – Albufeira de Castelo de Bode	28
Artigo 19º. Âmbito e objetivos.....	28
SUBSECÇÃO I. Disposições Gerais relativas ao Uso e Ocupação	28
Artigo 20º. Zona de proteção	28
Artigo 21º. Zona reservada	30
Artigo 22º. Zonas de proteção às captações superficiais.....	31
Artigo 23º. Zonas de proteção às captações subterrâneas.....	31
Artigo 24º. Infraestruturas e equipamentos associados ao recreio náutico	32
SUBSECÇÃO II. Normas de Edificabilidade, Construção e Saneamento Básico	33
Artigo 25º. Normas de edificabilidade e construção	33
Artigo 26º. Saneamento básico	34
Artigo 27º. Rede viária e acessos.....	35
CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL	35
Artigo 28º. Identificação	35
Secção I. Património Classificado	36
Artigo 29º. Identificação	36
Artigo 30º. Regime	36
Secção II. Património Arqueológico	37
Artigo 31º. Identificação	37
Artigo 32º. Regime	37
Secção III. Património Arquitetónico	38
Artigo 33º. Identificação	38
Artigo 34º. Regime	38
Secção IV. Património Geológico e Geomorfológico	39
Artigo 35º. Identificação, Preservação e Conservação	39
CAPÍTULO III. INFRAESTRUTURAS	40

Artigo 36º. Infraestruturas Públicas de Abastecimento de Águas e de Drenagem de Águas Residuais	40
Título IV. USO DO SOLO	40
CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	40
Artigo 37º. Classes e Categorias de Uso do Solo	41
Artigo 38º. Qualificação do Solo Rústico	41
Artigo 39º. Qualificação do Solo Urbano	42
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO	42
Secção I. Em geral	42
Artigo 40º. Disposições Gerais de Viabilização dos Usos do Solo	42
Artigo 41º. Compatibilidade de Usos e Atividades	43
Artigo 42º. Condições Gerais de Edificabilidade	43
Artigo 43º. Determinação da Edificabilidade de um Prédio	44
Artigo 44º. Condicionamentos Estéticos, Ambientais e Paisagísticos	44
Artigo 45º. Preexistências	45
Artigo 46º. Demolição de Edifícios.....	46
Artigo 47º. Parâmetros de qualidade dos empreendimentos turísticos.....	47
Artigo 48º. Limiar de capacidade de alojamento dos empreendimentos turísticos ...	47
Secção II. Da Pecuária	47
Artigo 49º. Atividades Pecuárias.....	47
SUBSECÇÃO I. Da legalização de construções e atividades.....	48
Artigo 50º. Integração das atividades económicas com parecer favorável ou favorável condicionado ao abrigo do regime excecional de regularização de atividades económicas.....	48
Artigo 51º. Regularização de situações de desconformidade com o Plano	48
Secção III. Situações Especiais	50
Artigo 52º. Exploração de recursos geológicos	50
Artigo 53º. Infraestruturas	50
Artigo 54º. Aproveitamento de recursos energéticos renováveis	51
Artigo 55º. Instalação de depósitos	51

Artigo 56º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos	52
Artigo 57º. Postos de abastecimento público de combustíveis	52
Título V. SOLO RÚSTICO	53
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	53
Artigo 58º. Princípios.....	53
Artigo 59º. Utilizações e Intervenções Interditas	55
Artigo 60º. Estufas	56
Artigo 61º. Medidas de Defesa contra Incêndios Rurais	56
Artigo 62º. Compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo com o Plano Setorial da Rede Natura 2000	56
CAPÍTULO II. TURISMO EM SOLO RÚSTICO.....	57
Secção I. Empreendimentos Turísticos Isolados	57
Artigo 63º. Identificação	57
Artigo 64º. Regime	58
Secção II. Núcleos de Desenvolvimento Turístico	59
Artigo 65º. Caracterização, vocação e localização.....	59
Artigo 66º. Áreas de Vocação Turística	59
Artigo 67º. Constituição e critérios de inserção territorial	59
Artigo 68º. Condições de implementação.....	61
Artigo 69º. Processo de seleção/avaliação de projetos para NDT	62
CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	64
Artigo 70º. Identificação	64
Artigo 71º. Uso e Ocupação do Solo	64
Artigo 72º. Regime de Edificabilidade.....	65
CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS	69
Secção I. Regime Geral.....	69
Artigo 73º. Disposições Gerais	69
Secção II. Espaços Florestais de Produção.....	69
Artigo 74º. Identificação	69
Artigo 75º. Uso e Ocupação do Solo	69

Artigo 76º. Regime de Edificabilidade.....	71
Secção III. Espaços Florestais de Conservação.....	73
Artigo 77º. Identificação	73
Artigo 78º. Uso e Ocupação do Solo	73
ARTIGO 79º. Regime de edificabilidade	75
CAPÍTULO V. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	77
Artigo 80º. Identificação	77
Artigo 81º. Uso e Ocupação do solo.....	77
Artigo 82º. Regime de Edificabilidade.....	80
CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	80
Artigo 83º. Identificação	80
Artigo 84º. Regime de edificabilidade	80
CAPÍTULO VII. ESPAÇOS DESTINADOS A OUTRAS OCUPAÇÕES - ZONA DE RECREIO BALNEAR E RESPETIVA ZONA DE PROTEÇÃO.....	82
Secção I. Zona de recreio Balnear e respetiva Zona de Proteção	82
Artigo 85º. Identificação	82
Artigo 86º. Uso e Ocupação do Solo	82
Artigo 87º. Regime de edificabilidade	84
Secção II. Infraestruturas.....	84
Artigo 88º. Identificação	84
Artigo 89º. Uso e Ocupação do Solo	84
Artigo 90º. Regime de Edificabilidade.....	84
CAPÍTULO VIII. ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS.....	84
Artigo 91º. Identificação	85
Artigo 92º. Uso e Ocupação do Solo	85
Artigo 93º. Regime de Edificabilidade.....	85
CAPÍTULO IX. AGLOMERADOS RURAIS	86
Artigo 94º. Identificação	86
Artigo 95º. Uso e Ocupação do Solo	86
Artigo 96º. Regime de Edificabilidade.....	87
CAPÍTULO X. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	88

Artigo 97º. Identificação	88
Artigo 98º. Uso e Ocupação do Solo	88
Artigo 99º. Regime de Edificabilidade.....	89
Título VI. SOLO URBANO	89
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	89
Artigo 100º. Princípios.....	89
Artigo 101º. Utilizações e intervenções interditas.....	90
Secção I. Espaços Centrais	90
Artigo 102º. Identificação	90
Artigo 103º. Uso e Ocupação do Solo	90
Artigo 104º. Regime de Edificabilidade.....	90
Secção II. Espaços Urbanos de Baixa Densidade	91
Artigo 105º. Identificação	91
Artigo 106º. Uso e Ocupação do Solo	91
Artigo 107º. Regime de edificabilidade	92
Secção III. Espaços Verdes	93
Artigo 108º. Identificação	93
Artigo 109º. Uso e Ocupação do Solo	93
Artigo 110º. Regime de Edificabilidade.....	94
Secção IV. Espaços de Atividades Económicas	94
Artigo 111º. Identificação	94
Artigo 112º. Uso e Ocupação do Solo	94
Artigo 113º. Regime de edificabilidade	95
Secção V. Espaços de Uso Especial – Equipamentos	96
Artigo 114º. Identificação	96
Artigo 115º. Uso e Ocupação do Solo	96
Artigo 116º. Regime de edificabilidade	96
CAPÍTULO II. USOS ESPECIAIS.....	96
Secção I. Disposições Gerais.....	96
Artigo 117º. Definição	96

Artigo 118º. Edificabilidade	97
Secção II. Empreendimentos de carácter estratégico	97
Artigo 119º. Definição	97
Artigo 120º. Procedimento	98
Artigo 121º. Regime	99
Título VII. REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO	100
CAPÍTULO I. REDE VIÁRIA.....	100
Artigo 122º. Identificação	100
Artigo 123º. Hierarquia funcional da rede rodoviária	101
Artigo 124º. Regime da rede rodoviária.....	101
Artigo 125º. Espaços-canal.....	101
Artigo 126º. Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal.....	102
CAPÍTULO II. ESTACIONAMENTO.....	103
Artigo 127º. Parâmetros de dimensionamento	103
Artigo 128º. Regime	105
Artigo 129º. Dispensas e Isenções	106
Título VIII. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	107
CAPÍTULO I. PROGRAMAÇÃO DO PLANO.....	107
Artigo 130º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas	107
Artigo 131º. Programação operacional	107
CAPÍTULO II. EXECUÇÃO DO PLANO.....	108
Artigo 132º. Zonamento Operativo	108
Artigo 133º. Execução em solo urbano consolidado	109
Artigo 134º. Execução em solo urbano a consolidar	109
Artigo 135º. Unidades de execução.....	110
CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....	110
Artigo 136º. Parâmetros de dimensionamento	110
Artigo 137º. Dispensas de cedência para o domínio municipal	111
CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS.....	112
Artigo 138º. Critérios	112

Artigo 139º. Mecanismos	112
Artigo 140º. Constituição de Mais Valias	113
Artigo 141º. Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística	113
Título IX. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	113
Artigo 142º. Incentivos	113
Artigo 143º. Omissões	114
Artigo 144º. Entrada em vigor e revisão	114
ANEXO I. IMÓVEIS, CONJUNTOS E SÍTIOS CLASSIFICADOS	115
ANEXO II. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO INVENTARIADO	116
ANEXO III. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO	120

TÍTULO I.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º.

Objeto e Âmbito Territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, adiante designado por Plano ou PDM, de que o presente Regulamento faz parte integrante, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, à escala 1/25 000.
2. As disposições deste Plano são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência no espaço territorial do município.

Artigo 2º.

Objetivos Estratégicos

1. Promover a coesão social e territorial e a qualificação urbana:
 - a) Definição de um modelo de ordenamento que promova a colmatação e a contenção dos perímetros urbanos;
 - b) Promoção da reabilitação e da regeneração de áreas degradadas;
 - c) Reforço e articulação das redes de infraestruturas básicas, de equipamentos coletivos, bem como da rede viária concelhia;
 - d) Otimização da rede de transportes públicos, assim como dos modos suaves de mobilidade;
 - e) Promoção da melhoria do acesso a bens, serviços e competências favoráveis ao desenvolvimento educativo, social e cultural da população do concelho;
 - f) Fomento da inclusão social, da mobilidade e da acessibilidade para todos como condição natural ao exercício do ordenamento do território;
 - g) Reforço dos eixos de cooperação e de acordo institucional e desenvolvimento de formas de participação da sociedade civil.
2. Dinamizar a economia e ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização:
 - a) Renovação do modelo de crescimento económico, assentando na valorização dos recursos endógenos;

- b) Aposta na oferta quantitativa e qualitativa de espaços para atividades económicas, reforçando a competitividade no contexto municipal e supraconcelhio.
- 3. Potenciar as aptidões territoriais distintas num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial:
 - a) Proteção e salvaguarda do património natural-geológico e biológico, arquitetónico e arqueológico, no âmbito do planeamento do território e da gestão urbanística;
 - b) Promoção turística e lúdica do património natural, paisagístico e cultural, por representarem importantes ativos económicos e serem elementos identitários e diferenciadores do concelho;
 - c) Valorização do património natural, enquanto produtor dos serviços de ecossistemas, sobretudo ao nível da captura de carbono que contribui para a mitigação das alterações climáticas;
 - d) Aproveitamento turístico do rio Zêzere e das suas margens, respeitando a sensibilidade ecológica da área;
 - e) Assunção das áreas agrícolas, florestais e naturais, garantindo o equilíbrio entre a exploração dos recursos agropecuários e florestais e o potencial turístico e lúdico dos valores naturais e culturais;
 - f) Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, fomentando a articulação com os valores naturais e culturais;
 - g) Delimitação e salvaguarda das áreas de risco, nomeadamente as áreas inundáveis, de instabilidade de vertentes e de incêndio florestal, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens;
 - h) Fomento de um sistema eficiente de tratamento dos efluentes e resíduos urbanos, rurais e industriais, numa lógica de aproveitamento dos mesmos.

Artigo 3º.

Composição do Plano

- 1. O Plano é composto pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Riscos e Salvaguardas;
 - iii) Estrutura Ecológica Municipal;
 - iv) Património Inventariado.

- c) Planta de Condicionantes:
 - i) Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas;
 - ii) Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais;
 - iii) Reserva Ecológica Nacional;
 - iv) Reserva Agrícola Nacional;
- 2. O presente Plano é acompanhado por elementos complementares de apoio à fundamentação e elaboração da Revisão do PDM.

Artigo 4º.

Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

1. Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional a seguir identificados:
 - a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
 - b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto
 - c) Plano Nacional da Água, publicado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
 - d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
 - e) Plano Regional de Ordenamento do Território Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto e retificado pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, de 2 de outubro;
 - f) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT), publicado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril;
 - g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Tejo e Ribeiras do Oeste, que integra a Região Hidrográfica 5 (RH5), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
 - h) Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACB), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 69/2003, 10 de maio de 2003;
 - i) Plano de Gestão de Riscos de Inundação (PGRI), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro.

2. No âmbito municipal encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, cuja disciplina neles consagrada ou a que resultar da sua revisão ou alteração prevalece, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do plano:
 - a) Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere, publicado pelo Aviso n.º 3047/2014, de 26 de fevereiro;
 - b) Plano de Pormenor da Zona Industrial Municipal de Lameiras, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/2002, de 13 de março, e alterado pelo Aviso n.º 22900/2007, de 22 de novembro.
3. Para além dos instrumentos de gestão territorial referidos nos números anteriores, a implementação das propostas constantes e decorrentes do presente Plano devem observar o conjunto de orientações e princípios que se encontram definidos em programas de âmbito nacional e outros que em cada momento se encontrem em vigor e condicionem as opções do presente Plano, entre eles, o Plano Municipal de Defesa das Florestas Contra Incêndios (PMDFCI).
4. No que respeita à conformidade das operações urbanísticas com os planos especiais de ordenamento do território identificados no n.º 1 do presente artigo para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação aquela só se aplica enquanto estes forem vinculativos dos particulares.

Artigo 5º.

Definições

1. O Plano adota as noções constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos, e demais legislação e regulamentação que contenha vocabulário urbanístico.
2. Supletivamente, o Plano adota as seguintes noções a seguir estabelecidas:
 - a) Acesso pedonal consolidado — espaço delimitado e consolidado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, rampas e escadas em madeira;
 - b) Acesso pedonal construído — espaço delimitado e construído que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, o acesso pedonal construído pode incluir caminhos pavimentados, escadas rampas ou passadeiras;

- c) Acesso pedonal não consolidado — espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança de utilização e não é construído por elementos ou estruturas permanentes nem pavimentado;
- d) Acesso viário não regularizado — acesso com revestimento permeável, delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio;
- e) Acesso viário pavimentado - acesso delimitado, com drenagem de águas pluviais e com revestimento estável e resistente às cargas e aos agentes atmosféricos;
- f) Acesso viário regularizado - acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;
- g) Agricultor - pessoa singular ou coletiva, titular de uma exploração onde desenvolve uma atividade agrícola de produção de produtos agrícolas primários;
- h) Altura da fachada - dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- i) Área de construção - somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas em cave, áreas técnicas, varandas, galerias exteriores públicas, esplanadas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- j) Área de implantação - somatório das áreas resultantes da projeção no plano de todos os edifícios, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo esplanadas e anexos e excluindo varandas e platibandas;
- k) Atividade agrícola - atividade económica do setor primário, geradora de rendimentos, que tem por fim a produção de bens de origem vegetal, lenhosa ou não lenhosa, ou animal utilizáveis como matérias-primas de diversas indústrias ou que chegam ao consumidor sem qualquer transformação, e cujo Classificação Portuguesa de Atividades Económicas se incluiu num dos seguintes códigos, 011 a 015, 021 a 023, 031 ou 032;
- l) Centro náutico — conjunto de infraestruturas mínimas, fluviais e terrestres, que permitem aceder em boas condições às plataformas flutuantes para acostagem e acesso às embarcações, normalmente incluindo passadiço de ligação à margem;

- m) Construção ligeira — construção assente sobre fundação não permanente e construída com materiais ligeiros pré-fabricados ou modulados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;
- n) Construção mista — construção ligeira integrando elementos ou partes de construção em alvenaria ou betão armado, nomeadamente áreas de sanitários, cozinhas e estacaria de apoio da plataforma;
- o) Cota de soleira - demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- p) Densidade populacional - valor, expresso em habitantes/hectare, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;
- q) Espécies de crescimento rápido - aquelas que possuem uma maior adaptação a diversos tipos de solo e clima, fazendo com que se desenvolvam a um ritmo mais acelerado;
- r) Estacionamento não regularizado — área destinada a estacionamento, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento não estão assinalados com revestimento permeável, delimitada com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio com drenagem de águas pluviais assegurada;
- s) Estacionamento regularizado — área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com superfície regularizada e revestimento permeável ou semipermeável, com sistema de drenagem de águas pluviais, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;
- t) Exploração agrícola - conjunto das unidades utilizadas para atividades agrícola e geridas por agricultor;
- u) Jangadas - infraestrutura amovível, tipo piscina flutuante, destinada a proporcionar a fruição do plano de água para banhos em condições de segurança;
- v) Nível de Pleno Armazenamento (NPA) - cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na Albufeira (121,5 m);
- w) Obras de ampliação - obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- x) Obras de construção - obras de criação de novas edificações;
- y) Obras de reconstrução - obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da fachada e do número de pisos;

- z) Pavimento - é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- aa) Plano de água - toda a área passível de ser ocupada pela albufeira, ou seja, a área correspondente ao NPA;
- bb) Pontão/embarcadouro - plataforma flutuante para acostagem e acesso às embarcações, normalmente incluindo passadiço de ligação à margem;
- cc) Porto de recreio - conjunto de Infra-estruturas fluviais e terrestres, num plano de água abrigado, destinado à náutica de recreio e dispondo dos apoios necessários às tripulações e embarcações;
- dd) Recreio balnear e lazer - 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;
- ee) Recreio náutico - conjunto de actividades que envolvem embarcações de recreio;
- ff) 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;
- gg) 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.

TÍTULO II.

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º.

Identificação

No território municipal de Ferreira do Zêzere são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes da legislação em vigor, ainda que, eventualmente, não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes, designadamente:

1. Recursos Naturais:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

i1) Leitos e margens de cursos de água;

i2) Leito da Albufeira de Castelo de Bode e respetiva margem (30m medidos a partir do NPA).

- ii) Zona terrestre de proteção da Albufeira de Castelo de Bode (500m medidos a partir do NPA);
 - iii) Zona reservada incluída na zona terrestre de proteção da Albufeira de Castelo de Bode (50m medidos na horizontal a partir do NPA).
 - b) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Arvoredo de interesse público: *Fraxinus angustifolia Vahl* – DG nº 127, 2.ª série, de 02.06.1944;
 - iii) Perímetro Florestal do Castro – Decreto-Lei n.º 45 996, Diário da República n.º 255. 2.ª Série, 30.10.1964;
 - iv) Áreas percorridas por incêndios rurais;
 - v) Risco de incêndio;
 - vi) Proteção do sobreiro e da azinheira.
 - c) Recursos Geológicos
 - i) Pedreiras.
 - d) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Rede Natura 2000 – Zonas Especiais de Conservação Sicó/Alvaiázere - Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.
2. Património Cultural e respetiva Zona Geral de Proteção (50m):
- a) Imóveis de Interesse Público (IIP):
 - i) Pelourinho de Águas Belas - Decreto n.º 23 122, DG 231 IS, de 11.10.1933;
 - ii) Igreja Matriz da freguesia de Areias - Decreto n.º 33 587, DG 63 IS, de 27.03.1944;
 - iii) Ruínas da Torre do Langalhão - Decreto n.º 32 973, DG 175 IS, de 18.08.1943;
 - iv) Pelourinho de Pias - Decreto n.º 23 122, DG 231 IS, de 11.10.1933;
 - v) Igreja da freguesia do Beco - Decreto n.º 32 973, DG 175 IS, de 18.08.1943;
 - vi) Igreja de Dornes - Decreto n.º 32 973, DG 175 IS, de 18.08.1943;
 - vii) Torre de Dornes - Decreto n.º 32 973, DG 175 IS, de 18.08.1943;
 - viii) Capela de São Pedro do Castro - Decreto n.º 32 973, DG 175 IS, de 18.08.1943.
 - b) Sítio de Interesse Público (SIP):
 - i) Gruta de Avecasta e respetiva Zona Especial de Proteção (ZEP) – Portaria nº 170/2013, DR 67 IIS, de 05.04.2013.

3. Infraestruturas:

a) Rede Elétrica:

i) Rede Nacional de Transporte de Eletricidade:

i1) Rede Elétrica de Muito Alta Tensão.

ii) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:

ii1) Rede Elétrica de Alta Tensão;

ii2) Rede Elétrica de Média Tensão.

b) Rede Rodoviária:

i) Rede Nacional Complementar

i1) Itinerário Complementar: IC3/A13 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril;

i2) Estrada Nacional: EN238 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

ii) Estrada Regional:

ii1) ER238 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril;

iii) Estrada Nacional Desclassificadas sob jurisdição da IP, SA.:

iii1) EN110 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

iv) Rede Rodoviária Municipal:

iv1) Rede desclassificada sob jurisdição da Câmara Municipal:

(i) ex EN238, ex EN348 e a ex ER348 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Lei n.º 2110, de 10 de agosto de 1961;

iv2) Estrada Municipal e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Lei n.º 2110, de 10 de agosto de 1961;

iv3) Caminho Municipal e respetiva zona de servidão *non aedificandi* – Lei n.º 2110, de 10 de agosto de 1961.

c) Marcos Geodésicos.

Artigo 7º.**Regime**

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente regulamento, fica condicionada ao regime legal vigente das servidões ou restrições de utilidade pública.

TÍTULO III.**SALVAGUARDAS****CAPÍTULO I.****SISTEMA AMBIENTAL****Artigo 8º.****Identificação**

1. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.
2. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias e outras áreas sujeitas a riscos naturais, o zonamento acústico e os recursos geológicos.

SECÇÃO I.**ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL****Artigo 9º.****Identificação**

1. A estrutura ecológica municipal, delimitada na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, corresponde ao conjunto das áreas que, em virtude da presença de valores e recursos naturais, das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, tem por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural, dos espaços rurais e urbanos, de forma integrada e sustentável.
2. A estrutura ecológica municipal deve garantir as seguintes funções:

- a) A salvaguarda da função produtiva agrícola das baixas aluvionares;
- b) A garantia de gestão dos corredores ecológicos associados à rede hidrográfica;
- c) A manutenção do valor paisagístico e económico;
- d) A valorização dos percursos pedestres associados a valores naturais e culturais.

Artigo 10º.

Regime

1. O regime de ocupação das áreas integradas na estrutura ecológica municipal observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas.
2. Nestas áreas são interditas operações de infraestruturação e de edificação, exceto as que cumprindo os regimes legais e específicos da RAN, REN e de outras servidões ou restrições de utilidade pública, sejam admissíveis nos termos do presente regulamento para as respetivas categorias de espaço sobre que incidem e desde que não ponham em causa as funções destes sistemas.

SECÇÃO II.

ÁREAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS, TECNOLÓGICOS E MISTOS

SUBSECÇÃO I.

Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

Artigo 11º.

Identificação e Regime

1. As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, delimitadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de 100 anos, ou pela maior cheia conhecida no caso de não existirem dados que permitam identificar a anterior.
2. As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias são áreas suscetíveis de inundações por transbordo da água do leito dos cursos de água devido à ocorrência de caudais elevados. Estas áreas visam assegurar a:
 - a) Prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens;
 - b) Garantia das condições naturais de infiltração e retenção hídricas;

- c) Regulação do ciclo hidrológico pela ocorrência dos movimentos de transbordo e de retorno das águas;
 - d) Estabilidade topográfica e geomorfológica dos terrenos em causa.
3. Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias é interdita:
- a) A alteração do relevo natural, salvo nas situações em que tal ação vise favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
 - b) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
 - c) A construção de aterros, deposição de sucatas, vazamento de lixo e entulhos;
 - d) A construção de caves ainda que se destinem apenas a estacionamento.
4. É interdita a construção de novas edificações em zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias nas áreas urbanas, exceto as que correspondam à substituição de edifícios a demolir, não devendo a área de implantação ser superior à anteriormente ocupada e salvaguardando que a cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local ou à cota da cheia com período de retorno de 100 anos.
5. Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.
6. Desde que legal e tecnicamente fundamentadas, excetuam-se do n.º 3 do presente artigo e sem prejuízo de legislação específica aplicável:
- a) As ações que tenham como objetivo aumentar o controlo de cheias e a infiltração das águas;
 - b) As obras hidráulicas e a realização de infraestruturas públicas;
 - c) A instalação de equipamentos de utilização coletiva associados ao aproveitamento e utilização dos planos de água e das margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa.
7. A título excecional, e desde que seja salvaguardada a livre passagem das águas, admite-se:
- a) A construção de novos edifícios considerados indispensáveis à atividade agrícola, nas situações em que fique demonstrado não existir localização alternativa e o piso inferior tenha cota superior à cota local de máxima cheia conhecida;
 - b) A construção de edificações de infraestruturas de saneamento (exceto ETAR, e quando não seja exequível uma solução alternativa), devendo ser estabelecidas medidas de minimização de eventuais disfunções ambientais e paisagísticas, e bem

ainda infraestruturas da rede elétrica, desde que sejam cumpridas as normas de segurança decorrentes do regime específico;

- c) A implantação de eventuais estruturas ligeiras de apoio a espaços de recreio e lazer.
8. Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamento devem ser utilizados materiais permeáveis.

SUBSECÇÃO II.

Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais

Artigo 12º.

Identificação e Regime

1. O risco de incêndio e as áreas percorridas por incêndios rurais estão delimitados na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais.
2. Nos terrenos, situados em áreas de povoamentos florestais percorridas por incêndios, não classificados espaços urbanos, não é permitida a realização e obras de construção ou ampliação, pelo prazo de 10 anos, findo o qual e não se registando nova ocorrência, a condicionante deixa de se aplicar, tornando-se a edificação possível de acordo com os parâmetros estabelecidos para cada categoria de solo.
3. Ficam ainda proibidas, pelo prazo de 10 anos, as seguintes ações:
 - a) O estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo;
 - b) A substituição de espécies florestais por outras técnicas e ecologicamente desadequadas;
 - c) O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
 - d) O campismo fora de locais destinados a esse fim.
4. Nas áreas referidas nos números anteriores, durante o prazo de 10 anos a contar da data de ocorrência do incêndio, não podem ser revistas ou alteradas as disposições dos planos municipais de ordenamento do território ou elaborados novos instrumentos de planeamento territorial, que possibilitem a sua ocupação urbanística.
5. Nos Espaços Agrícolas de Produção e nos Espaços Florestais de Produção são proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade e ainda respeitar os compassos de plantação de acordo com disposto na legislação aplicável quanto aos

critérios para a gestão de combustíveis no âmbito das redes secundárias de gestão combustíveis.

6. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis nos termos da legislação especial em vigor.
7. Para efeitos da edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm que ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável.
8. A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas é permitida fora das áreas classificadas como espaços urbanos, ou como rústicos qualificados como Aglomerados Rurais.

SUBSECÇÃO III.

Risco sísmico

Artigo 13º.

Identificação e Regime

1. O risco sísmico, delimitado na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, corresponde à probabilidade de ocorrência de movimentos associados às falhas geológicas existentes.
2. Na construção, a ampliação e a reconstrução de edifícios e de infraestruturas de subsolo devem ser aplicadas soluções e materiais com resistência estrutural antissísmica.
3. Na reabilitação de edifícios e de infraestruturas de subsolo devem ser integradas as soluções de reforço que se afigurem necessárias para a garantia da continuidade da capacidade de resistência da construção, considerando os valores patrimoniais em presença em cada intervenção.

SUBSECÇÃO IV.**Áreas de Instabilidade de Vertentes****Artigo 14º.****Identificação e Regime**

1. As áreas de instabilidade de vertentes, delimitadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, compreendem áreas que, devido às suas características de solo e subsolo (ao tipo de litologias presentes), ao declive, à dimensão, à forma da vertente ou escarpa, às relações entre a inclinação da vertente e a estrutura ecológica (estratificação das camadas e geometria de falhas presentes) e às condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa em vertentes, nomeadamente os deslizamentos, os desabamentos e a queda de blocos, e integram a Reserva Ecológica Nacional.
2. Qualquer ação prevista deve ser acompanhada por estudo geológico-geotécnico, a cargo dos interessados, que comprove a estabilidade da obra a realizar e da vertente, de modo a aferir a sustentabilidade técnica e financeira da obra e que não afete os edifícios localizados na envolvente próxima, cuja estabilidade deve ser garantida.
3. As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes.
4. A construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes.

SUBSECÇÃO V.**Rotura de barragens****Artigo 15º.****Identificação e Regime**

1. As áreas de inundação por rotura de barragens, delimitadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, estão associadas às barragens existentes a montante do concelho.
2. Na construção de edifícios de habitação, comércio e serviços deve garantir-se, na fase de licenciamento, que estes possuem uma cota de soleira superior à altura da onda de cheia proveniente da eventual rotura de barragem.
3. É proibida a nova construção, nomeadamente de estruturas e edifícios importantes para a Proteção Civil, designadamente na gestão da emergência.

4. Devem deslocar-se para locais seguros, caso aplicável, os edifícios com importância na gestão da emergência que sejam passíveis de afetação pela rotura total ou parcial de barragens.

SUBSECÇÃO VI.

Degradação e contaminação de aquíferos

Artigo 16º.

Identificação e Regime

1. As áreas sujeitas à degradação e contaminação de aquíferos, identificadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, correspondem às áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos da Reserva Ecológica Nacional que, devido à natureza do solo, às formações geológicas aflorantes e subjacentes e à morfologia do terreno, apresentam condições favoráveis à ocorrência de infiltração e à recarga natural dos aquíferos, e se revestem de particular interesse na salvaguarda da quantidade e qualidade da água.
2. As infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais destas áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, mesmo se excluídas da REN, devem ser obrigatoriamente ligadas à rede pública ou a dispositivo estanque, sendo assegurado o serviço de remoção e transporte dos efluentes para local designado pela Câmara Municipal.
3. Nos espaços de atividades económicas, as áreas de estacionamento e de circulação devem estar impermeabilizadas e as águas pluviais potencialmente contaminadas encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.

SUBSECÇÃO VII.

Degradação e perda de solo específico

Artigo 17º.

Identificação e Regime

1. As áreas sujeitas a degradação e perda de solo específico, identificadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, correspondem às áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo da Reserva Ecológica Nacional que, devido às suas características de solo e de declive, estão sujeitas à erosão excessiva de solo por ação do escoamento superficial.

2. É proibida qualquer iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou florestal que não comprometa os objetivos de salvaguarda de valorização dos recursos naturais.
3. Na exploração agrícola e florestal não são permitidas operações de mobilização do solo ou quaisquer outras que acelerem a erosão, nem a prática de queimadas.
4. As ações de reflorestação devem privilegiar o plantio de espécies autóctones e resilientes aos incêndios rurais.

SECÇÃO III.

ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 18º.

Identificação e Regime

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o solo urbano, à exceção dos Espaços de Atividades Económicas, e as Áreas de Edificação Dispersa e os Aglomerados Rurais do solo rústico, foram classificados como zonas mistas, de acordo com o exposto na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas são equiparados a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.
3. Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, é interdito o licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer, com exceção de novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, nomeadamente nas categorias do solo urbano, à exceção dos Espaços de Atividades Económicas, desde que nas condições constantes no n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral do Ruído.

SECÇÃO IV.

REGIME DE SALVAGUARDA DE RECURSOS TERRITORIAIS E VALORES NATURAIS – ALBUFEIRA DE CASTELO DE BODE

Artigo 19º.

Âmbito e objetivos

1. As normas presentes nesta secção aplicam-se à área designada por Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode, identificada na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas.
2. São objetivos desta área:
 - a) Definir regras de utilização do plano de água e zona envolvente da albufeira de forma a salvaguardar a defesa e a qualidade dos recursos naturais, em especial da água;
 - b) Definir regras e medidas para usos e ocupações permitidas, condicionadas ou proibidas que permitam gerir a área da Albufeira de Águas Públicas numa perspetiva dinâmica e interligada e proceder à respetiva compatibilização com a necessidade de proteção e valorização ambiental e finalidades principais da albufeira;
 - c) Promover a qualidade de vida das populações no âmbito dum planeamento e programação integrados e interligados, procedendo à qualificação dos núcleos urbanos e à contenção da edificação dispersa;
 - d) Garantir a articulação com os objetivos tipificados para o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste;
 - e) Identificar as áreas mais adequadas para a conservação da natureza, as mais aptas para as atividades recreativas numa perspetiva intercambial de compatibilidade e complementaridade, promovendo a sua valorização.

SUBSECÇÃO I.

Disposições Gerais relativas ao Uso e Ocupação

Artigo 20º.

Zona de proteção

1. Na zona terrestre de proteção, delimitada na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas, são proibidas as seguintes atividades:
 - a) O depósito de resíduos sólidos ou de entulhos de qualquer tipo e instalação de depósitos de gestão de resíduos, com exceção dos depósitos de combustível afetos aos portos de recreio;

- b) A instalação de aterros sanitários;
 - c) Qualquer tipo de indústria, salvo quando se localizem em áreas de usos urbanos e cumpram os requisitos específicos da instalação da atividade de acordo com a legislação aplicável;
 - d) A instalação de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou do azoto;
 - e) A instalações explorações pecuárias ou avícolas;
 - f) A alteração do relevo ou do coberto vegetal nas áreas de proteção e valorização ambiental, exceto a substituição de coberto vegetal não indígena por coberto vegetal indígena;
 - g) Todas as atividades que aumentem de forma significativa erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;
 - h) A extração de materiais inertes;
 - i) A realização de obras de edificação, salvo nos casos previstos na presente secção.
2. Na zona terrestre de proteção são condicionadas a parecer da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), os seguintes atos e atividades, sem prejuízo da legislação específica aplicável:
- a) As instalações de infraestruturas elétricas e telefónicas aéreas e subterrâneas de telecomunicações, de saneamento básico. Aerogeradores, construção de postos de vigia e de estaleiros não integrados nas áreas de uso urbano e turístico após parecer prévio da entidade competente;
 - b) As construções necessárias a atividades que exijam a proximidade da água, desde que a sua localização seja devidamente justificada e minimizados os impactes ambientais, após parecer prévio da entidade competente;
 - c) A construção de novos estabelecimentos de restauração e bebidas, a qual só é, em todo o caso, permitida nas áreas urbanas, nas áreas turísticas e nos equipamentos de apoio às atividades secundárias;
 - d) Os equipamentos mencionados na alínea anterior podem ser objeto de obras de ampliação, desde que se destinem a melhorar as condições de funcionamento;
 - e) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à proteção de pessoas e bens, quando devidamente justificável e desde que minimizados os impactes ambientais;

- f) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à proteção do equilíbrio biofísico e de valores patrimoniais e culturais, recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais;
- g) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado por escavações, deposições ou outras obras;
- h) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à consolidação do terreno através de ações de retenção do solo, recorrendo à plantação de espécies adequadas ou a sistemas artificiais;
- i) A construção de infraestruturas de saneamento destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na estabilidade de encostas ou na qualidade ambiental da albufeira;
- j) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição dos sistemas de escoamento natural;
- k) As ações de reabilitação paisagística e ecológica;
- l) As obras de estabilização e consolidação das encostas e margens da albufeira a que se referem as alíneas e) a k) ficam sujeitas à elaboração de projetos específicos.

Artigo 21º.

Zona reservada

1. Na zona reservada da albufeira, delimitada na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas, e sem prejuízo do disposto no número anterior e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à REN, a edificação rege-se pelas seguintes disposições:
 - a) É interdita a construção de novos edifícios, com exceção dos equipamentos previstos no presente Regulamento, designadamente os de apoio às atividades secundárias e os de utilização coletiva confinantes com as áreas de uso urbano;
 - b) Nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso preferencial associado são permitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação nos termos da alínea seguinte;
 - c) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior só são permitidas quando se tratem de obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m² ou ao aumento de fachada, e não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;

2. É interdita a abertura de novos acessos viários, não podendo ser ampliados os acessos viários existentes sobre as margens da albufeira;
3. É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.

Artigo 22º.

Zonas de proteção às captações superficiais

A zona de proteção a captação superficial de água para consumo humano encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e abrange uma área definida no plano de água e ainda a área da bacia hidrográfica adjacente na zona de proteção da albufeira.

Artigo 23º.

Zonas de proteção às captações subterrâneas

1. Nas captações de águas subterrâneas para consumo humano são definidas as seguintes zonas de proteção:
 - a) Zona de proteção imediata — área da superfície de terreno contígua à captação, com um raio mínimo de 30 m, destinada à proteção direta das instalações de captação e das águas captadas;
 - b) Zona de proteção intermédia — área da superfície de terreno exterior à zona de proteção imediata, com um raio mínimo de 70 m, destinada a eliminar ou a reduzir os riscos de poluição.
2. Na zona de proteção imediata é interdita qualquer construção ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, manutenção e beneficiação da exploração da captação.
3. A zona de proteção imediata será vedada e o terreno limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que sejam suscetíveis de afetar a qualidade da água.
4. Na zona de proteção intermédia ficam interditas as seguintes atividades:
 - a) Postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
 - b) Canalizações de produtos tóxicos;
 - c) Coletores e estações de tratamento de águas residuais ou fossas de esgotos;
 - d) Cemitérios.
5. As disposições constantes nos números anteriores serão aplicadas até à realização dos estudos necessários à aplicação dos critérios definidos nos termos do Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro.

6. Quando se verificar a cessação da licença de captação de águas subterrâneas, deixa de ser aplicado o correspondente perímetro de proteção associado e as condicionantes definidas nos números anteriores.

Artigo 24º.

Infraestruturas e equipamentos associados ao recreio náutico

1. As infraestruturas de apoio ao recreio náutico, assinaladas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a duas categorias às quais correspondem níveis de infraestruturação e de serviços distintos designadas por portos de recreio e centros náuticos, carecendo, em qualquer dos casos, de título de utilização.
2. Os titulares de licenças dos portos de recreio têm de assegurar as seguintes infraestruturas e serviços:
 - a) Acesso viário pavimentado a veículos de emergência;
 - b) Estacionamento de automóveis, embarcações e atrelados;
 - c) Posto de combustíveis de abastecimento público, nos termos da legislação aplicável;
 - d) Zona destinada à manutenção de embarcações, nomeadamente de «docas secas» equipadas com sistemas eficazes de recolha das águas residuais e outros resíduos resultantes das operações de manutenção e lavagens de embarcações;
 - e) Instalações sanitárias;
 - f) Balneários/vestiários;
 - g) Posto de socorros e vigilância/comunicações;
 - h) Recolha de lixo e limpeza;
 - i) Abastecimento público de água e de energia às embarcações que estejam autorizadas a navegar na albufeira.
3. As infraestruturas referidas na alínea c) do número anterior, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, devem ser localizadas em área confinada.
4. As infraestruturas de apoio referidas nas alíneas e) e f) do n.º 2 devem ser em estrutura ligeira e amovível, com uma área de implantação máxima de 25 m², podendo implantar-se na zona reservada da albufeira.
5. O titular pode ainda dispor de um equipamento de apoio, restaurante, a implantar fora da zona reservada, desde que seja uma construção ligeira ou mista e se integre corretamente na paisagem, com uma volumetria máxima de um piso acima da cota natural do terreno e uma área de implantação máxima de 250 m².
6. As construções referidas nos números anteriores têm obrigatoriamente de cumprir as disposições relativas ao saneamento básico dispostas no artigo 26.º.

7. Os titulares de licenças dos centros náuticos têm de assegurar as seguintes infraestruturas e serviços:
 - a) Acesso pedonal não regularizado ou regularizado;
 - b) Acesso viário regularizado ou não regularizado a veículos de emergência;
 - c) Estacionamento automóvel regularizado ou não regularizado fora da zona reservada da albufeira;
 - d) Recolha de lixo e limpeza.
8. É permitida, nos termos da lei vigente, a instalação de pontões/embarcadouros de uso público associados às áreas urbanas existentes na área de intervenção, com uma capacidade mínima de 6 e máxima de 10 embarcações em estruturas ligeiras, não sendo permitida a instalação de qualquer abrigo ou equipamento associado a estas estruturas.
9. É permitida, ainda, a instalação de pontões/embarcadouros de uso privado de apoio à navegação nos seguintes termos:
 - a) No terreno confinante com a cota de expropriação e desde que existam habitações licenciadas é permitido o licenciamento de um só pontão/embarcadouro com dimensões não superiores a 4 m×2 m, nos quais não será permitida a instalação de qualquer tipo de abrigo ou equipamento, desde que se encontrem cumpridas as regras estipuladas para o saneamento básico nos termos do artigo 26.º;
 - b) Os pontões/embarcadouros e respetivos passadiços devem ser constituídos por estruturas ligeiras com sistemas de adaptação à variação de nível de água, utilizando material de boa qualidade e não poluentes e que não afetem a estabilidade da margem por desmoronamento ou destruição, ainda que pontual.
10. As infraestruturas de apoio ao recreio náutico previstas no presente capítulo estão sujeitas à legislação específica vigente, nomeadamente à avaliação de impacte ambiental nas condições definidas legalmente.

SUBSECÇÃO II.

Normas de Edificabilidade, Construção e Saneamento Básico

Artigo 25º.

Normas de edificabilidade e construção

1. Na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode é proibida a edificação de novas construções, com exceção das expressamente previstas no presente Regulamento.

2. As obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente devem respeitar as situações previstas no presente Regulamento.
3. No licenciamento municipal das obras referidas no número anterior, bem como no licenciamento de novas construções, devem ser garantidas as condições expressas no presente regulamento em relação ao saneamento básico, bem como acautelada a correta integração paisagística da construção, nomeadamente em relação à sua inserção no terreno, materiais e cores a utilizar.
4. É obrigatória a 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 impactes negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existente nas áreas envolventes.
5. A APA, em articulação com a Câmara Municipal, pode ainda exigir que seja apresentado um projeto de espaços exteriores associados às áreas objeto de licença ou concessão, onde sejam definidos o seu tipo de tratamento, a disposição do equipamento e mobiliário exterior fixo e as áreas destinadas à colocação de equipamento e mobiliário amovível.
6. No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas necessárias para minimizar os impactes ambientais, nomeadamente aqueles que possam interferir com o escoamento da água e que conduzam à erosão.

Artigo 26º.

Saneamento básico

1. Nas áreas urbanas e turísticas é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de nível terciário de águas residuais, não sendo permitido novos loteamentos ou intervenções urbanísticas de impacto semelhante enquanto os sistemas não estiverem em funcionamento.
2. Para as restantes construções existentes na zona terrestre de proteção, não abrangidas pelos sistemas de recolha e tratamento das águas residuais definidos no número anterior, é obrigatório:
 - a) Para as construções localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m³;
 - b) Para as construções localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m³ ou em alternativa a instalação de fossas sépticas associadas a poços absorventes, cujo dimensionamento tem de ser efetuado e licenciado caso a caso em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos terrenos;

- c) No licenciamento das fossas estanques é obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza, que deve ser determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que servem.
3. O número anterior aplica-se também às de novas construções que surjam dentro das áreas urbanas enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais e aos edifícios existentes afetos ao turismo não integrados nas áreas turísticas.

Artigo 27º.

Rede viária e acessos

Sem prejuízo das disposições e exceções específicas associadas a cada uso preferencial definidas no presente regulamento, os acessos na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode ficam sujeitos às seguintes regras gerais:

- a) Fora das áreas de uso urbano e turístico não é permitida a abertura de novos acessos viários, para além dos identificados na Planta de Ordenamento – Qualificação e Classificação do Solo, com exceção daqueles destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados e devidamente sinalizados;
- b) Fora das áreas de uso urbano e turístico só são permitidos novos acessos pedonais e ciclovias não consolidados mediante parecer favorável da APA;
- c) Os acessos viários existentes não podem ser ampliados sobre as margens da albufeira.

CAPÍTULO II.

SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 28º.

Identificação

O sistema patrimonial integra os bens de valor cultural que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou natural e devam ser objeto de especial proteção e valorização, que designadamente:

- a) Os bens classificados e em vias de classificação, no âmbito da legislação em vigor;
- b) Os bens inventariados, no âmbito do presente plano.

SECÇÃO I.

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

Artigo 29º.

Identificação

1. O património cultural classificado e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, encontra-se identificado na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas e no Anexo I do presente regulamento.

Artigo 30º.

Regime

Ao património classificado e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

- a) Nos bens imóveis classificados de interesse nacional ou público e em vias de classificação, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;
- b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia, relativos a obras ou intervenções em imóveis classificados e em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio e ainda a entrega de um relatório final elaborados nos termos previstos na legislação em vigor;
- c) Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, todas as operações urbanísticas (com exceção das obras de mera alteração no interior dos imóveis) ou trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, a altura das fachadas, e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios carecem de parecer prévio favorável do órgão legalmente competente;
- d) A alienação de bens imóveis classificados ou em vias de classificação ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;
- e) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, em vias de classificação e de valor concelhio, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

SECÇÃO II.

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Artigo 31º.

Identificação

O património arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Património Inventariado e no Anexo II do presente regulamento e corresponde a todo o bem ou outros indícios da evolução do homem no planeta e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens móveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados em meio rural ou urbano, no solo, subsolo ou em meio submerso.

Artigo 32º.

Regime

1. Os trabalhos arqueológicos devem, de acordo com a legislação em vigor, ser realizados por arqueólogos devidamente autorizados pela entidade competente mediante a submissão do respetivo pedido de autorização de trabalhos arqueológicos.
2. Ao património arqueológico conhecido, aplica-se a legislação em vigor e as seguintes disposições:
 - a) Deve ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos nele existentes;
 - b) Qualquer edificação ou modificação de solos fica condicionada à realização prévia de trabalhos arqueológicos e respetivo parecer da entidade competente do património cultural, devendo procurar-se manter o uso atual do solo;
 - c) A transformação de solos, revolvimento ou remoção de terrenos no solo, bem como a demolição ou modificação de construções, têm que cumprir a legislação em vigor para a salvaguarda do património arqueológico;
 - d) A Câmara Municipal deverá certificar-se de que os trabalhos por si licenciados que envolvam transformação de solos, revolvimento ou remoção de terrenos no solo, ou nos meios subaquáticos, bem como a demolição ou modificação de construções, cumprem a legislação vigente para a salvaguarda do património arqueológico.
3. Ao património arqueológico que venha a ser identificado no decurso de obras, aplica-se o seguinte:
 - a) Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra é obrigatória a comunicação imediata à entidade de tutela competente e à Câmara Municipal, ficando os trabalhos em curso imediatamente

suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural;

- b) A Câmara Municipal suspende a execução de obras sempre que no decorrer dos respetivos trabalhos se identifiquem vestígios arqueológicos, devendo comunicar-se o aparecimento à tutela do património cultural;
- c) O tempo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor;
- d) Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade da tutela competente.

SECÇÃO III.

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

Artigo 33º.

Identificação

O património arquitetónico inventariado encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Património Inventariado e no Anexo III do presente regulamento, e integra os imóveis, núcleos e conjuntos edificados e as áreas de interesse arqueológico que, pelo seu interesse histórico-cultural, arquitetónico ou etnográfico, ou pelo interesse da estrutura morfológica, são reconhecidas pelo município e pela sua particular relevância devem ser tratados e preservados no âmbito dos atos de gestão e planeamento, com vista à sua valorização, preservação e integração urbana, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção.

Artigo 34º.

Regime

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior, constituem medidas especiais de proteção as intervenções de conservação que visam assegurar a transmissão às gerações futuras, incluindo a identificação, documentação, investigação, preservação, proteção, promoção, valorização e revitalização dos aspetos do património.
2. As intervenções sobre os bens do património arquitetónico inventariado devem privilegiar a sua conservação e valorização, de forma a assegurar a sua identidade e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração.
3. Admitem-se obras de remodelação, alteração e ampliação desde que não desvirtuem as principais características arquitetónicas e volumétricas dos imóveis existentes e tenham

como objetivo precípua a valorização do imóvel, podendo ser admitida a supressão de partes sem valor arquitetónico.

4. Admite-se a demolição total ou parcial dos imóveis inventariados a que se refere o n.º 1 deste artigo, apenas quando ponham em causa a segurança de pessoas e bens ou por razões de salubridade e higiene, devendo para o efeito ser precedida de vistoria por parte da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.
5. Nos núcleos urbanos, rurais ou conjuntos edificados inventariados, qualquer intervenção deve privilegiar a preservação das principais características da estrutura morfológica e dos elementos arquitetónicos do edificado, relevantes.

SECÇÃO IV.

PATRIMÓNIO GEOLÓGICO E GEOMORFOLÓGICO

Artigo 35º.

Identificação, Preservação e Conservação

1. O património geológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, e integra as ocorrências de fósseis de Graptólitos na Formação de Aboboreira e de Castelo indiferenciadas, e de Trilobites na Formação de Ribeira do Casalinho, devendo ser cumpridas as seguintes disposições:
 - a) Nos bens de valor patrimonial geológico deve ser assegurada a catalogação, a investigação, a divulgação e a proteção.
 - b) As ações sobre o património geológico devem privilegiar a preservação, a conservação e a valorização, de forma a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração.
 - c) Em caso de risco de destruição pela ação de processos erosivos, justifica-se a recolha dos valores geológicos e a sua posterior exposição em instituições de acesso público.
 - d) Para prevenção de atos de vandalismo, podem ser criadas barreiras físicas que impeçam o contacto direto.
2. As intervenções ao nível do subsolo que possam pôr em causa o património geomorfológico, designadamente as formações decorrentes da morfologia cársica, devem ser comunicadas à entidade de tutela competente e à Câmara Municipal, ficando os trabalhos imediatamente suspensos, nos termos da legislação aplicável à proteção e valorização do património natural.

CAPÍTULO III.

INFRAESTRUTURAS

Artigo 36º.

Infraestruturas Públicas de Abastecimento de Águas e de Drenagem de Águas Residuais

1. Tendo por finalidade a proteção das infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, é interdita a edificação:
 - a) Numa faixa de 15 m de largura, medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água;
 - b) Numa faixa de 3 m de largura, medida para cada um dos lados das condutas adutoras ou dos coletores;
 - c) Numa faixa de 50 m, medida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais (ETAR).
2. Na faixa de 1,50 m de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras ou coletores não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50m de profundidade e plantar árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,40m.
3. As infraestruturas da responsabilidade da EPAL/AdVT têm uma faixa de proteção de 2,5 m para cada um dos lados do eixo das condutas de abastecimento e interceptores/emissários de águas residuais, onde qualquer interferência terá de ser submetida a parecer prévio da EPAL/AdVT para definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção destas infraestruturas.
4. Na área abrangida pelo regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode devem ser observadas as disposições da secção IV do Capítulo I do Título III do presente regulamento.

TÍTULO IV.

USO DO SOLO

CAPÍTULO I.

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 37º.**Classes e Categorias de Uso do Solo**

1. O território do concelho de Ferreira do Zêzere é classificado como solo rústico e solo urbano, de acordo com a delimitação constantes da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.
2. As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.
3. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo rústico e urbano, identifica ainda os valores culturais, cujos regimes são definidos no presente regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 38º.**Qualificação do Solo Rústico**

1. Em função do uso dominante, o solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do solo:
 - a) Espaços Agrícolas de Produção;
 - b) Espaços Florestais:
 - i) Produção;
 - ii) Conservação.
 - c) Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i) Albufeira;
 - ii) Áreas de conservação e valorização;
 - iii) Gruta de Avecasta.
 - d) Espaços de Ocupação Turística;
 - e) Espaços destinados a outras ocupações:
 - i) Zona de Recreio Balnear;
 - ii) Zona de Proteção de Zona de Recreio;
 - iii) Infraestruturas.
 - f) Espaços de Atividades Industriais;
 - g) Aglomerados Rurais;
 - h) Áreas de Edificação Dispersa.

Artigo 39º.**Qualificação do Solo Urbano**

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias identificadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Urbanos de Baixa Densidade:
 - i) Centralidade de proximidade;
 - ii) De consolidação.
- c) Espaços Verdes;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços de Uso Especial – Equipamentos.

CAPÍTULO II.**DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO****SECÇÃO I.****EM GERAL****Artigo 40º.****Disposições Gerais de Viabilização dos Usos do Solo**

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria e subcategoria de uso do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

- a) Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;
- b) Fica garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional;
- c) É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos;

- d) Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.

Artigo 41º.

Compatibilidade de Usos e Atividades

1. Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:
 - a) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.
2. Não há lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito.

Artigo 42º.

Condições Gerais de Edificabilidade

1. A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:
 - a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística da edificação;
 - b) Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por via pública e possua infraestruturas com soluções adequadas às suas características;
 - c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de energia elétrica e de abastecimento de água.

2. Em solo urbano e no solo rústico, as soluções individuais de redes de abastecimento e drenagem de águas residuais e de águas pluviais não contaminadas, devem ser executadas de modo a permitir a ligação às respetivas redes públicas, existentes ou previstas.
3. Nas áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, incluindo as áreas excluídas desta tipologia da REN, e nas localizadas na Rede Natura 2000, deve ser garantida a ligação à rede pública de drenagem de águas residuais domésticas e, em caso de impossibilidade, deve ser articulada uma solução com a entidade responsável pelo tratamento de águas residuais, não sendo autorizado a utilização de sistemas por infiltração no solo.

Artigo 43º.

Determinação da Edificabilidade de um Prédio

1. A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes e sem prejuízo das exceções previstas pelo Plano.
2. Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetadas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo Plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.

Artigo 44º.

Condicionamentos Estéticos, Ambientais e Paisagísticos

1. Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:
 - a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
 - b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
 - c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
 - d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.
2. Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode impedir:

- a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
 - b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.
3. O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

Artigo 45º.

Preexistências

1. Para efeitos do presente Plano, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.
2. São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, os decorrentes de alienações promovidas pela Câmara Municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
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 às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:
 - a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:
 - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;
 - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;
 - b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o disposto no artigo 44.º e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e:
 - i) Quando destinada a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da

edificação pré-existente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m², incluindo anexos, sendo ainda de admitir a construção de piscinas;

- ii) Quando destinada a outros usos, a ampliação não seja superior a 30% da área de construção pré-existente, incluindo anexos.
4. As regras do número anterior não são aplicáveis na área de intervenção do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.
 5. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número 3 do presente artigo têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 46º.

Demolição de Edifícios

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar em qualquer das seguintes situações, confirmada tecnicamente pelos serviços municipais competentes:
 - a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Construir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagens, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção e de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e) Se tratar de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia nos termos da legislação aplicável na construção de um novo edifício para o local ou de qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente plano.

Artigo 47º.**Parâmetros de qualidade dos empreendimentos turísticos**

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

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

Artigo 48º.**Limiar de capacidade de alojamento dos empreendimentos turísticos**

Para efeitos de aplicação aos empreendimentos turísticos, o Limiar da Capacidade de Alojamento (LCA) para o município de Ferreira do Zêzere é de 640 camas, sendo aplicável à tipologia de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

SECÇÃO II. DA PECUÁRIA

Artigo 49º.**Atividades Pecuárias**

- 1. No respeito pela compatibilidade de usos e atividades a que se refere o artigo 41.º, nos perímetros urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, apenas é admitida a detenção caseira, a instalação de atividades pecuárias da classe 2 quando consideradas como centros de agrupamento, destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2, nomeadamente de lazer, desportivas ou terapêuticas, ainda que complementadas com prestação de serviços.
- 2. A localização de novas explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou intensivo de ar livre devem garantir um afastamento mínimo de 500 metros a

edifícios habitacionais, perímetros urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, sendo esse afastamento mínimo de 200 m a edificações destinadas a comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, exceto quando os usos referidos estiverem integrados na própria exploração.

3. Os mesmos afastamentos, a explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou intensivo de ar livre, devem ser salvaguardados aquando do licenciamento de novas construções em solo rústico destinadas aos usos referidos no número anterior, exceto quando localizadas em Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa.

SUBSECÇÃO I.

Da legalização de construções e atividades

Artigo 50º.

Integração das atividades económicas com parecer favorável ou favorável condicionado ao abrigo do regime excecional de regularização de atividades económicas

São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades económicas a que se refere o regime excecional de regularização de atividades económicas, aprovado pelo Decreto Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, bem com pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho e que tenham recebido deliberação favorável ou deliberação final condicionada na conferência decisória prevista neste diploma, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória.

Artigo 51º.

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 45.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:
 - a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

- b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.
- 2. Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física antes de 20 de dezembro de 1995, data de publicação da versão anterior do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere.
 - 3. A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.
 - 4. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
 - a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 41.º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 2;
 - b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
 - c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

SECÇÃO III.

SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 52º.

Exploração de recursos geológicos

1. Sem prejuízo do disposto no presente regulamento sobre a matéria, a exploração de recursos minerais (massas minerais e depósitos minerais) são atividades admitidas a título complementar e compatível nos espaços agrícolas de produção e nos espaços florestais de produção.
2. A prospeção e pesquisa de recursos minerais é admitida a título complementar e compatível com todas as categorias do solo rústico.
3. É admitida a prospeção, pesquisa e exploração de recursos hidrogeológicos (águas minerais naturais e águas de nascente) e de recursos geotérmicos em todas as categorias de espaço do solo urbano e do solo rústico.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a exploração de bens geológicos do domínio privado pode ser condicionada à emissão de Declaração de Interesse Público Municipal a emitir pela Assembleia Municipal, caso não se localize em espaço predominantemente afeto à exploração de recursos geológicos.
5. Quando existam, na envolvente, empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística e áreas de recreio e lazer deve ser garantido um afastamento mínimo a estes de 500m.

Artigo 53º.

Infraestruturas

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.
2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.

3. A ampliação das infraestruturas referidas no n.º 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.
4. A implantação e instalação de infraestruturas que se localizem na área da Rede Natura 2000 ficam sujeitas a parecer prévio do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, exceto:
 - a) A construção de infraestruturas no subsolo desde que localizadas sob a rede viária existente;
 - b) A beneficiação de caminhos existentes desde que a sua largura total não seja superior a 5 m, incluindo passeios e bermas.
5. O previsto no presente artigo aplica-se também aos cemitérios, cuja instalação deve ser antecedida da realização de estudo hidrogeológico que fundamente a sua viabilização no local.
6. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas do presente regulamento.

Artigo 54º.

Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

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

Artigo 55º.

Instalação de depósitos

1. A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, pode verificar-se desde que o município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.
2. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas do presente regulamento.

Artigo 56º.**Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rústico, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconveniente na sua instalação nos locais pretendidos.
2. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica municipal, nas seguintes situações:
 - a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituam preexistências ou que, a instalar de novo, desde que integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com este;
 - b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em lotes ou parcelas onde não existam edifícios com componente habitacional;
 - c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização ou de pormenor.
3. A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.
4. A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento de 10 m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.
5. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III -Salvaguardas do presente regulamento.

Artigo 57º.**Postos de abastecimento público de combustíveis**

1. Em espaços não integrados em solo urbano, pode ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em parcelas marginais às vias, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2. A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.
3. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas do presente regulamento.

TÍTULO V. SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 58º.

Princípios

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rústico e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se em todos os usos os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas do presente regulamento.
3. Quando houver lugar, no quadro do presente regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos pré-existentes que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dota-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
4. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos.

5. Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso dominante não admitindo cumulação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para os vários usos.
6. As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.
7. A edificabilidade em solo rústico tem carácter excecional e rege-se pelo disposto nas diferentes categorias de espaço desta classe de solo, sendo limitada, quando destinada a fins habitacionais, exceto para residência própria e permanente dos agricultores e desde que verificados cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
 - b) Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
 - c) A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;
 - d) Uma área mínima do prédio não inferior a 4 hectares, sendo esta excecionada a 2 hectares na freguesia de Ferreira do Zêzere e na União das freguesias de Areias e Pias;
 - e) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.
8. É interdita a construção de novas edificações nas áreas agrícolas de baixa aluvionar, com exceção de:
 - a) Edificações que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração agrícola a comprovar por declaração emitida pela entidade competente;
 - b) Pequenas infraestruturas e equipamentos de aproveitamento do potencial ecológico;

- c) Estabelecimentos de Turismo no Espaço Rural;
 - d) Infraestruturas públicas, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas.
9. É interdita a construção de novos edifícios nas áreas naturais e nas áreas florestais de proteção e conservação, com exceção de:
- a) Edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios rurais;
 - b) Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e ao usufruto daqueles espaços por parte da população;
 - c) Estabelecimentos de Turismo em Espaço Rural;
 - d) Infraestruturas públicas bem como infraestruturas afetas à Defesa Nacional, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas.
10. É restrita a instalação de estabelecimentos industriais a casos excecionais, desde que devidamente comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais.

Artigo 59º.

Utilizações e Intervenções Interditas

Carecem de prévia aprovação da Câmara Municipal ou da respetiva tutela, as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas e silvícolas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, nomeadamente:

- a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos;
- b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de resíduos materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos sem que seja dotada de sistema de recolha e encaminhamento para destino adequado de águas pluviais, águas de limpeza e de derramamentos e ou dotado de decantadores e separadores de óleos e gorduras;
- c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;
- d) O corte de sobreiros, azinheiras e ainda o corte raso de folhosas associadas a galerias ripícolas, sem prejuízo do disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal e na legislação em vigor.

Artigo 60º.**Estufas**

1. A localização e instalação de estufas deve nortear-se por princípios de correta integração na paisagem e garantir a eficiente drenagem de águas pluviais e tratamento de efluentes, sem prejuízo dos terrenos envolventes.
2. A instalação de estufas para apoio ao desenvolvimento de culturas diretamente no solo deve guardar uma distância às extremas da parcela igual ou superior à altura máxima da estufa.
3. O proprietário da estufa é responsável pela reposição do terreno no seu estado original depois de abandonada, entendendo-se como abandono a não utilização destas unidades no período de um ano após a última colheita.

Artigo 61º.**Medidas de Defesa contra Incêndios Rurais**

Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor no que se refere à consideração da cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI a integrar pelos PMOT e PIMOT e das respetiva regras de edificabilidade, todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de espaço inseridas no solo rústico, à exceção dos aglomerados rurais, devem cumprir as medidas de defesa contra incêndios rurais definidas no quadro legal em vigor e no PMDFCI.

Artigo 62º.**Compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo com o Plano Setorial da Rede Natura 2000**

1. À ocupação e gestão das áreas do território concelhio afetas à exploração dos recursos florestais aplicam-se, sem prejuízo do cumprimento de todas as outras disposições legais relativas a cada situação, as seguintes determinações:
 - a) O disposto no presente regulamento em termos de disciplina municipal de ocupação e transformação do solo nas referidas áreas;
 - b) Nos termos e para os efeitos estabelecidos no PROF-LVT, a compatibilização realiza-se através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes dos respetivos diplomas legais e das determinações do seu Plano Setorial que integram a categoria dos espaços florestais, as orientações estratégicas florestais daquele Plano Setorial com incidência no território do concelho de Ferreira do Zêzere.

2. Nos termos do estabelecido pelo regime jurídico da Rede Natura 2000 e pelo respetivo Plano Setorial (PSRN2000), as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, nas áreas abrangidas pelo referido plano setorial, as quais se encontram identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as orientações estabelecidas pelo mesmo, em conformidade com as disposições procedimentais e materiais que as materializam, nos seguintes termos:
 - a) Nas áreas de Rede Natura 2000 incluídas nas áreas de intervenção do Plano de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, essa compatibilização é assegurada através da aplicação das disposições materiais e procedimentais neles estabelecidas, e que são incorporadas no presente plano;
 - b) Nas restantes áreas de Rede Natura 2000, a compatibilização realiza-se através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais Regulamento 44/168 outubro 2016 decorrentes dos respetivos diplomas legais e das determinações do seu Plano Setorial (PSRN 2000) transpostas no presente regulamento.

CAPÍTULO II.

TURISMO EM SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I.

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS

Artigo 63º.

Identificação

1. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se em todos os usos os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas do presente regulamento.
2. São admitidas em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:
 - a) Estabelecimentos hoteleiros isolados, nas tipologias de:

- i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas nomeadamente, saúde, desporto, atividades cinegéticas da natureza, educativas, culturais e sociais que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico;
 - ii) Hotéis rurais construídos de raiz;
 - iii) Pousadas.
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - d) Parques de campismo e de caravanismo.
3. Na área da Rede Natura 2000 só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como turismo de natureza:
- a) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Parques de campismo e de caravanismo.

Artigo 64º.

Regime

1. Os empreendimentos turísticos, mesmo aqueles que resultem da renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, devem cumprir os seguintes critérios:
 - a) Adotar soluções arquitetónicas construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia no terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
2. Os estabelecimentos hoteleiros isolados devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - a) Mínimo de três estrelas;
 - b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - c) Número máximo de 200 camas;
 - d) Associar equipamentos de recreio e lazer ao ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.
3. Nos estabelecimentos hoteleiros isolados e nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação, deve privilegiar-se a implementação em edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico, nomeadamente quintas tradicionais, edifícios de interesse municipal e aldeias cujas características rurais são preservadas.

4. As tipologias turismo no espaço rural e turismo de habitação devem integrar empreendimentos turísticos no solo rústico com o objetivo de valorizarem recursos locais – naturais, culturais e patrimoniais.
5. Os parques de campismo e caravanismo existentes devem ser requalificados e privilegiada a localização de novos parques de campismo e caravanismo, públicos ou privados, tendo em conta a valorização das valências do território rural (recursos) mobilizáveis para o lazer.

SECÇÃO II.

NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Artigo 65º.

Caracterização, vocação e localização

1. Os NDT correspondem a núcleos de concentração da oferta de alojamento turístico e respetivos equipamentos e serviços de apoio, em particular a tipologia Conjunto Turístico (resort), designadamente enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes, nos termos definidos no presente regulamento e de acordo com o regime estabelecido.
2. Os NDT só podem ocorrer em Áreas de Vocação Turística (AVT) nos termos do disposto do artigo seguinte.

Artigo 66º.

Áreas de Vocação Turística

1. Para efeitos de localização de NDT nos termos do artigo anterior, são identificadas AVT, as quais incidem sobre os espaços florestais de produção delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, excluindo ocupações e usos incompatíveis.
2. Sem prejuízo de outros regimes legais mais restritivos, são ocupações e usos incompatíveis os inerentes à instalação de sucatas, pecuárias, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, áreas industriais e logísticas, aterros sanitários, parques de sucata, indústrias isoladas ou outras ocupações que ponham em causa a qualidade ambiental ou paisagística da zona.

Artigo 67º.

Constituição e critérios de inserção territorial

1. A constituição de NDT está sujeita às seguintes regras de ordenamento:

- a) O NDT deve integrar empreendimentos turísticos do tipo Conjunto Turístico (resort);
 - b) A sua execução está sujeita a processo de avaliação e seleção com o objetivo de qualificar a oferta de alojamento de turismo residencial.
2. Os NDT devem cumprir critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental, designadamente:
- a) Área mínima de 70 ha, podendo incluir, parcialmente, até um máximo de 40% da área de intervenção, áreas integradas na REN e na RAN;
 - b) Densidade máxima de ocupação de 20 camas por hectare aplicada, no máximo, a 40 % da área de intervenção;
 - c) Altura máxima da fachada de 10,5 m, sem exceder 3 pisos;
 - d) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
 - e) A área de concentração da edificação não deve ser superior a 40% da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
 - f) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 50 camas por hectare, aplicada no máximo a 40% da área total de intervenção;
 - g) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - h) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.
3. Admite-se a instalação de campos de golfe, destinados à instalação de empreendimentos turísticos estruturantes do tipo conjuntos turísticos, tendo como atividades de recreio e lazer preferenciais o golfe e as atividades equestres, exceto na zona terrestre de proteção à albufeira, onde a instalação ou ampliação de campos de golfe, quando não sujeitos a avaliação de impacte ambiental, fica condicionada à emissão de parecer prévio vinculativo da Administração de Região Hidrográfica (ARH) territorialmente competente.
4. A instalação de campos de golfe a que se refere o número anterior deve cumprir os seguintes requisitos:
- a) Complementaridade funcional com o alojamento existente ou a criar;
 - b) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com destaque para os valores naturais e ambientais;
 - c) Acessos rodoviários adequados;

- d) Enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e da área envolvente, com recurso à plantação de espécies autóctones e características da região;
- e) A seleção de espécies adaptadas às condições de solo e edafo-climáticas do local para constituição do campo de golfe;
- f) Garantir a disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
- g) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento;
- h) A conceção do projeto deve ainda atender ao disposto nos pontos seguintes:
 - i) Controlar impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;
 - ii) Assegurar a preservação das espécies locais, eventuais formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;
 - iii) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental;
 - iv) Assegurar a monitorização periódica dos parâmetros ambientais mais significativos.

Artigo 68º.

Condições de implementação

1. A implementação dos NDT deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente plano de urbanização ou plano de pormenor.
2. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT pode ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores, a entidade governamental responsável pelo turismo e, eventualmente, outras entidades relevantes, para efeitos de programação da execução do projeto.
3. O contrato de execução a que se refere o número anterior, pode estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
 - a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
 - b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
 - c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
 - d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;

- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.
4. O processo de avaliação e seleção de projetos dos NDT está sujeito às seguintes condições obrigatórias:
- a) Afastamento mínimo de 100 m, constituindo faixa de proteção, entre dois NDT, entre NDT;
 - b) Conjuntos turísticos (*resorts*) nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
 - c) Área mínima do empreendimento – 70 ha;
 - d) Categoria dos empreendimentos turísticos – 4 ou 5 estrelas;
 - e) Mínimo de 40% do LCA do global atribuído ao município deve ser afeto aos NDT.

Artigo 69º.

Processo de seleção/avaliação de projetos para NDT

1. Os critérios de seleção dos projetos devem proporcionar que os NDT contribuam para a concretização das opções estratégicas de desenvolvimento apontadas pelo PROT OVT, nomeadamente:
- a) Aproveitar e promover a identidade regional e a dinamização territorial, introduzindo fatores de inovação na produção de bens e serviços e fatores de projeção e de atração externa;
 - b) Constituir atividades económicas na área do turismo e lazer consentâneas com o aproveitamento integrado e sustentável do solo rústico;
 - c) Potenciar as sinergias entre os vários NDT e com os demais estabelecimentos turísticos, equipamentos e atividades das áreas ligadas ao recreio e lazer, desporto e cultura e com as centralidades urbanas de interesse para o turismo, numa lógica de formação de redes, rotas e de outras formas de articulação que valorizem a oferta turística e recreativa no seu todo;
 - d) Aproveitar, recuperar e valorizar elementos do património edificado, natural, paisagístico e cultural e contribuir de forma objetiva para a preservação dos valores naturais;
 - e) Fomentar e complementar as atividades agrícolas e florestais das unidades territoriais em que se integram, contribuindo para o alargamento e cadeias de valor dessas atividades e para a multifuncionalidade do espaço rural;

- f) Articular-se com as centralidades urbanas e com a rede de acessibilidades contribuindo para fortalecer as relações urbano-rurais;
 - g) Obedecer a tipologias consentâneas com o indicado no PROT-OVT, garantindo que a dimensão e tipologia do alojamento são aferidas em função da natureza e valências de cada projeto e das características dos territórios, assegurando a efetividade das realizações e uma gestão faseada e sustentada do limiar de camas passível de ser atribuído;
 - h) Cumprir critérios de qualidade urbanística, paisagística e ambiental, incluindo índices consentâneos com a construção em solo rústico e formas urbanísticas qualificadas, que não contribuam para a dispersão do edificado e que contribuam para elevados níveis de sustentabilidade ambiental e energética.
2. Para além dos critérios e normas de carácter obrigatório enunciados no artigo 67.º, consideram-se ainda, como fatores de valorização para avaliação e seleção de NDT, mediante o número de camas disponíveis para o município, os seguintes:
- a) Preferência por atividades de recreio e lazer como o golfe, os desportos e atividades equestres e/ou a caça;
 - b) Preferência por soluções para infraestruturas que integrem preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
 - c) Preferência por localização e desenho urbano, em especial, na sua relação com o espaço envolvente;
 - d) Adequação e aproveitamento dos recursos locais (patrimoniais, naturais, culturais) através da sua diferenciação temática;
 - e) Medidas de compensação ambiental e;
 - f) Obras e investimentos complementares fora do empreendimento.
3. Mediante a apresentação de um projeto para a constituição de NDT, o município procede à sua divulgação através de Aviso a publicitar num jornal local e num jornal nacional, informando sobre:
- a) Número de camas a afetar ao NDT;
 - b) Número de camas disponível após execução do NDT;
 - c) Breve síntese do programa a instalar;
 - d) Pormenorização dos critérios de avaliação e seleção do projeto;
 - e) Prazo para apresentação de outras propostas.
4. Caso não surjam outras propostas no prazo definido, o processo segue para aprovação e execução do NDT.

5. Havendo dois ou mais projetos, o município pondera o enquadramento dos mesmos e dos respetivos programas e seleciona-os de acordo com os critérios definidos nos n.ºs 1 e 2 e pormenorizados no Aviso de divulgação publicitado.

CAPÍTULO III.

ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 70º.

Identificação

Os espaços agrícolas de produção integram solos com grandes potencialidades para a exploração agrícola e pecuária, os quais compreendem áreas submetidas ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN) bem como, outras áreas com aptidão agrícola, nomeadamente solos com capacidade para diversas culturas e que assumem importância variável consoante as culturas praticadas, podendo ou não estar integrados em Rede Natura 2000.

Artigo 71º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Os espaços agrícolas de produção destinam-se predominantemente à produção agrícola e exploração pecuária.
2. São proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido e ainda, consideram-se como uso interdito em espaço agrícola qualquer ação de arborização e rearborização, excluindo:
 - a) As ações de arborização e rearborização para fins exclusivamente agrícola;
 - b) As enquadradas em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio e em infraestruturas rodoviárias;
 - c) As de proteção da rede hidrográfica.
3. Nesta categoria de espaço admitem-se as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) Instalações adstritas à atividade agrícola e pecuária incluindo anexos de apoio;
 - b) Atividades industriais desde que complementar do uso dominante e diretamente relacionadas a utilizações agrícolas, pecuárias ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
 - c) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nestes espaços,

- que estejam diretamente relacionadas a utilizações agrícolas pecuárias ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
- d) Habitação unifamiliar, incluindo anexos, desde que destinada a residência própria e permanente dos agricultores, nos termos do n.º 7 do artigo 58.º;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas;
 - f) Empreendimentos turísticos isolados, nos termos do estabelecido na secção I, do Capítulo II do Título V - Solo Rústico;
 - g) Áreas de serviço para autocaravanismo;
 - h) Edificações ligadas à proteção civil;
 - i) Atividades de gestão de resíduos não perigosos.
4. Sem prejuízo do disposto na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento, nos Espaços Agrícolas de Produção incluídos na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode devem ser observadas as seguintes disposições:
- a) É interdita a florestação com mobilização do solo, admitindo-se exclusivamente plantações à cova;
 - b) Não são permitidas novas construções, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente, nos termos dos artigos 21.º e 26.º e da alínea seguinte;
 - c) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior em caso algum podem corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m² ou ao aumento de fachada.

Artigo 72º.

Regime de Edificabilidade

1. Nos espaços agrícolas de produção, do constante nas disposições gerais do solo rústico relativamente às baixas aluvionares e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 1. Parâmetros de Edificabilidade dos Espaços Agrícolas de Produção

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m²)	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Área máxima de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização (%)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Solos afetos à RAN								
Instalações adstritas à atividade agrícola (incluindo anexos)	A necessária para satisfazer o PMDFCI	3	-	150	-	6 (a)	1	-
Atividades industriais ligadas à exploração agrícola	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,20	2000	30	7 (a)	2	-
Instalações adstritas à atividade pecuária	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,15	2000 (por edifício)	20	7 (a)	2	-
Instalações adstritas à atividade de exploração de recursos energéticos ou geológicos	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,10	500	500	5	-	-
Instalações de comércio e serviços	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,20	800	30	5	1	-
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	40.000		0,05	300	-	6	2	-
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	15	0,20	500	30	7	2	-
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	0,30	1000	40 c)	7	2	-
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	-	-	7(a)	2	-
Solos não afetos à RAN (equivalentes aos espaços agroflorestais do PDM em vigor)								
Instalações adstritas à atividade agrícola (incluindo anexos)	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	-	300	-	6 (b)	1	-

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m²)	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Área máxima de construção (m²)	Índice máximo de impermeabilização (%)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Atividades industriais ligadas à exploração agrícola	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,20	3000	30	7 (b)	2	-
Instalações adstritas à atividade pecuária	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,15	2000 (4000 destinada à atividade avícolas) (por edifício)	20	7 (b)	2	-
Instalações adstritas à atividade de exploração de recursos energéticos ou geológicos	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,10	500	500	5	-	-
Instalações de comércio e serviços	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,20	800	30	5	1	0
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	40.000		0,05	300	-	6	2	
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	15	0,20	1000	30	7	2	1
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	0,30	2000	40 c)	7	2	1
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	-	-	7(a)	2	-

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

b) Exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

c) Limite máximo de impermeabilização 600 m², conforme definido na Portaria n.º 162/2011, de 18 de abril.

2. Na edificação de instalações destinadas a explorações agropecuárias devem ainda ser observados os seguintes condicionalismos:

a) No caso de instalações agropecuárias como estábulos, pocilgas, aviários ou nitreiras, deve ser salvaguardado um afastamento mínimo de 50m em relação à plataforma das vias pública;

b) Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ser salvaguardado um afastamento mínimo de 500 m a edificações preexistentes destinadas a habitação,

- comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva e de 200m a edificações pré-existentes destinadas a empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística;
- c) Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ainda ser salvaguardado um afastamento mínimo de 500 m dos limites exteriores dos aglomerados urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo;
 - d) Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;
 - e) Assegurar sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamentos, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas;
 - f) Para efeito de cálculo da área total de construção, a área de telheiros é afetada do índice de utilização do solo de 0,5.
3. As instalações adstritas às atividades agrícolas podem, excecionalmente, por questões de viabilidade técnica e económica devidamente justificadas, superar os índices estabelecidos no número 1 para esta atividade, desde que o índice de impermeabilização do solo não ultrapasse os 40% e desde que observem as seguintes disposições:
- a) Adotem soluções de enquadramento urbanístico e paisagístico adequados;
 - b) Cumpram as boas práticas agrícolas, nomeadamente as que minimizem o impacto dos lixiviados, tais como a instalação da rede de drenagem, a instalação de lagoas para recolha e tratamento e instalação de coletores para as águas pluviais.
4. Na instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação e pousadas, admite-se a ampliação da construção existente até um máximo de 30% de ampliação da área de construção, sem prejuízo da aplicação dos índices estabelecidos no quadro 1, se mais favoráveis, podendo a ampliação ser concretizada em edifícios novos não contíguos.
5. Nas áreas de serviço para autocaravanismo, sem prejuízo do estabelecido do artigo 41.º, deve ser assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes, de água, de saneamento e de eletricidade, admitindo apenas em condições muito estritas, a criação de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.
6. Nas atividades de gestão de resíduos não perigosos, aplica-se o disposto no artigo 44.º.

CAPÍTULO IV.

ESPAÇOS FLORESTAIS

SECÇÃO I.

REGIME GERAL

Artigo 73º.

Disposições Gerais

1. Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer, e compreendem os Espaços Florestais:
 - a) Produção e
 - b) Conservação.
2. As intervenções florestais nos corredores ecológicos delimitados no PROF-LVT devem respeitar as normas de silvicultura e gestão definidas no Anexo I do Regulamento do Programa.

SECÇÃO II.

ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 74º.

Identificação

Os espaços florestais de produção compreendem os solos predominantemente de uso e/ou vocação florestal, constituídos principalmente por eucalipto e pinheiro bravo, cuja função principal é a de produção, nomeadamente de madeira e de biomassa, bem como as parcelas destinadas à função produtiva do Perímetro Florestal do Castro do município de Ferreira do Zêzere.

Artigo 75º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Nos espaços florestais de produção admitem-se os seguintes usos:
 - a) Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, pecuária e de prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos;

- b) Atividades industriais ligadas a produção florestal, agrícola, pecuária e de transformação de recursos geológicos;
 - c) Habitação unifamiliar, incluindo anexos, desde que destinada a residência própria e permanente dos agricultores, nos termos do n.º 7 do artigo 58º;
 - d) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçar a base económica e a promoção de emprego nestes espaços, desde que estejam diretamente relacionadas a utilizações agrícolas pecuárias ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer, desde que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas;
 - f) Todas as tipologias de empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico devem considerar a aplicação das regras gerais estabelecidas nos termos do estabelecido na secção I, do Capítulo II do Título V - Solo Rústico;
 - g) Campos de tiro e outras edificações de apoio à atividade cinegética;
 - h) Edificações ligadas à proteção civil.
2. Sem prejuízo do disposto na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento, nos Espaços Florestais de Produção incluídos na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode devem ser observadas as seguintes disposições:
- a) Os novos povoamentos florestais devem obrigatoriamente contemplar a introdução de espécies autóctones;
 - b) Nos novos povoamentos florestais a exploração fica condicionada a revoluções superiores a 30 anos;
 - c) É interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade florestal, que sejam não regularizados e devidamente sinalizados;
 - d) Não são permitidas novas construções, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente, nos termos dos artigos 21.º e 26.º e da alínea seguinte;
 - e) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior em caso algum podem corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m² ou ao aumento de fachada.
3. Para além das disposições constantes no número anterior, nas áreas de uso florestal localizadas na faixa de 150 m, medida a partir do NPA, aplicam-se ainda as seguintes restrições:

- a) São interditas as mobilizações do solo, admitindo-se exclusivamente plantações à cova;
- b) Na zona reservada da albufeira, 50 m acima do NPA, os novos povoamentos serão constituídos preferencialmente por folhosas autóctones, nomeadamente através do aproveitamento da regeneração destas.

Artigo 76º.

Regime de Edificabilidade

1. Nos espaços florestais de produção, sem prejuízo da regulamentação nos termos do previsto na legislação relativa ao ordenamento florestal e nos programas setoriais e especiais respeitantes às respetivas atividades e utilizações, os usos e as ocupações do solo identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 2. Parâmetros de Edificabilidade dos Espaços Florestais de Produção

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Área máxima de construção (m ²)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola, e à prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	-	200	-	5 (a)	-	-
Atividades industriais ligadas à produção florestal, agrícola, agropecuária e transformação de recursos geológicos	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,30	4000	-	7 (a)	-	0
Atividades adstritas à atividade pecuária	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,15	2000 (4000 destinada à atividade avícolas) (por edifício)	20	7 (b)	2	0
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	40.000	1,5	-	400	-	7	2	0
Instalações de comércio e serviços	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	0,05	800	-	5	1	0
Equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	15	0,20	1000	30	7	2	0

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Área máxima de construção (m ²)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Empreendimentos turísticos isolados e NDT	A necessária para satisfazer o PMDFCI	30	0,20	-	-	7	2	0
Campos de tiro e outras instalações de apoio à atividade cinegética	A necessária para satisfazer o PMDFCI	5	0,05	-	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	-	-	7(a)	2	-

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

b) Exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

2. Na edificação de instalações destinadas a explorações pecuárias devem ainda ser observados os seguintes condicionalismos:

- a) No caso de instalações agropecuárias como estábulos, pocilgas, aviários ou nitreiras, deve ser salvaguardado um afastamento mínimo de 50 m em relação à plataforma das vias pública;
- b) Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ser salvaguardado um afastamento mínimo de 100 m a edificações pré-existentes destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva e de 200 m a edificações pré-existentes destinadas a empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística;
- c) Quando se trate de atividades pecuárias das classes 1 e 2, deve ainda ser salvaguardado um afastamento mínimo de 200 m dos limites exteriores dos aglomerados urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo;
- d) Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;
- e) Assegurar sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamentos, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas;

- f) Para efeito de cálculo da área total de construção, a área de telheiros é afetada do índice de utilização do solo de 0,5.
- 3. As instalações adstritas às atividades agrícolas podem, excecionalmente, por questões de viabilidade técnica e económica devidamente justificadas, superar os índices estabelecidos no número 1 para esta atividade, desde que o índice de impermeabilização do solo não ultrapasse os 40% e desde que observem as seguintes disposições:
 - a) Adotem soluções de enquadramento urbanístico e paisagísticos adequados;
 - b) Cumpram as boas práticas agrícolas, nomeadamente as que minimizem o impacto dos lixiviados, tais como a instalação da rede de drenagem, a instalação de lagoas para recolha e tratamento e instalação de coletores para as águas pluviais.
- 4. Na instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação e pousadas, admite-se a ampliação da construção existente até um máximo de 30% de ampliação da área de construção, sem prejuízo da aplicação dos índices estabelecidos no quadro 2, se mais favoráveis, podendo a ampliação ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

SECÇÃO III.

ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

Artigo 77º.

Identificação

Os espaços florestais de conservação correspondem a áreas que contribuem para a manutenção da diversidade dos habitats das espécies da fauna, flora e das paisagens, incluindo as espécies florestais de elevado valor ambiental adaptadas às condições edafo-climáticas do território tais como, sobreiros, azinheiras, carvalhos e outras folhosas, e ainda vegetação herbácea natural e vegetação esclerófito bem como, as áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 que integram espécies florestais com interesse comunitário e de preservação.

Artigo 78º.

Uso e Ocupação do Solo

- 1. Os espaços florestais de conservação desempenham funções de conservação dos ecossistemas e de permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado de atividades económicas.
- 2. Sem prejuízo da aplicação do disposto na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento sobre as áreas qualificadas de espaços florestais de conservação afetos simultaneamente ao regime de salvaguarda da Zona terrestre de proteção da albufeira de Castelo do Bode, nestes espaços não são admitas:

- a) Novas explorações de recursos geológicos na área da Rede Natura 2000;
 - b) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
 - c) Florestação com recursos de espécies de crescimento rápido;
 - d) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos exceto se for devidamente acondicionado garantido a estanquidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;
 - e) Alteração da morfologia do terreno;
 - f) Mobiliação do solo em profundidade, exceto se for utilizada alfaia *ripper*;
 - g) Destruição de linhas de drenagem;
 - h) Deposição de resíduos.
3. As ações de gestão florestal a desenvolver nas áreas florestais de conservação devem:
- a) Salvar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
 - b) Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;
 - c) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones.
4. Sem prejuízo da aplicação do disposto na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento sobre as áreas qualificadas de espaços florestais de conservação afetos simultaneamente ao regime de salvaguarda da Zona terrestre de proteção da albufeira de Castelo do Bode, nos espaços florestais de conservação admitem-se os seguintes usos:
- a) Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária em regime de produção extensiva;
 - b) Instalações de comércio de produtos agroflorestais quando inseridos na exploração e que estejam diretamente relacionados a utilizações agrícolas, pecuárias ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
 - c) Habitação unifamiliar, incluindo anexos, desde que destinada a residência própria e permanente dos agricultores, nos termos do n.º 7 do artigo 58.º;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural e parque de campismo e caravanismo, nos termos do estabelecido na secção I, do Capítulo II do Título V - Solo Rústico;
 - e) Parques de recreio e lazer;

- f) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de carácter lúdico-educacional similar, desde que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas;
 - g) Edificações de apoio à atividade cinegética;
 - h) Edificações ligadas à proteção civil.
5. Sem prejuízo da legislação em vigor as intervenções florestais em áreas integradas no plano setorial da Rede Natura 2000, devem obedecer às orientações nele constantes.
6. Sem prejuízo do disposto na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento, nos Espaços Florestais de Conservação incluídos na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode, devem ser observadas as seguintes disposições:
- a) São interditas mobilizações do solo, admitindo-se exclusivamente plantações à cova;
 - b) Na zona reservada da albufeira, 50 m acima do NPA, os novos povoamentos devem ser constituídos preferencialmente por folhosas autóctones, nomeadamente através do aproveitamento da regeneração destas.

Artigo 79º.

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços florestais de conservação e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 3. Parâmetros de Edificabilidade dos Espaços Florestais de Conservação

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m²)	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Área máxima de construção (m²)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária	A necessária para satisfazer o PMDFCI	3	-	150	-	5 (a)	-	0
Atividades industriais ligadas à produção florestal, agrícola e pecuária	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	0,20	1000	-	7 (a)	-	0
Instalações de comércio e serviços	A necessária para satisfazer o PMDFCI	3	0,02	800	-	5	1	0
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	40.000	-	0,01	300	-	7	2	0

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Área máxima de construção (m ²)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota da soleira)	Número de pisos (abaixo da cota da soleira) b)
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para satisfazer o PMDFCI	20	0,30	1000	40	7	2	-
Parques de recreio e lazer	A necessária para satisfazer o PMDFCI	15	0,20	-	30	5	1	0
Centros de interpretação da paisagem/natureza	A necessária para satisfazer o PMDFCI	10	-	-	20	5	1	0
Edificações de apoio à atividade cinegética	A necessária para satisfazer o PMDFCI	10	-	-	20	5	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para satisfazer o PMDFCI	-	-	-	-	5	1	0

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

b) Exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

- Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré existentes devidamente licenciados à data de entrada em vigor do PDM de Ferreira do Zêzere, até perfazer um máximo da área total de construção de 200m², incluindo edifícios novos não contíguos e sempre que favorecer a integração arquitetónica da intervenção, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no número anterior do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
- Na instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação, admite-se a ampliação da construção existente até um máximo de 30% de ampliação da área de construção, sem prejuízo da aplicação dos índices estabelecidos no quadro 3, se mais favoráveis, podendo a ampliação ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

CAPÍTULO V.

ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Artigo 80º.

Identificação

Os espaços naturais e paisagísticos correspondem a áreas do território com elevado estatuto de conservação e proteção que têm como principal função a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e flora e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação, e integram as seguintes subcategorias de espaços:

- a) Albufeira, que se refere ao plano de água da albufeira de Castelo de Bode;
- b) Áreas de Conservação e Valorização, que se referem aos espaços que integram a zona de biótipos terrestres com importância para a conservação dos recursos e do património natural existentes e para a preservação da integridade biofísica do território, incluída na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode, áreas de vegetação esparsa e ainda os habitats prioritários integrados no sítio Sicó/Alvaiázere, nomeadamente as áreas em que se revela a presença de Prados rupícolas calcários ou basófilos da *Alyso-Sedion albi*, Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*), Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*, Lajes calcárias e *Silene longicilia*;
- c) Gruta de Avecasta, que se refere à área de património classificado como Sítio de Interesse Público, incluindo a área do sítio arqueológico e a respetiva zona de proteção, e que assume um valor de raridade em termos de preservação paleoambiental com interesse científico, nomeadamente a nível arqueológico.

Artigo 81º.

Uso e Ocupação do solo

- 1. Nos espaços naturais e paisagísticos, sem prejuízo da legislação em vigor na área correspondente ao sítio da Rede Natura 2000, as intervenções admitidas ficam abrangidas pelas disposições do plano setorial da Rede Natura 2000, nomeadamente as orientações de gestão dele constantes, sendo interditos os seguintes usos e ações:
 - a) Todas as operações que possam conduzir a alterações relativas a planos e cursos de água nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excepcionando-se as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão da matéria;

- b) Destruição parcial de vegetação ripícola e aquática salvo as situações que resulte das ações gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão da matéria;
 - c) Destruição e/ou alteração do traçado das linhas de drenagem natural;
 - d) Mobilização mecânica dos solos;
 - e) Instalação de povoamentos florestais de espécies de crescimento rápido;
 - f) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água e do solo, nomeadamente utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto, armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, depósitos de resíduos sólidos e líquidos, sucatas e lançamento de afluentes sem tratamento prévio de acordo com a legislação vigente;
 - g) Realização de aterros e escavações excetuando os decorrentes de trabalhos de investigação científica, nomeadamente arqueológica e geomorfológica;
 - h) A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas em legislação específica ou o repovoamento com espécies invasoras;
 - i) A recolha de amostras geológicas ou quaisquer atos que contribuam para a degradação destruição do património geológico /geomorfológico e cultural, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos e das inerentes às atividades autorizadas nos termos do presente regulamento;
 - j) A conversão de áreas naturais em áreas agrícolas;
 - k) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
 - l) A instalação de explorações de recursos geológicos;
 - m) A construção de infraestruturas no subsolo fora da rede viária existente;
 - n) A instalação de novos apoios referentes a traçados de linhas elétricas aéreas de média tensão, alta tensão e muito alta tensão;
 - o) A instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente de parques eólicos.
2. As ações referidas nas alíneas m) a o) do número anterior podem ser admitidas mediante parecer prévio favorável do ICNF.
3. Neste espaço admitem-se ainda os seguintes usos, desde que obtenham parecer prévio favorável do ICNF:
- a) Prática florestal, desde que florestação seja feita com espécies autóctones e que o processo de plantação não envolva o reviramento do solo em toda a sua extensão;

- b) Prática agrícola, desde que utilize métodos de lavoura e mobilização do solo compatíveis com a conservação de espécies e de habitats e não empregue produtos agroquímicos;
 - c) Equipamentos de cariz ambiental relacionados com atividades arqueológicas;
 - d) Área de lazer e desporto associados à natureza, com a exceção de escalada nos habitats Rede Natura 2000;
 - e) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de carácter lúdico-educacional similar;
 - f) Edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios rurais;
 - g) Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e de usufruto daqueles espaços por parte da população;
 - h) Empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação, nos termos do estabelecido na secção I, do Capítulo II do Título V - Solo Rústico;
 - i) Infraestruturas públicas bem como infraestruturas afetas à Defesa Nacional, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas.
4. As Áreas de Conservação e Valorização, inseridas na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode regem-se pelas seguintes disposições:
- a) Os novos povoamentos florestais têm de obrigatoriamente de contemplar a introdução de espécies autóctones;
 - b) Nos novos povoamentos florestais a exploração fica condicionada a revoluções superiores a 30 anos;
 - c) Numa faixa de 150 m acima do NPA são interditas mobilizações do solo, admitindo-se exclusivamente plantações à cova;
 - d) Na zona reservada da albufeira, 50 m acima do NPA, os novos povoamentos florestais devem ser constituídos preferencialmente por folhosas autóctones, favorecendo-se a regeneração natural das mesmas;
 - e) Não são permitidas obras de construção, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente, nos termos do artigo 21.º e artigo 26.º e da alínea seguinte;
 - f) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior em nenhuma situação podem corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m² ou ao aumento de altura de edificação.

Artigo 82º.**Regime de Edificabilidade**

1. Nos espaços naturais e paisagísticos, e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente regulamento, as ocupações e as utilizações identificadas no artigo anterior, não devem:
 - a) Provocar a descaracterização ambiental e a desqualificação estética da área em causa;
 - b) Prejudicar o património arqueológico e geomorfológico, paisagístico e natural.
2. A edificabilidade admitida é a estritamente necessária ao seu adequado funcionamento, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizem a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor e desde que obtenha parecer prévio favorável do ICNF.
3. Admitem-se obras de ampliação de edifícios pré-existentis devidamente licenciados à data da publicação do PDM de Ferreira do Zêzere, desde que não destruam os valores naturais em presença e as obras de ampliação não envolvam um aumento de área de implantação superior a 10% da área inicial.

CAPÍTULO VI.**ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA****Artigo 83º.****Identificação**

Os espaços de ocupação turística delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo correspondem às áreas de empreendimentos turísticos existentes e aquelas que reúnem condições para o desenvolvimento turístico, na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode.

Artigo 84º.**Regime de edificabilidade**

1. Sem prejuízo do disposto na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento, nos Espaços de Ocupação Turística incluídos na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode, devem ser observadas as seguintes disposições:

- a) Nas áreas turísticas existentes, nos termos da legislação vigente, são permitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação, nos termos do disposto no artigo 26.º, no artigo seguinte e nas alíneas seguintes;
- b) Em relação aos aldeamentos turísticos existentes são permitidas obras de reconstrução e de conservação, não sendo permitida a ampliação das suas capacidades.
- c) Relativamente aos estabelecimentos de restauração e bebidas são admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação até uma capacidade máxima de 100 pessoas, nos termos da legislação específica aplicável.
- d) Os acessos viários públicos integrados em empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada serão sinalizados e regularizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

2. Nos espaços de ocupação turística devem ser, ainda, cumpridas as seguintes condições:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a valorização paisagística e adequada inserção na morfologia do terreno;
- b) Assegurar a gestão eficiente dos recursos hídricos promovendo para o efeito o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o uso eficiente da água;
- c) Promover a eficiência energética dos edifícios e dos espaços exteriores;
- d) Fomentar a adoção de materiais e técnicas sustentáveis;
- e) O licenciamento dos novos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento terciário de efluentes, nos termos do artigo 26.º;
- f) Só após a construção das infraestruturas, nomeadamente aquelas a que a alínea anterior se refere, e dos equipamentos complementares é que são construídas as unidades de alojamento;
- g) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a elaborar de acordo com projeto elaborado para o efeito com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.
- h) Nos novos empreendimentos turísticos, a densidade populacional máxima admitida é a equivalente a 30 hab/ha;
- i) Os acessos viários públicos integrados em empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada devem ser sinalizados e regularizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

3. Em nenhuma situação, as novas construções podem ter mais de dois pisos acima da cota do terreno, admitindo-se três pisos para os estabelecimentos hoteleiros.

CAPÍTULO VII.

ESPAÇOS DESTINADOS A OUTRAS OCUPAÇÕES - ZONA DE RECREIO BALNEAR E RESPETIVA ZONA DE PROTEÇÃO

SECÇÃO I.

ZONA DE RECREIO BALNEAR E RESPETIVA ZONA DE PROTEÇÃO

Artigo 85º.

Identificação

Estas áreas identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo integram as Zonas de Recreio Balnear e respetiva Zona de Proteção, que correspondem a uma área definida a partir do acesso existente de 200 m para montante e jusante deste e uma largura de 50 m paralelos à margem; e respetiva zona de proteção, que corresponde à zona terrestre do Plano, abrangendo uma área de 200 m por 50 m a montante e a jusante da área de recreio balnear, onde pode ser instalado um conjunto de infraestruturas de apoio à fruição dos valores naturais e paisagísticos, nomeadamente o plano de água numa perspectiva de diversidade e complementaridade de usos.

Artigo 86º.

Uso e Ocupação do Solo

1. As Zonas de Recreio Balnear e respetiva Zona de Proteção destinam-se à prática de banhos e natação nas situações em que o plano de água seja classificado como área balnear nos termos da legislação em vigor, sendo interditas todas as outras atividades secundárias, com exceção da navegação de embarcações de socorro e emergência.
2. As Zonas de Recreio Balnear e respetiva Zona de Proteção estão sujeitas a título de utilização, nos termos da legislação vigente, tendo o titular obrigatoriamente de garantir, para além da sua sinalização de balizagem no plano de água, as seguintes infraestruturas e serviços:
 - a) O acesso, sendo obrigatoriamente pedonal, não consolidado ou consolidado e a veículos de emergência entre o estacionamento e o plano de água;
 - b) O acesso viário deve terminar em áreas de estacionamento ou de retorno, sendo regularizado ou não regularizado;

- c) Instalações sanitárias;
 - d) Recolha de lixo e limpeza;
 - e) Balneário/vestiário;
 - f) Comunicação de emergência e serviços de assistência a banhistas;
 - g) Afixação, em locais bem visíveis, dos resultados das análises da qualidade da água, com a indicação da aptidão balnear.
3. As infraestruturas de apoio balnear referidas nas alíneas c) do n.º 1 e a) do n.º 2 deste artigo devem ser em estrutura ligeira e amovível, com uma área de implantação máxima de 25 m², podendo implantar-se na zona reservada da albufeira.
4. O titular pode ainda dispor de um equipamento de apoio, do tipo estabelecimento de restauração e bebidas, a implantar fora da zona reservada, desde que seja uma construção ligeira ou mista e se integre corretamente na paisagem, com uma volumetria máxima de um piso acima da cota natural do terreno e uma área de implantação máxima de 250 m².
5. As construções referidas nos números anteriores têm obrigatoriamente de respeitar as disposições referentes ao saneamento básico, de acordo o artigo 26.º do presente Regulamento.
6. Nas zonas de recreio balnear e respetivas zonas de proteção é interdita a rejeição de efluentes de qualquer origem.
7. Nas zonas de proteção ao recreio balnear é interdita, ainda, a instalação de pontões/embarcadouros.
8. Nas zonas de recreio balnear e respetiva zona de proteção é ainda permitida a instalação de jangadas de utilização pública e de exclusivo apoio aos banhos desde que cumpram as seguintes condições:
- a) A distância máxima da jangada à margem da albufeira é de 20 m;
 - b) As jangadas devem ter uma área máxima de 70 m², não sendo permitida a instalação de qualquer construção, abrigo ou equipamento fixo para além do referido no número 4 do presente artigo;
 - c) As jangadas devem revestir a natureza de estruturas ligeiras, de fácil remoção, construídas com materiais não poluentes, de boa qualidade e baixa reflexão;
 - d) As jangadas devem ser removidas sempre que não sejam mantidas em bom estado de conservação.

Artigo 87º.**Regime de edificabilidade**

A edificabilidade admitida para cada uma destas áreas é a exigida pela própria natureza da atividade instalada, incluindo a modernização e expansão necessária, tendo como limite a correta integração urbanística em termos funcionais e paisagísticos e as servidões e restrições existentes, devendo respeitar-se, em qualquer dos casos, uma altura de fachada não superior a 7 m, exceto no caso de instalações técnicas especiais que exijam uma altura superior.

SECÇÃO II.**INFRAESTRUTURAS****Artigo 88º.****Identificação**

A categoria de Infraestruturas identificada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo integra a área correspondente ao Aeródromo de Valadas.

Artigo 89º.**Uso e Ocupação do Solo**

Apenas é permitida a construção de edifícios destinados às operações de descolagem e aterragem, controlo aéreo e ainda de apoio às aeronaves, passageiros ou carga.

Artigo 90º.**Regime de Edificabilidade**

Os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) Índice de utilização de 0,40;
- b) Altura da fachada de 9 m.

CAPÍTULO VIII.**ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS**

Artigo 91º.**Identificação**

A categoria de Espaços de Atividades Industriais advém da necessidade de localizar as áreas com ocupação e uso exclusivamente dedicados à atividade agropecuária, de maior expressão e relevo no tecido económico municipal.

Artigo 92º.**Uso e Ocupação do Solo**

Os Espaços de Atividades Industriais destinam-se ao desenvolvimento da atividade agropecuária, admitindo usos industriais, comerciais e serviços desde que relacionados com a atividade principal.

Artigo 93º.**Regime de Edificabilidade**

1. Permite-se nestes espaços a construção de edifícios e outras estruturas de apoio ao desenvolvimento da atividade pecuária, que visem o melhor desempenho ambiental da exploração, a sua dotação de condições de qualidade e conforto animal, em respeito pelas normas legais e regulamentares.
2. Os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:
 - a) Índice máximo de impermeabilização de 0,80;
 - b) Índice máximo de construção de 0,60;
 - c) Altura máxima da fachada de 10 metros, exceto nos casos devidamente justificados técnica e/ou economicamente.
3. Para além do disposto no número anterior, a instalação, a alteração e a ampliação de unidades agropecuárias deve satisfazer os seguintes requisitos:
 - a) Obedecer a um limite mínimo de 500 m de distância em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação e a qualquer captação de água ou nascente e estação de tratamento de águas;
 - b) Obedecer a um limite mínimo de 250 m de estabelecimentos industriais, exceto os situados nos espaços destinados a agropecuária;
 - c) Respeitar um afastamento mínimo de 100 m à plataforma das estradas da rede viária supramunicipal e 25 m à plataforma das estradas da rede viária municipal, excluindo as vias da rede municipal local;

- d) O afastamento referido na alínea anterior pode ser reduzido até à distância regulamentada pela respetiva servidão, desde que a via em causa esteja protegida por barreira física;
- e) Podem ser exigidos pela Câmara Municipal distanciamentos superiores aos previstos nas alíneas anteriores, em função da topografia, orografia e dos ventos dominantes;
- f) As instalações devem assegurar a sua correta integração no terreno e na paisagem e os respetivos projetos devem prever à criação de cortinas arbóreas de proteção e sistema adequado de tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

CAPÍTULO IX.

AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 94º.

Identificação

1. Os aglomerados rurais, delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a pequenos núcleos populacionais consolidados, com funções habitacionais e de apoio a atividades processadas em solo rústico, e que, pela sua dimensão, características morfológicas ou nível de infraestruturação, não reúnem condições para integrarem o solo urbano mas que assegura a sua qualificação como rústico.
2. Estes aglomerados tem uma base nuclear com carácter compacto e contínuo, servidos de redes de infraestruturas, sendo que em alguns casos recorrem também a sistemas autónomos designadamente em matéria de saneamento básico.

Artigo 95º.

Uso e Ocupação do Solo

Nos aglomerados rurais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitações unifamiliares, incluindo anexos;
- b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
- c) Instalações adstritas à atividade pecuária nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva;
- d) Comércio tradicional e serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, desde que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas;

- f) Empreendimentos turísticos, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e de caravanismo;
- g) Áreas de serviços para autocaravanismo;
- h) Usos industriais, mesmo em habitação, e de armazenagem nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento e da legislação especial relativa à instalação da atividade industrial em vigor (Sistema de Indústria responsável-SIR);
- i) Armazenagem;
- j) Oficinas;
- k) Edificações ligadas à proteção civil.

Artigo 96º.

Regime de Edificabilidade

1. A edificabilidade nos aglomerados rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de edifícios, devendo ser respeitadas e salvaguardadas as características tipo-morfológicas da envolvente do aglomerado, as características arquitetónicas e cromáticas, os alinhamentos consolidados existentes, as técnicas construtivas e materiais característicos e de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, tendo como referência os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de utilização 0,4, com exceção dos equipamentos de utilização coletiva em que é de 1;
 - b) Índice máximo de impermeabilização 50%;
 - c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira 2;
 - d) Área máxima de construção de 400 m².
2. Excetuam-se do cumprimento das regras definidas no número anterior as situações de colmatção ou de bandas de edifícios contíguos as quais devem integrar-se harmoniosamente no aglomerado, mantendo as características do edificado, tais como, altura da fachada, volumetria, ocupação das parcelas tradicionais e alinhamento dominante.
3. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique com uma área mínima de 1000m².

CAPÍTULO X.

ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 97º.

Identificação

1. As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços de edificação pouco concentrada estruturada ao longo dos arruamentos existentes, que coabitam com o uso florestal e utilização agrícola intersticial.
2. São áreas predominantemente lineares, de uso maioritariamente residencial, servidas de redes de infraestruturas, com capacidade de consolidação edificada.

Artigo 98º.

Uso e Ocupação do Solo

Nas áreas de edificação dispersa são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitações unifamiliar, incluindo anexos;
- b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
- c) Comércio e serviços de escala local;
- d) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, desde que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas;
- e) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros isolados, parques de campismo e de caravanismo;
- f) Áreas de serviços para autocaravanismo;
- g) Unidades industriais tipo 3 com uma potência elétrica contratada inferior a 99KVA, potencia térmica não superior a 12x106 KJ/h e um número de trabalhadores não superior a 20, e, que se encontrem ligadas à transformação de produtos agrícolas, florestais e pecuários, bem como de outros produtos endógenos ligados à atividade artesanal, desde que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas;
- h) Oficinas;
- i) As atividades pecuárias admitidas nos termos do presente regulamento;
- j) Edificações ligadas à proteção civil.

Artigo 99º.**Regime de Edificabilidade**

1. Nesta categoria de espaço pretende-se privilegiar ações que visem a valorização urbanística e ambiental, a recuperação de construções existentes e a sua integração na paisagem, devendo cumprir com os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de utilização 0,4, com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil;
 - b) Índice máximo de impermeabilização 50%;
 - c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira 2:
 - d) Área máxima de construção de 400 m².
2. Apenas é possível a abertura de novos arruamentos desde que tenha início e fim numa via preexistente.

TÍTULO VI.**SOLO URBANO****CAPÍTULO I.****DISPOSIÇÕES GERAIS****Artigo 100º.****Princípios**

1. O solo urbano destina-se predominantemente à urbanização e à edificação urbana, compreendendo o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e, como tal, afeto no plano à urbanização ou edificação, incluindo os solos da estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano e albergando as necessárias dotações em infraestruturas urbanas e serviços indispensáveis às necessidades coletivas da população.
2. Sob pena de caducidade nos termos do disposto no artigo 10.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a ocupação de solo urbano deve ser a indispensável, quantitativa e qualitativamente, à implementação da estratégia de desenvolvimento local, privilegiando os processos de regeneração e reabilitação das áreas urbanas existentes.
3. Para os equipamentos de utilização coletiva, o regime de edificabilidade é o seguinte:
 - a) Índice máximo de utilização: 1,2;
 - b) Índice máximo de impermeabilização: 0,75;

- c) Altura máxima da fachada: 7 metros, admite-se uma altura superior, nas situações em que esteja em causa, a adequada integração urbanística, funcional e paisagística.

Artigo 101º.

Utilizações e intervenções interditas

Independentemente de em cada categoria de espaço os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano a instalação ou ampliação de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água.

SECÇÃO I.

ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 102º.

Identificação

1. Os espaços centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado que integram funções habitacionais e onde predominam ou se pretende que venham a prevalecer as atividades comerciais e de serviços, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.
2. Os espaços centrais estão integrados na área correspondente ao Plano de Urbanização da vila de Ferreira do Zêzere.

Artigo 103º.

Uso e Ocupação do Solo

Na área do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, aplicam-se as disposições nele contidas.

Artigo 104º.

Regime de Edificabilidade

Nos espaços centrais aplica-se o regime de edificabilidade previsto no Plano de Urbanização da vila de Ferreira do Zêzere.

SECÇÃO II.

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 105º.

Identificação

1. Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas edificadas do território, estruturadas maioritariamente por arruamentos viários que relacionam a rede de centralidades locais e destas com os municípios vizinhos, representando um importante papel na hierarquia funcional municipal.
2. São áreas infraestruturadas, que embora predominantemente habitacionais, coabitam com outros usos, e para as quais se pretende a colmatação da malha urbana e a qualificação do espaço público.
3. Os espaços urbanos de baixa densidade apresentam duas subcategorias:
 - a) Centralidades de proximidade – que correspondem a áreas centrais da génese dos aglomerados, compactas, dotadas de espaços públicos de utilização coletiva e nos quais se concentra a maior diversidade funcional local e de apoio à vivência e dinâmica urbana local – igreja, comércio e serviços;
 - b) De consolidação – que correspondem a áreas lineares estruturadas por arruamentos municipais e estradas nacionais, maioritariamente de função residencial, mas que coexistem com atividades económicas – unidades industriais, armazenagem, bem como comércio local e serviços, em inter-relação com o uso florestal e agrícola envolvente.

Artigo 106º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, podendo acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.
2. São usos complementares do uso dominante, designadamente:
 - a) Comércio e Serviços;
 - b) Equipamentos de utilização coletiva;
 - c) Empreendimentos turísticos e respetivas infraestruturas de suporte ao desenvolvimento turístico;
 - d) Atividade agrícola;

- e) Usos industriais e de armazenagem nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento;
 - f) Armazenagem;
 - g) Oficinas;
 - h) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - i) Edificações de apoio à atividade pecuária em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva, à exceção da Vila de Ferreira do Zêzere;
 - j) Outros usos não discriminados e compatíveis com o uso dominante.
4. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se em todos os usos e os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas do presente regulamento.

Artigo 107º.

Regime de edificabilidade

1. As novas edificações e as obras de ampliação devem manter o alinhamento consolidado, o número de pisos, a altura das fachadas das edificações e volumetria predominantes na envolvente, não constituindo referência a existência pontual de edifícios cujo os alinhamentos ou altura das fachadas não se integrem no conjunto envolvente.
2. As regras aplicáveis aos espaços urbanos de baixa densidade são as seguintes:

Quadro 4. Parâmetros urbanísticos dos espaços de baixa densidade

Hierarquia do sistema urbano	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Número máximo de pisos (acima da cota da soleira)	Número máximo de pisos (abaixo da cota da soleira) (a)
Centralidades de proximidade	70	0,6	3	1
De consolidação	60	0,5	2	1

(a) exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

3. As áreas urbanas, inseridas na área de regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode, e sem prejuízo do regime de salvaguarda constante do regulamento para a zona de proteção à albufeira, regem-se pelas seguintes disposições:
 - a) É um objetivo prioritário a qualificação e consolidação do tecido urbano nomeadamente ao nível das funções, equipamentos, infraestruturas e integração paisagística;

- b) Enquanto não estiver em funcionamento o sistema municipal de recolha e tratamento de efluentes não são permitidos novos loteamentos ou operações urbanísticas de impacte semelhante;
 - c) Devem ser cumpridas as regras relativas ao saneamento básico dispostas no artigo 26.º;
 - d) A densidade populacional máxima admitida é a equivalente a 30 hab/ha;
 - e) Na zona reservada da albufeira, quando integrada nas áreas de uso urbano, não são permitidas obras de construção, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente nos termos do n.º 1 do artigo 21º;
 - f) São excecionadas da alínea anterior as obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural;
 - g) As obras que se referem na alínea anterior são aprovadas mediante parecer favorável da Agência Portuguesa do Ambiente.
4. Em Dornes, para além do estipulado nos números anteriores, deve ainda ser dado cumprimento ao disposto nas normas referentes ao património inventariado.

SECÇÃO III.

ESPAÇOS VERDES

Artigo 108º.

Identificação

1. Os espaços verdes englobam as áreas onde predomina a presença de elementos naturais de utilização coletiva, possuindo funções de vivificação e qualificação ambiental, de recreio e de lazer urbano.
2. Os espaços verdes localizam-se na área correspondente ao Plano de Urbanização da vila de Ferreira do Zêzere.

Artigo 109º.

Uso e Ocupação do Solo

Na área do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, aplicam-se as disposições nele contidas.

Artigo 110º.**Regime de Edificabilidade**

Nos espaços verdes aplica-se o regime de edificabilidade previsto no Plano de Urbanização da vila de Ferreira do Zêzere.

SECÇÃO IV.**ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS****Artigo 111º.****Identificação**

Os espaços de atividades económicas correspondem às áreas que se destinam ao acolhimento de atividades económicas em geral e de unidades empresariais, localizadas em áreas com boa acessibilidade às redes de comunicação e transporte, condição determinante quando conjugada com a dimensão e concentração de atividades para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial, podendo estas áreas assumir uma função mais direcionada para a atividade produtiva correspondendo nestes casos aos espaços de atividades económicas identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 112º.**Uso e Ocupação do Solo**

1. Nos espaços de atividades económicas, os usos dominantes são os seguintes:
 - a) Estabelecimentos Industriais;
 - b) Oficinas;
 - c) Armazenagem e logística;
2. São ainda usos complementares e compatíveis:
 - a) Comércio e Serviços;
 - b) Atividades de gestão de resíduos.
3. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores, excetuando-se habitação não permanente e incluída em empreendimentos que promovam a investigação e formação tecnológica e desde que o pavimento não ultrapasse 10% da área total de construção do empreendimento.
4. A instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional, deve adotar medidas minimizadoras,

nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

5. A existência de estabelecimentos hoteleiros em espaços de atividades económicas não pode ser prejudicada pela instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas na envolvente do empreendimento turístico.
6. Excetua-se do regime descrito nos números anteriores o Plano de Pormenor da Zona Industrial Municipal de Lameiras e os espaços de atividades económicas que integram a área do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, que dispõem de normas específicas.

Artigo 113º.

Regime de edificabilidade

1. As operações urbanísticas a realizar nos espaços de atividades económicas, devem respeitar os seguintes parâmetros:

Quadro 5. Parâmetros Urbanísticos dos Espaços de Atividades Económicas

Índice máximo de impermeabilização (%)	Altura máxima da fachada (m) a)
70	9

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

2. As instalações de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança não podem ultrapassar os 120m² de área de construção.
3. Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas em conformidade com a legislação em vigor.
4. Deve ser assegurada a ligação à rede pública de drenagem de águas residuais domésticas, não sendo autorizado sistemas de rejeição por infiltração no solo.
5. Deve ser assegurada a ligação à rede pública de abastecimento.
6. Excetua-se do regime descrito nos números anteriores, os espaços de atividades económicas que integram o Plano de Pormenor da Zona Industrial Municipal de Lameiras e a área do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, os quais dispõem de normas específicas.

SECÇÃO V.

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – EQUIPAMENTOS

Artigo 114º.

Identificação

Os espaços de equipamentos correspondem a áreas do território onde se localizam equipamentos coletivos já edificados, nomeadamente de ensino, de saúde, de solidariedade e de apoio social, desportivos, culturais, religiosos, administrativos e de segurança e proteção civil.

Artigo 115º.

Uso e Ocupação do Solo

Na área do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere, aplicam-se as disposições nele contidas.

Artigo 116º.

Regime de edificabilidade

Às operações urbanísticas a realizar nas áreas de equipamentos aplicam-se as seguintes regras do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.

CAPÍTULO II.

USOS ESPECIAIS

SECÇÃO I.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 117º.

Definição

Consideram-se usos especiais, para efeitos do presente capítulo, os atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes e que se encontram identificados nas secções II e III do presente capítulo.

Artigo 118º.**Edificabilidade**

1. A disciplina instituída pelas disposições do presente Capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.
2. O município deverá sempre exigir aos interessados o acabamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos do artigo 44.º, do presente Regulamento.
3. Os lotes ou parcelas que vierem a ser destinados a estes usos deverão ter a dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

SECÇÃO II.**EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO****Artigo 119º.****Definição**

1. Em situações especiais de gestão de oportunidades que exijam o enquadramento legal de um dado investimento num prazo de tempo muito curto, admite-se a aplicação dos procedimentos e regime estabelecidos neste capítulo, desde que os investimentos constituam a figura de empreendimento de carácter estratégico, tal como definido no número seguinte deste artigo e desde que esses investimentos não impliquem a reclassificação do solo.
2. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico para efeitos do presente Plano, todos aqueles que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, se reconheça interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, e que:
 - a) Contribuam para a consecução da estratégia e dos objetivos do Plano definidos no artigo 2.º;
 - b) Apresentem carácter inovador;
 - c) Constituam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, recreio e lazer, turismo, energias renováveis, indústria;
 - d) Localizem a sede social da empresa no concelho de Ferreira do Zêzere;

- e) Gerem pelo menos 10 postos de trabalho;
 - f) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, ou outra que lhe venha a suceder.
3. Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos três das características constantes nas alíneas do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente respeitante à alínea a), e outra à alínea e) ou à alínea f).
 4. Os empreendimentos estratégicos devem ser alvo de contrato de investimento realizado entre o promotor e a CMFZ, para o período previsto de investimento.
 5. Na área do regime de salvaguarda da albufeira de águas públicas de Castelo de Bode aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na secção IV, do Capítulo I do Título III - Salvaguardas do presente regulamento.

Artigo 120º.

Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal para além de explicar as razões que fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos e da capacidade de carga do território de localização, nomeadamente em termos de infraestruturas públicas existentes;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c) A deliberação da Câmara Municipal, determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à assembleia municipal.

Artigo 121º.**Regime**

1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente regulamento.
2. Para os empreendimentos de carácter estratégico são estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos e condicionamentos, sem prejuízo dos regimes de compensação urbanística aplicáveis:
 - a) Compatibilidade com o uso dominante;
 - b) Garantia do respeito pela imagem do território em termos de integração urbana e paisagística;
 - c) Admissibilidade nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
 - d) Garantia da capacidade das infraestruturas públicas face às novas cargas resultantes do empreendimento;
 - e) Índice de utilização não superior a duas vezes o admitido para a categoria de espaço onde se localiza, exceto se localizado em espaço florestal de conservação, espaço natural e paisagístico e espaço cultural, em que a edificabilidade admitida é a definida pelo plano para estas categorias de espaço.
3. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais in comportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:
 - a) Ser autorizada uma majoração até 50% do maior índice de utilização previsto para a área em causa;
 - b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam espaço agrícola de produção, espaço florestal de produção, espaço florestal de conservação, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO VII.

REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

CAPÍTULO I.

REDE VIÁRIA

Artigo 122º.

Identificação

1. A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo.
2. A rede rodoviária é constituída por:
 - a) Rede Nacional Complementar
 - i) Itinerário Complementar – IC3/A13 entre os limites de concelho, via longitudinal (incluindo ligações da A13 a EN348), integrada na subconcessão Pinhal Interior;
 - ii) Estrada Nacional – EN238, entre o limite de concelho de Tomar e Ferreira do Zêzere (entroncamento da ER348), sob jurisdição da IP;
 - b) Estrada Regional:
 - i) ER238, entre Ferreira do Zêzere e o limite de concelho da Sertã (Distrito de Castelo Branco), sob a responsabilidade da IP;
 - c) Estrada Nacional Desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal – IP, SA.:
 - i) EN110, entre o limite de concelho de Alvaiázere (Distrito de Leiria) (km 75,900) e o limite de concelho de Tomar (km 84,500).
 - d) Rede Rodoviária Municipal:
 - i) Estrada desclassificada sob jurisdição da Câmara Municipal:
 - i1) ex EN238;
 - i2) ex EN348;
 - i3) ex ER348.
 - ii) Estrada Municipal;
 - ii1) EM348;
 - iii) Caminho Municipal.

Artigo 123º.**Hierarquia funcional da rede rodoviária**

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

- a) Vias coletoras, vocacionadas para as deslocações de média e longa duração de ligação entre as zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego: IC3/ A13;
- b) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos: EN238, ER238, exER348, EN110 (desclassificada sob jurisdição da IP) e ex EN348;
- c) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas: EM520, EM520-1, EM520-2, EM524, EM526, EM527, EM530, EM601, CM1062, CM1065, CM1079;
- d) Vias de acesso local, que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais.

Artigo 124º.**Regime da rede rodoviária**

1. São permitidos ajustamentos ao traçado viário constante na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente ou sempre que contribuam para um melhor funcionamento da rede rodoviária e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam de qualquer modo as hierarquias e o nível de serviço estabelecidos pelo plano.
2. Às estradas e ligações que pertencem à rede rodoviária nacional e às Estradas Regionais e às estradas desclassificadas sobre jurisdição da IP, SA, aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção a parecer e aprovação das entidades competentes.

Artigo 125º.**Espaços-canal**

1. Os espaços canal têm por objetivo garantir condições de funcionamento ou de execução da rede e compreendem a plataforma da via, as faixas de proteção *non aedificandi* que a

lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas no número seguinte.

2. Para as vias distribuidoras principais e secundárias previstas e enquanto não estiver aprovado o respetivo estudo prévio, estabelece-se uma faixa de proteção, para um e outro lado do eixo da via, de 50 metros.
3. Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal pode estabelecer condicionamentos à ocupação que tenham como objetivo a salvaguarda da exequibilidade das vias previstas.
4. Caso, nas situações a que se refere o n.º 2, haja eliminação do traçado previsto no Plano, a faixa de proteção é igualmente eliminada, aplicando-se o regime associado às categorias de usos identificadas.
5. O controlo prévio de postos de abastecimento de combustíveis que constituem áreas técnicas adjacentes aos espaços canais rodoviários, ainda que não integrados nestes, processa-se em conformidade com a lei aplicável e sempre condicionado aos valores do local.
6. São admitidas reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva nos termos previstos no artigo 154.º do RJGT e do artigo 18.º da LBPPSOTU.

Artigo 126º.

Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária resultante de projetos de loteamento deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

Quadro 6. Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação a.c.hab. > 80% a.c.	Perfil Tipo $\geq$ 10,00m Faixa de Rodagem = 6,5m Passeio = 1,75m Estacionamento = 2,50m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)
Habitação (se a.c.hab. < 80%), comércio e ou serviços	Perfil Tipo $\geq$ 11m Faixa de Rodagem = 6,5m Passeio = 2,25m Estacionamento = 2,50m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil Tipo $\geq 12,5\text{m}$ Faixa de Rodagem = $7,5\text{m}$ Passeio = $1,75\text{m}$ Estacionamento = $2,50\text{m} \times 2$ (opcional). Caldeiras para árvores = $1,0\text{m} \times 2$ (opcional)

a. c. – área de construção (valor expresso em m^2)

CAPÍTULO II. ESTACIONAMENTO

Artigo 127º.

Parâmetros de dimensionamento

- Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, são as constantes no seguinte quadro:

Quadro 7. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. $< 120\text{m}^2$; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m^2 e 300m^2 ; 3 lugares/fogo com a. c. $> 300\text{m}^2$; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Habitação coletiva	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5; 3 lugares/fogo $> T5$; Habitação sem indicação de tipologia: 1,5 lugares/fogo com a. m. f. $< 120\text{m}^2$; 2 lugares/fogo com a. m. f. entre 120m^2 e 300m^2 ; 3 lugares/fogo com a. m. f. $> 300\text{m}^2$; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Tipo de ocupação	Estacionamento
Comércio	1 lugar/30m² com a. c. < 1000m²; 1 lugar/25m² com a. c. entre 1000m² e 2500m²; 1 lugar/15m² com a. c. > 2500m² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Serviços	3 lugares/100m² com a. c. < ou = 500m²; 5 lugares/100m² com a. c. > 500m²; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas	Ligeiros: 1 lugar/200 m² de a. c.; Pesados: 1 lugar/1000m² de a. c. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Empreendimentos Turísticos	Para os Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais: 1 lugar de estacionamento por cada 2,5 unidades de alojamento para categoria 4 e 5 estrelas; 1 lugar de estacionamento por cada 3,5 unidades de alojamento para categoria inferior a 4 estrelas. Para os demais casos: 1 lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento. A dotação de estacionamento em parques de campismo e de caravanismo é definida em função do número de campistas. Em Solo Urbano, especificamente em tecido urbano consolidado, onde seja inviável a execução do número de lugares de estacionamento nos critérios anteriores, a Câmara Municipal pode dispensar dessa exigência os Estabelecimentos Hoteleiros de interesse para o município, mediante autorização expressa da entidade competente, procurando acautelar a oferta de estacionamento nos arruamentos ou espaços circundantes.

Tipo de ocupação	Estacionamento
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	Para salas de espetáculo e/ou de eventos com a. c. > 150m², e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/50m² de a. c., para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500m² para veículos pesados de passageiros. Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. A dotação exigida para o estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares de estacionamento localizados dentro do lote como em áreas a ceder ao domínio público.

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

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

2. Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
3. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.
4. Quanto à área bruta de construção para comércio, indústria, armazéns e oficinas, se for superior a 2500 m², é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:
 - a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
 - b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
 - c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
 - e) A sinalética e mobilidade;
 - f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 128º.

Regime

1. Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

2. Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.
3. Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção.
4. Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

Artigo 129º.

Dispensas e Isenções

1. Sem prejuízo da legislação específica aplicável poderá admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo 127.º, desde que técnica e economicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devem ser preservados;
 - b) A operação urbanística tenha manifestante impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;
 - c) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - d) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento:
 - a) As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15% da área de construção da licença inicial;
 - b) Em áreas consolidadas, as quais correspondem a solo urbanizado, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já

dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanísticas e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

TÍTULO VIII.

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I.

PROGRAMAÇÃO DO PLANO

Artigo 130º.

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do município.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no plano ou de Unidades de Execução, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
 - b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
 - c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
 - e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 131º.

Programação operacional

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito

espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita:

- a) A explicitação dos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;
 - b) A descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas, bem como dos respetivos prazos de execução;
 - c) A ponderação da sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;
 - d) A definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
- a) Plano de Urbanização;
 - b) Plano de Pormenor;
 - c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO II.

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 132º.

Zonamento Operativo

1. A Câmara Municipal procede à programação da execução do Plano através da inscrição no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, dos projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.
2. No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:
 - d) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;
 - e) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;
 - f) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação das carências detetadas;

- g) As de proteção e valorização da estrutura ecológica.

Artigo 133º.

Execução em solo urbano consolidado

1. Em solo urbano consolidado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a execução não sistemática, isto é, efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.
2. Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

Artigo 134º.

Execução em solo urbano a consolidar

1. Em solo urbano a consolidar, a execução do Plano processa-se no âmbito de unidades de execução.
2. Em solo urbano a consolidar, o município pode autorizar operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução nas seguintes situações:
 - a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo plano;
 - b) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;
 - c) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com via habitante e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.

Artigo 135º. Unidades de execução

1. A delimitação das unidades de execução tem de:
 - a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
 - b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;
 - c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado pré-existente.
2. Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

CAPÍTULO III.**ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA****Artigo 136º.****Parâmetros de dimensionamento**

1. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os seguintes valores:

Quadro 8. Parâmetros de dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Indústria, armazenagem e logística	20 m ² /100 m ² a. c.	10 m ² /100 m ² a. c.
Estabelecimentos hoteleiros	28 m ² /120m ² a.c.	35 m ² /120 m ² a. c.

2. Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.
3. Do referido no número anterior excecionam-se, particularmente no caso dos empreendimentos turísticos, as cedências previstas no n.º 4 do artigo 44.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, com redação dada pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente quando o prédio a lotear já estiver servido por infraestruturas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos no referido prédio.

Artigo 137º.

Dispensas de cedência para o domínio municipal

1. As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.
2. A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verifiquem as seguintes situações:
 - a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;
 - b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.
3. Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma deve ser compensada através do pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

CAPÍTULO IV.

CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 138º.

Critérios

1. O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no RJIGT é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução.
2. A Câmara Municipal pode considerar um mecanismo perequativo nas operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias e nas condições expressas neste Plano.
3. As operações urbanísticas previstas devem assegurar a execução e o financiamento das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva, devendo o Plano fixar:
 - a) A realização das necessárias obras de urbanização;
 - b) A participação proporcional no financiamento das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, através do pagamento de taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
 - c) A cedência de bens imóveis para fins de utilidade pública.
4. Ao montante da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que seja devida deve ser deduzida a participação proporcional nos encargos com a realização de infraestruturas gerais.

Artigo 139º.

Mecanismos

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.
2. A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da unidade de execução ou de intervenção.
3. A cedência média assume o valor de 0,50, qualquer que seja o uso previsto.
4. Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 178.º do RJIGT, nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

5. Nas situações em que um prédio, pelas suas características intrínsecas, esteja condicionado no aproveitamento edificatório face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média pode ser afetada por um coeficiente que traduza a equivalência do valor desse prédio em relação aos dos prédios com aproveitamento não condicionado, nos termos do n.º 5 do artigo 178.º do RJIGT e no caso inverso, deve compensar nos termos do n.º 6 do mesmo dispositivo legal.
6. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

Artigo 140º.

Constituição de Mais Valias

1. Para efeitos do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 64.º da LBPPSOTU, será desenvolvido em regulamento próprio a taxação das mais valias urbanísticas decorrentes de operações de reclassificação de solo rústico em urbano, a qual deverá assumir um valor entre 10 a 20%.
2. A mais-valia criada reverte para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a regulamentar.

Artigo 141º.

Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1. Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.
2. O FMSAU integra parte das receitas resultantes da distribuição das mais valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas urbanísticas que a Câmara Municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

TÍTULO IX.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 142º.

Incentivos

1. Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos em regulamento

municipal incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:

- a) A realização de intervenções de que resultem ganhos evidentes na conservação da natureza e da biodiversidade;
 - b) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;
 - c) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial;
 - d) A deslocalização de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;
 - e) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
 - f) A instalação de empresas com certificação ambiental.
2. Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

Artigo 143º.

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 144º.

Entrada em vigor e revisão

1. O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário da República.
2. O Plano tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

ANEXO I. IMÓVEIS, CONJUNTOS E SÍTIOS CLASSIFICADOS

Quadro com código constante da Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas

PATRIMÓNIO	Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
ARQUITECTÓNICO	IIP.01	Pelourinho de Águas Belas (Dec. nº 23 122, DG 231 IS, de 11-10-1933)	Belas
	IIP.02	Igreja Matriz da Freguesia de Areias (Dec. nº 33 587, DG 63 IS, de 27-03-1944)	Areias
	IIP.03	Ruínas da Torre do Langalhão (Dec. nº 32 973, DG 175 IS, de 18-08-1943)	Areias
	IIP.04	Pelourinho de Pias (Dec. nº 23 122, DG 231 IS, de 11-10-1933)	Pias
	IIP.05	Igreja da Freguesia do Beco (Dec. nº 32 973, DG 175 IS, de 18-08-1943)	Beco
	IIP.06	Igreja de Dornes (Dec. nº 32 973, DG 175 IS, de 18-08-1943)	Dornes
	IIP.07	Torre de Dornes (Dec. nº 32 973, DG 175 IS, de 18-08-1943)	Dornes
	IIP.08	Capela de São Pedro do Castro (Dec. nº 32 973, DG 175 IS, de 18-08-1943)	União de Freguesias de Areias e Pias
ARQUEOLÓGICO	SIP.01	Gruta de Avecasta	União de Freguesias de Areias e Pias

ANEXO II. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO INVENTARIADO

Quadro com código constante da Planta de Ordenamento - Património Inventariado

Património arquitetónico civil inventariado

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
C01	Casa da Família Baião em Outeiro de Marco	Beco
C02	Casa da Família Gonçalves em Madroeira	Beco
C03	Quinta de Santo Antão	Beco
C04	Quinta de Alqueidão em Santo Amaro	Beco
C05	Quinta da Corujeira com Capela de Nossa Senhora da Penha de França	Beco
C06	Solar dos Caldeiras em Rebalvia	Beco
C07	Quinta do Guardão em Casal do Guardão	Beco
C08	Casa Solar da Família Sousa e Vasconcelos ou Casa Brasonada de Gregório Alexandre	Beco
C09	Casa do Arcipreste e Capela de Nossa Senhora do Carmo	Beco
C10	Casa Família Garcez em Vale de Serrão	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C12	Torre do Lagalhão/Gaião	União de Freguesias Areias e Pias
C13	Casa dos Cotrim em Carril de Baixo	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C14	Casa dos Vasconcelos em Carril de Baixo	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C15	Casa da Família das Ideias em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C16	Quinta da Mata de Cima	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C17	Quinta da Mata de Baixo	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C18	Solar dos Vera Jardim	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C19	Solar dos Monteiro-Mór em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C20	Casa da Família Portugal em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C21	Casa da Família Sarmento em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C22	Quinta da Penha de França	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C23	Quinta do Cerquito com Capela de Santo Antão	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C24	Casa da Azenha Regal	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
C26	Antiga Escola de Meninas no Fundo da Rua	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C27	Casa do Castelo da Família Queiroz	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
C28	Edifício junto à Casa do Castelo da Família Queiroz	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C29	Solar dos Cotrins	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C30	Quinta da Eira com Capela de Nossa Senhora do Amparo	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C31	Quinta de Courelas em Courelas	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
C32	Quinta do Penedo	União de Freguesias Areias e Pias
C11	Quinta do Toja em Tojal	União de Freguesias Areias e Pias
C25	Quinta da Guimareira em Guimareira	União de Freguesias Areias e Pias
C33	Quinta das Valadas em Valadas	União de Freguesias Areias e Pias
C34	Casa do Comendador em Gontijas	União de Freguesias Areias e Pias
C45	Quinta do Mato	União de Freguesias Areias e Pias
C46	Casa de António Godinho Cabral	União de Freguesias Areias e Pias
C48	Casa Família Baptista Cotrim	União de Freguesias Areias e Pias
C49	Casa do Ramo Couto	União de Freguesias Areias e Pias
C50	Casa do Ramo Telles Palhinha	União de Freguesias Areias e Pias
C51	Quinta da Barcoiça	União de Freguesias Areias e Pias
C52	Solar dos Morgados de Fontão	União de Freguesias Areias e Pias
C56	Quinta do Desterro em Alqueidão	União de Freguesias Areias e Pias
C35	Quinta do Tabuado em Ponte de Tabuado	Águas Belas
C36	Casa da Família Baptista Cotrim em Besteiras	Águas Belas
C37	Quintas dos Queirozes	Águas Belas
C38	Casa da Família Sousa Godinho em Camarinha	Águas Belas

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
C39	Casa das Aninhas em Besteiras	Águas Belas
C40	Quinta de Santa Teresa ou Casa da Família Garcez em Besteiras	Águas Belas
C41	Casa da Família Cotrim em Casas Novas	Águas Belas
C42	Quinta das Casas Novas	Águas Belas
C43	Casa da Varelinha	Águas Belas
C44	Quinta do Vale	Águas Belas
C47	Casa dos Cunha em Carvalho	Águas Belas
C53	Quinta da Figueira em Figueira	Águas Belas
C54	Quinta do Casal de Nossa Senhora	Águas Belas
C55	Quinta da Alegria com Capela de Santo António	Águas Belas
C57	Quinta da Portelinha em Portelinha	Águas Belas
C58	Quinta dos Moragados da Família Pereira	Águas Belas
C59	Solar da Família Peres	Águas Belas
C60	Casa em Pedra com muro arcado em Portelinha	Chãos
C61	Casa com chaminé típica em Jampestres	Chãos
C62	Quinta da Bela Vista em Bela Vista	Ferreira do Zêzere
C63	Casa da Cabeça de Carvalho em Cabeço de Carvalho	Ferreira do Zêzere
C64	Casa Flores em Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere
C65	Quinta do Adro com Capela de Nossa Senhora da Conceição	Ferreira do Zêzere
C66	Casa do Chão da Serra	Ferreira do Zêzere
C67	Quinta das Laranjeiras	Ferreira do Zêzere
C68	Quinta das Lanças em Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere
C69	Casa da Família Cotrim na Praça Dias Ferreira	Ferreira do Zêzere
C70	Casa da Família Soeiro na Praça Dias Ferreira	Ferreira do Zêzere
C71	Hospital de Ferreira de Zêzere	Ferreira do Zêzere
C72	Quinta do Castelo (Família Mendes Ferreira) em Chão da Serra	Ferreira do Zêzere
C73	Casa Dias Ferreira no Castelo	Ferreira do Zêzere
C74	Escola Conde Ferreira	Ferreira do Zêzere
C75	Casa de Família Ramos em Pardielas	Ferreira do Zêzere

Património arquitetónico religioso inventariado

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
R01	Capela de São José e Nossa Senhora de Fátima em Quebradas	Chãos
R02	Capela de Santa Rita de Cássia e de Santa Casta em Almogadel	Chãos
R03	Capela de Santa Catarina em Ovelheira	Chãos
R04	Capela de Nossa Senhora da Encarnação em Cumes	Chãos
R05	Capela de Santa Bárbara	Chãos
R06	Igreja Matriz da freguesia de São Silvestre de Chãos	Chãos
R07	Capela de São Sebastião e São Pedro em Jampestres	Chãos

Nº	DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
R08	Capela de São João Degolado na Aldeia de Avecasta	União de Freguesias Areias e Pias
R09	Capela de Nossa Senhora da Saúde em Pereiro	União de Freguesias Areias e Pias
R10	Capela de Santa Apolónia em Telhadas	União de Freguesias Areias e Pias
R11	Capela de São Saturnino na Serra de São Saturnino	União de Freguesias Areias e Pias
R12	Capela de São Francisco em Milheiros	União de Freguesias Areias e Pias
R13	Capela de Santa Eufémea e de Nossa Senhora da Luz em Vila Verde	União de Freguesias Areias e Pias
R14	Capela de Nossa Senhora de Fátima em Freixial	União de Freguesias Areias e Pias
R15	Capela de São Salvador em Matos	União de Freguesias Areias e Pias
R16	Capela de Santo Amaro em Gontijas	União de Freguesias Areias e Pias
R17	Igreja Matriz da Freguesia de São Luis de Tolosa de Pias	União de Freguesias Areias e Pias
R18	Capela de São Tomé em Portela de Vila Verde	União de Freguesias Areias e Pias
R19	Capela de Nossa Senhora da Orada em Nossa Senhora da Orada	Beco
R20	Capela de Santo António	Beco
R21	Capela de São Sebastião em Carril	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
R22	Capela do Vínculo dos Sem. da Frazoeira	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
R23	Capela de Nossa Senhora da Purificação da Frazoeira	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
R24	Igreja Matriz da freguesia de São Vicente de Paio Mendes	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
R25	Capela de São Luís em Courelas	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
R26	Capela de Nossa Senhora da Conceição em Ereira	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
R27	Capela de Santa Teresa	Águas Belas
R28	Capela de São Marcos	Águas Belas
R29	Capela de São Sebastião em Varela	Águas Belas
R30	Igreja Matriz da Freguesia de Nossa Senhora da Graça	Águas Belas
R31	Capela de Santo António	Águas Belas
R32	Capela de Santa Catarina na Serra de Santa Catarina	Igreja Nova do Sobral
R33	Igreja Matriz da Freguesia do Espírito Santo da Igreja Nova em Igreja Nova	Igreja Nova do Sobral
R34	Capela da Nossa Senhora da Purificação em Mourelinho	Igreja Nova do Sobral
R35	Capela de Nossa Senhora do Ó em Sobral	Igreja Nova do Sobral
R38	Capela do Hospital de Todos os Santos da Igreja Nova em Igreja Nova	Igreja Nova do Sobral
R36	Capela de Santo António	Ferreira do Zêzere
R37	Igreja Matriz da Freguesia de Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere
R39	Capela de Santo António em Pombeira	Ferreira do Zêzere
R40	Capela de São João em Pombeira	Ferreira do Zêzere
R41	Capela de São Silvestre em Portinha	Ferreira do Zêzere
R42	Capela de Nossa Senhora da Conceição em Carvalhais	Ferreira do Zêzere
R43	Capela de Nossa Senhora da Conceição em Cardal	Ferreira do Zêzere

ANEXO III. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO

Quadro com código constante da Planta de Ordenamento - Património Inventariado

Património arqueológico – Estações arqueológicas

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
E01	Madroeira	Necrópole	Beco
E02	Fonte Seca	Necrópole	Beco
E03	Ral	Habitat	Beco
E04	Outeiro de São Pedro	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E05	Dornes	Povoado fortificado	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
E06	Comunais	Indeterminada	União de Freguesias Areias e Pias
E07	Vale do Rodrigo	Anta	União de Freguesias Areias e Pias
E08	Poço Moirato	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E09	Quebrada de Cima	Habitat	Chãos
E10	S. Saturnino	Povoado fortificado	União de Freguesias Areias e Pias
E11	Avecasta II	Oficina de talhe	União de Freguesias Areias e Pias
E12	Milheiros	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E13	Avecasta III	Oficina de talhe	União de Freguesias Areias e Pias
E14	S. Simão	Habitat	Chãos
E15	Vila Verde	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E16	Igreja Matriz de Areias	Necrópole	União de Freguesias Areias e Pias
E17	Porto da Romã	Casal rústico	Águas Belas
E18	Boucha	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E19	Silveira	Villa Romana	União de Freguesias Areias e Pias
E20	Lagoa	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E21	Murteira	Habitat	União de Freguesias Areias e Pias
E22	Almogadel	Vestígios de superfície	Chãos
E23	Cumes I - Povoado de Cumes	Povoado aberto	Chãos
E24	Cumes II	Oficina de talhe	Chãos
E25	Cumes III	Oficina de talhe	Chãos
E26	Travanca	Casal rústico	Águas Belas
E27	Loba IV	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E28	Loba	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E29	Ponte do Ribeiro I	Oficina de talhe	Chãos
E30	Portela	Casal e sepulturas	União de Freguesias Areias e Pias
E31	Ponte do Ribeiro II	Oficina de talhe	Chãos
E32	Vale da Lapa	Gruta	Chãos
E33	Lapa do Vale da Lapa	Gruta	Chãos
E34	Casas Velhas	Povoado fortificado	Chãos
E35	Castelhanas I	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias
E36	Castelhanas II	Casal rústico	União de Freguesias Areias e Pias

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
E37	Ponte de Ceras	Ponte	União de Freguesias Areias e Pias
E38	Pinheiros	Casal rústico	Chãos
E39	Ferreira do Zêzere	Vestígios diversos	Ferreira do Zêzere
E40	Maxial	Povoado fortificado	Ferreira do Zêzere
E41	S. Pedro do Castro	Povoado fortificado	Ferreira do Zêzere
E42	Pinheiros V	Habitat aberto	Chãos
E43	Pinheiros VI	Casal	Chãos
E44	Pinheiros I	Casal	Chãos
E45	Conheira da Bairradinha	Mina a céu aberto	Ferreira do Zêzere
E46	Casas Velhas	Povoado fortificado	Chãos
E 47	Castro de Avecasta	Povoamento fortificado	União de Freguesias Areias e Pias
E48	Pessegueiro	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E49	Marcos1	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E50	São Marcus 3	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E51	Outeiro dos Pereiros	Vestígios	União de Freguesias Areias e Pias
E52	Paio Mendes	Habitat	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
E53	Casal Ascenso Antunes	Tesouro	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
E54	Barrocos	Oicina	Chãos

Património arqueológico – Leituras epigráficas

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
L01	Dornes	Cipo Funerário	Dornes
L02	Martinelo	Marco Miliário	Águas Belas
L03	Quinta do Vale	Lápide comemorativa	Águas Belas
L04	Quinta da Figueira	Placa votiva	União de Freguesias Areias e Pias
L05	F. do Zêzere - Paços do Concelho	Lápide comemorativa	Ferreira do Zêzere
L06	São Pedro do Castro (Inscrição 4)	Estela funerária	Ferreira do Zêzere
L07	São Pedro do Castro (Inscrição 6)	Estela funerária	Ferreira do Zêzere
L08	São Pedro do Castro (Inscrição 1)	Placa Funerária	Ferreira do Zêzere
L09	São Pedro do Castro (Inscrição 2)	Placa Funerária	Ferreira do Zêzere
L10	São Pedro do Castro (Inscrição 3)	Cipo Funerário anepígrafo	Ferreira do Zêzere
L11	São Pedro do Castro (Inscrição 5)	Cipo Funerário anepígrafo	Ferreira do Zêzere

Património arqueológico – Sepulturas e Cabeceiras

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
SC01	Madroeira I	Sepultura	Beco
SC02	Madroeira II	Sepultura	Beco
SC03	Fonte Seca II	Sepultura	Beco
SC04	Fonte Seca I	Sepultura	Beco

Nº	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	FREGUESIA
SC05	Dornes	Cabeceira de Sepultura	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
SC06	Torre de D. Gaião I	Sepulturas	União de Freguesias de Areias e Pias
SC07	Carril	Sarcófago	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
SC08	Areias IV	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC09	Areias	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC10	Areias II	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC11	Areias III	Estela	União de Freguesias de Areias e Pias
SC12	Camarinha	Cabeceira de sepultura	Águas Belas
SC13	Loba II	Sepultura	União de Freguesias de Areias e Pias
SC14	Loba III	Sepultura	União de Freguesias de Areias e Pias
SC15	Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere	Estela	Ferreira do Zêzere
SC16	Escola de Ferreira de Zêzere	Estela	Ferreira do Zêzere
SC17	São Pedro do Castro I	Sepultura	Ferreira do Zêzere
SC18	Pinheiros II	Sepultura	Chãos
SC19	Pinheiros III	Sepulturas	Chãos
SC20	Pinheiros IV	Sepultura	Chãos
SC21	Pinheiros I	Sepultura	Chãos

Património arqueológico – Marcos de delimitação de propriedade

DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
Dornes I	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Dornes II	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Dornes III	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Dornes IV	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata I	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata II	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata III	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata IV	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata V	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Casal da Mata VI	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Quinta da Mata I	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Quinta da Mata II	Nossa Senhora do Pranto (Dornes)
Quinta do Cerquito I	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito II	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito III	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito IV	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito V	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito VI	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta do Cerquito VII	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)

DESIGNAÇÃO	FREGUESIA
Quinta do Cerquito VIII	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Frazoeira	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Azenhas	Nossa Senhora do Pranto
Quinta das Courelas I	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta das Courelas II	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Quinta das Courelas III	Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Besteiras	Águas Belas / Paio Mendes
Gericó	Águas Belas / Paio Mendes
Freixial	UF de Areias e Pias / Nossa Senhora do Pranto (Paio Mendes)
Casal do Zote	Beco
Ral	Beco
Senhora da Orada I	Beco
Senhora da Orada II	Beco
Senhora da Orada III	Beco
Senhora da Orada IV	Beco
Portela do Brás I	Beco
Portela de Brás II	Beco
Portela de Brás III	Beco
Casal dos Nabos I	Beco
Casal dos Nabos II	Beco
Casal dos Nabos III	Beco
Ribeira de Brás	Beco
Fonte Seca	Beco
Porto Chão	UF de Areias e Pias / Beco
São Jordão	UF de Areias e Pias / Beco
Ceras	União de Freguesias de Areias e Pias
Pias	União de Freguesias de Areias e Pias
Marco Heráldico da Família Pereira	Águas Belas
Sanginho	Ferreira do Zêzere

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52

3810-048 Aveiro



+351 234 426 985

+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt