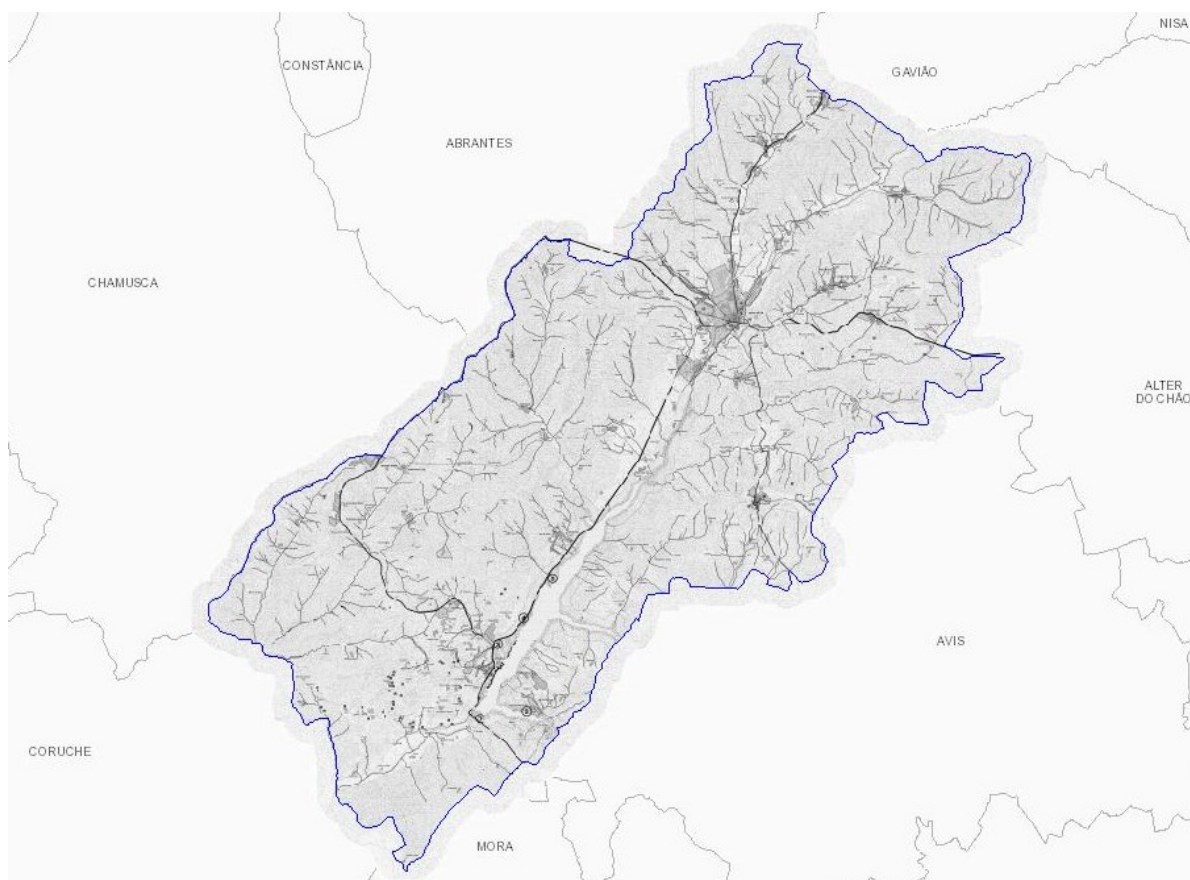


PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PONTE DE SOR



REGULAMENTO

Índice

CAPÍTULO I Disposições gerais	3
CAPÍTULO II Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo	10
CAPÍTULO III Uso dominante do solo	11
SECÇÃO I Disposições gerais	11
SECÇÃO II Espaços urbanos, de urbanização programada, verdes urbanos e industriais	13
SUBSECÇÃO I Espaços urbanos	15
SUBSECÇÃO II Espaços de urbanização programada	19
SUBSECÇÃO III Espaços verdes urbanos	22
SUBSECÇÃO IV Espaços industriais no interior de aglomerado urbano	24
SUBSECÇÃO V Espaços industriais no exterior de aglomerado urbano	26
SUBSECÇÃO VI Estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais	28
SECÇÃO III Espaços rurais	29
SUBSECÇÃO I Disposições gerais	29
SUBSECÇÃO II Espaços agrícolas	32
SUBSECÇÃO III Espaços florestais	33
SUBSECÇÃO IV Montes	37
SUBSECÇÃO V Rede de proteção e valorização ambiental	38
SECÇÃO IV Espaços culturais	47
SECÇÃO V Espaços-canais e proteção a infraestruturas	49
SUBSECÇÃO I Rede rodoviária e ferroviária	49
SUBSECÇÃO II Outras infraestruturas	50
CAPÍTULO IV Unidades operativas de planeamento e gestão e mecanismos de compensação	52
CAPÍTULO V Disposições finais	58
ANEXO Legislação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo	59

REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PONTE DE SOR (versão atualizada) ¹

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito material ou objeto

O presente Regulamento constitui o elemento normativo do Plano Diretor Municipal de Ponte de Sor (PDMPS) (revisão), elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Artigo 2.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano Diretor Municipal é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação básica do solo, bem como os parâmetros de ocupação, considerando a implantação dos equipamentos sociais, e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural.

2 — Os princípios e normas constantes do PDMPS vinculam as entidades públicas, designadamente os órgãos e serviços da administração pública central e local, a quem compete elaborar planos, programas ou projetos e adotar medidas com incidência sobre a ocupação, o uso e a transformação do solo.

3 — Os referidos princípios e normas vinculam, ainda, os particulares.

4 — São nulos os atos praticados em violação dos princípios e normas constantes do PDMPS.

¹ A leitura do presente documento, que transcreve o conteúdo do Regulamento do **PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PONTE DE SOR**, ratificado pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 160/2004](#) - *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 262, de 8 de novembro de 2004, com as alterações e correção que lhe foram introduzidas pelo [Aviso n.º 20847/2010](#) - *Diário da República*, 2.ª série, n.º 203, de 19 de outubro de 2010, pela [Declaração n.º 53/2017](#) - *Diário da República*, 2.ª série, n.º 143, de 26 de julho de 2017, e pela [Declaração n.º 21/2018](#) - *Diário da República*, 2.ª série, n.º 103, de 29 de maio de 2018 (retificada pela [Declaração de Retificação n.º 443/2018](#) - *Diário da República*, 2.ª série, n.º 113, de 14 de junho de 2018), não substitui nem dispensa a consulta dos respetivos diplomas.

Artigo 3.º

Âmbito territorial

O PDMPS abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

Artigo 4.º

Estratégia de desenvolvimento para o concelho

É definida uma estratégia de desenvolvimento para o concelho, no período de vigência do PDMPS, assente nas seguintes grandes linhas estratégicas de desenvolvimento:

- a) Qualificação da base económica local e reforço da integração regional;
- b) Desenvolvimento da função urbano-residencial como fator de afirmação concelhia;
- c) Promoção exterior apoiada no património arquitetónico e paisagístico e na animação cultural e desportiva.

Artigo 5.º

Objetivos

São objetivos do PDMPS:

- a) Contribuir para o desenvolvimento económico e social do concelho;
- b) Racionalizar e programar o crescimento urbano e requalificar a estrutura funcional;
- c) Preservar e valorizar todos os recursos naturais do concelho;
- d) Salvaguardar e ordenar a rede de proteção e valorização ambiental e a estrutura verde urbana;
- e) Prever e propor soluções para satisfazer as necessidades do concelho a nível das acessibilidades e dos sistemas de transportes;
- f) Melhorar os níveis de cobertura por parte das principais infraestruturas urbanas;
- g) Preservar, recuperar e proteger o património cultural;
- h) Desenvolver e pormenorizar regras e diretivas estabelecidas em instrumentos de gestão territorial;
- i) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais;
- j) Servir de enquadramento à elaboração de planos de atividade do município;
- l) Permitir ao município a criação de uma estrutura de gestão urbanística por unidades de território.

Artigo 6.º Composição

1 — O PDMPMS é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — Os elementos fundamentais são os seguintes:

a) Regulamento e respetivos anexos;

b) Planta de ordenamento, desdobrada em:

- 1) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000;
- 2) Ervideira — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 3) Farinha Branca — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 4) Fazenda — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 5) Foros do Arrão — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 6) Foros do Arrão de Baixo — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 7) Foros do Mocho — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 8) Galveias — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 9) Longomel/Escusa/Tom — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 10) Montargil — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 11) Ponte de Sor — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 12) Rosmaninhal — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 13) Torre das Vargens — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 14) Tramaga — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 15) Vale de Açor — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 16) Vale do Arco — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;
- 17) Vale do Vilão — estrutura urbana, à escala de 1:5 000;

c) Planta atualizada de condicionantes:

- 1) Planta atualizada de condicionantes, à escala de 1:25 000;
- 2) Planta atualizada de condicionantes — Reserva Ecológica Nacional — Ecossistemas, à escala de 1:25 000.

3 — Os elementos complementares são os seguintes:

a) Relatório;

b) Planta de enquadramento, à escala de 1:600 000;

c) Estrutura urbana proposta, à escala de 1:25 000;

d) Rede viária: conceito global proposto, à escala de 1:100 000;

e) Diretiva Habitats — sítio do Cabeção (sítio PTCO0029), à escala de 1:25 000.

4 — Os elementos anexos são os seguintes:

a) Estudos de caracterização;

- b) Planta da situação existente, à escala de 1:25 000;
- c) Declives, à escala de 1:25 000;
- d) Análise fisiográfica, à escala de 1:25 000;
- e) Uso atual do solo, à escala de 1:25 000;
- f) Elementos da paisagem, à escala de 1:25 000;
- g) Rede urbana — situação existente, à escala de 1:25 000;
- h) Património arqueológico, à escala de 1:25 000;
- i) Rede viária: estrutura e hierarquização atual, à escala de 1:100 000;
- j) Rede viária: inventário físico, à escala de 1:25 000;
- l) Rede viária: perfis transversais, à escala de 1:150 000/1:100;
- m) Sistemas de abastecimento de água, à escala de 1:25 000;
- n) Rede de águas residuais, à escala de 1:100 000;
- o) Rede elétrica, à escala de 1:25 000;
- p) Associações pedológicas segundo as potencialidades genéricas, à escala de 1:25 000.

Artigo 7.º

Hierarquia

1 — Na elaboração de novos instrumentos de gestão territorial para área que abranja total ou parcialmente o território do município de Ponte de Sor devem ser ponderados os princípios e regras constantes do presente PDMPS e asseguradas as necessárias compatibilizações.

2 — Os princípios e regras constantes de planos especiais de ordenamento do território que tenham sido elaborados para área coincidente com a do presente Plano, designadamente o Plano de Ordenamento da Albufeira de Montargil, foram vertidos, nos termos da lei, no PDMPS.

Contém as alterações da Declaração n.º 53/2017 - Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 26 de julho de 2017

Artigo 8.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

«Alinhamento» — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

«Altura da edificação» — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;

- «Anexo» — qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.;
- «Área bruta de construção» — valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- «Área bruta de implantação» — área correspondente à projeção no plano horizontal da edificação, delimitada ao nível do piso imediatamente contíguo ao solo, incluindo escadas e alpendres e excluindo varandas e platibandas em balanço;
- «Área social rural» — áreas agricultadas associadas a pequenos aglomerados inseridos no meio rural;
- «Cércea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global.
- Sempre que o critério atrás referido não for especificado, deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é de menor nível altimétrico;
- «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquele que se considera a entrada principal;
- «Densidade habitacional bruta» — valor, expresso em fogos/hectare, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;
- «Equipamentos coletivos» — áreas afetas às instalações (incluem as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto;
- «Espaços verdes e de utilização coletiva» — espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Incluem, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão de logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares;

- «Fogo» — sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que, considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer diretamente quer através de um jardim ou de um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo, são consideradas parte integrante do mesmo;
- «Habitação bifamiliar» — imóvel destinado a dois fogos, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns aos dois fogos entre as respetivas portas e a via pública;
- «Habitação coletiva» — imóvel destinado a mais de um fogo, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;
- «Habitação unifamiliar» — imóvel destinado a alojar apenas um fogo, independentemente do número de pisos;
- «Índice de construção (IC)» — quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de construção bruto, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção líquido;
- «Índice de impermeabilização» — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- «Índice de implantação (II)» — quociente entre a área bruta de implantação da construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação bruto, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação líquido;
- «Índice volumétrico (CVol)» — multiplicador urbanístico, expresso em metros cúbicos/metros quadrados, correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice;
- «Lote» — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- «Número de pisos» — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos e caves sem frentes livres;
- «Obras de alteração» — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação, existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais

- de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- «Obras de ampliação» — obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
 - «Obras de conservação» — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução ou ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, conservação ou limpeza;
 - «Obras de construção» — obras de criação de novas edificações;
 - «Obras de demolição» — obras de destruição total ou parcial de uma edificação existente;
 - «Operação de loteamento» — ação que tenha por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
 - «Parcela» — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
 - «Perímetro urbano» — linha que delimita exteriormente o aglomerado urbano, de acordo com o plano, e que inclui o conjunto dos espaços urbanos e dos espaços de urbanização programada, espaços verdes urbanos e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos;
 - «Plano de pormenor e plano de urbanização» — planos municipais de ordenamento do território definidos com esta designação na legislação em vigor;
 - «RAN» — Reserva Agrícola Nacional;
 - «REN» — Reserva Ecológica Nacional;
 - «Uso comercial» — inclui comércio retalhista e estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - «Uso de serviços» — inclui serviços públicos e privados;
 - «Uso habitacional» — inclui a habitação unifamiliar e coletiva e as instalações residenciais especiais (albergues e residências de estudantes, religiosas e militares);
 - «Uso industrial» — inclui indústria, armazéns associados a unidades fabris ou isolados, serviços complementares e infraestruturas de apoio;
 - «Uso turístico» — inclui os estabelecimentos hoteleiros, os meios complementares de alojamento turístico, os parques de campismo públicos e os conjuntos turísticos.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo

Artigo 9.º

Âmbito e objetivos

1 — Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia (AHVS);
- d) Domínio hídrico:
 - Linhas de água;
 - Captações de água;
- e) Albufeira de Montargil e margem (leito e zona de proteção — 500 m do NPA);
- f) Conservação dos *habitats* naturais e da flora e fauna selvagens/proposta de integração na Rede Natura 2000:
 - Sítio PTCO0029 — Cabeção;
- g) Proteção aos montados de sobro e azinho;
- h) Árvores monumentais;
- i) Proteção das infraestruturas básicas:
 - Linhas elétricas de 30 kV e 60 kV;
 - Estações elétricas;
 - Gasoduto;
- j) Proteção a vias de transportes e comunicações:
 - Itinerário complementar (IC);
 - Estrada nacional;
 - Estrada regional;
 - Estrada nacional desclassificada pelo PRN 2000, a municipalizar;
 - Estrada municipal;
 - Linha de caminho de ferro;
- l) Cartografia e planeamento:
 - Proteção a marcos geodésicos;
- m) Proteção a imóveis classificados:
 - Imóvel de interesse público;

- n) Proteção a sítios arqueológicos;
- o) Servidão militar.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão delimitadas na planta atualizada de condicionantes com grafismo e simbologia próprios.

Artigo 10.º

Regime jurídico

Nos terrenos objeto de servidões administrativas ou de restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Uso dominante do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Classes de espaço e respetivas categorias

1 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, são estabelecidas as seguintes classes, categorias e subcategorias de espaço, delimitadas na planta de ordenamento:

Classe de espaço	Categoria de espaço	Subcategoria de espaço
Urbanos.....	Consolidado De preenchimento A reestruturar De equipamento Turístico Oficinal	
De urbanização programada.....	De expansão de alta densidade De expansão de média densidade De expansão de baixa densidade De equipamento Turísticos	

Classe de espaço	Categoria de espaço	Subcategoria de espaço
Verdes urbanos.....	Equipados De enquadramento De proteção	
Industriais no interior de aglomerado urbano	Existentes Propostos	
Industriais no exterior de aglomerado urbano	Existentes Propostos Indústrias extrativas existentes	
Agrícolas	Preferenciais De uso ou aptidão agrícola	
Florestais	Áreas de uso ou aptidão florestal Áreas florestais mistas Áreas silvo-pastoris Áreas florestais condicionadas	
Montes		
Rede de proteção e valorização ambiental	Áreas nucleares do sítio do Cabeção Albufeiras e faixas de proteção Linhas de água e respetivas margens	
Culturais	Património edificado	Imóveis classificados Outros imóveis com interesse
	Sítios	Moinhos Sítios arqueológicos
Canais e proteção a infraestruturas	Rede rodoviária	Itinerários complementares Estradas nacionais Estradas regionais Estradas nacionais desclassificadas pelo PRN 2000, a municipalizar Estradas e caminhos municipais
	Rede ferroviária Outras infraestruturas	Estação de tratamento de resíduos sólidos Parque de sucatas Área para futura localização do aeródromo

2 — As classes e categorias de espaço encontram-se delimitadas na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

3 — As classes de espaço urbanos, de urbanização programada, verdes e industriais no interior de perímetros urbanos, bem como as respetivas categorias, encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento — estrutura urbana, à escala de 1:5 000.

Artigo 12.º

Hierarquia dos aglomerados urbanos

1 — O PDMPMS estabelece uma hierarquia para os aglomerados urbanos de acordo com a respetiva população, crescimento, acessibilidade e funções centrais que desempenham.

2 — A hierarquia compreende os escalões de nível I, II, III, IV e V por ordem decrescente de importância.

3 — A hierarquia dos aglomerados urbanos é estabelecida da seguinte forma:

- a) Nível I — cidade de Ponte de Sor;
- b) Nível II — Galveias e Montargil;
- c) Nível III — Tramaga, Foros do Arrão, Longomel e Vale de Açor;
- d) Nível IV — Ervideira, Escusa/Tom, Farinha Branca, Foros do Arrão de Baixo, Foros do Mocho, Rosmaninhal, Torre das Vargens, Vale do Arco, Vale do Vilão e Fazenda;
- e) Nível V — restantes aglomerados.

Artigo 13.º

Delimitação dos perímetros urbanos

1 — Os aglomerados urbanos são objeto de delimitação de um perímetro urbano, que se encontra representado graficamente na planta de ordenamento.

2 — Os perímetros urbanos englobam os espaços urbanos e de urbanização programada e os espaços industriais que lhes são contíguos.

SECÇÃO II

Espaços urbanos, de urbanização programada, verdes urbanos e industriais

Artigo 14.º

Número de pisos

O número máximo de pisos admitido, com exceção para os equipamentos de utilização coletiva, consoante os aglomerados urbanos, encontra-se definido no quadro seguinte:

QUADRO N.º 1

Número de pisos

Aglomerados	Número máximo de pisos
Nível I.....	4
Níveis II, III, IV e V.....	2

Artigo 15.º

Anexos

1 — Só é permitida a construção de anexos de apoio à construção principal desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamentos, sejam observadas as seguintes regras:

- a) Não ocuparem uma área superior a 10% do total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 35 m²;
- b) Existir apenas um único piso;
- c) A cêrcea máxima não exceder 2,5 m, exceto em casos devidamente fundamentados;
- d) Não é permitido o uso habitacional.

2 — A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo dos índices previstos no presente Regulamento.

Artigo 16.º

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

1 — As áreas objeto de operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes da Portaria n.º 1136/2001 ou outra legislação que a venha alterar.

2 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o n.º 1, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

3 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de eletricidade, e de telecomunicações, se estiver abrangido por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamento aprovado nos termos do artigo 94.º

SUBSECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 17.º

Noção e classificação

1 — Os espaços urbanos caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

2 — Os espaços urbanos compreendem as seguintes subcategorias, que se encontram delimitadas nas plantas de ordenamento dos aglomerados à escala de 1:5 000:

- a) Áreas urbanas consolidadas;
- b) Áreas urbanas de preenchimento;
- c) Áreas urbanas a reestruturar;
- d) Áreas urbanas de equipamento;
- e) Áreas urbanas turísticas;
- f) Áreas urbanas oficiais.

Artigo 18.º

Regime de edificabilidade

1 — O regime de edificabilidade nos espaços urbanos delimitados nas plantas de ordenamento dos aglomerados à escala 1:5 000 é determinado pelas disposições constantes dos artigos 19.º a 24.º, em função da categoria de espaço.

2 — O regime de edificabilidade máximo nos restantes espaços urbanos que apenas estão delimitados na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 é determinado pelos seguintes indicadores:

- a) Densidade habitacional bruta — 15 fogos/ha;
- b) Índice de implantação bruto — 0,20;
- c) Índice de construção bruto — 0,35.

Artigo 19.º

Áreas urbanas consolidadas

1 — As áreas urbanas consolidadas correspondem a áreas centrais e outras áreas, relativamente homogéneas e consolidadas, que concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos.

2 — O PDMPMS define como objetivos genéricos para estas áreas a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.

3 — Estas áreas destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a função habitacional.

4 — A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções e ampliações terão de se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea e volumetria do local em que se inserem;
- b) A altura das edificações não poderá exceder a cêrcea predominante do conjunto em que se inserem, salvo em locais específicos em que, pelas suas características e onde se preveja uma profunda renovação urbana, a Câmara Municipal entenda estabelecer cêrceas superiores, mediante estudos ou planos a elaborar para o efeito;
- c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto em casos onde seja necessário o alargamento do perfil do arruamento e nos troços de estradas que não tomam carácter de arruamento, isto é, não possuam edificações contínuas e contíguas, em ambos os lados, numa extensão de pelo menos 150 m;
- d) O índice de impermeabilização máximo é de 1.

Artigo 20.º

Áreas urbanas de preenchimento

1 — As áreas urbanas de preenchimento correspondem a situações em que se verifica uma concentração de edificações, deixando diversos espaços intersticiais livres ou, nos casos de espaços a ocupar, que se encontram rodeadas ou, de algum modo, contidas por espaços consolidados.

2 — Esta categoria contempla ainda os casos de terrenos para os quais já existem loteamentos aprovados que estão a ser executados ou em vias de execução.

3 — Estas áreas destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a função habitacional.

4 — A edificabilidade nesta área fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções terão de se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicional dos espaços em que se inserem;
- b) As cêrceas, alinhamentos e volumetria são determinados pelas características das zonas consolidadas contíguas;

- c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto em casos onde seja necessário o alargamento do perfil do arruamento e nos troços de estradas que não tomam carácter de arruamento, isto é, não possuam edificações contínuas e contíguas, em ambos os lados, numa extensão de pelo menos 150 m;
- d) A área mínima das parcelas é:
- 1) Para edifícios isolados, 400 m²;
 - 2) Para edifícios geminados, 275 m²;
 - 3) Para edifícios em banda, 200 m²;
- e) O índice de implantação líquido máximo é:
- 1) Para edifícios isolados, 0,3;
 - 2) Para edifícios geminados, 0,4;
 - 3) Para edifícios em banda, 0,6;
- f) O índice de construção líquido máximo é:
- 1) Para edifícios isolados, 0,6;
 - 2) Para edifícios geminados, 1;
 - 3) Para edifícios em banda, 1,8;
- g) O índice de impermeabilização máximo é de 0,7, admitindo-se o alargamento à totalidade do lote se tal for consagrado em planos de pormenor, sujeitos a ratificação.

Artigo 21.º

Áreas urbanas a reestruturar

1 — As áreas urbanas a reestruturar correspondem a áreas cuja ocupação atual é desqualificada ou desadequada à estrutura urbana em que se inserem ou que comprometem o futuro ordenamento e qualificação do espaço urbano, ocorrendo unicamente na cidade de Ponte de Sor.

2 — A reestruturação desta área deve processar-se mediante a execução de um plano de pormenor que promova a qualificação do edificado e o reordenamento da circulação viária.

3 — Na falta de plano de pormenor, são aplicáveis às áreas urbanas a reestruturar as seguintes regras supletivas:

- a) A área mínima do lote é de 200 m²;
- b) A frente mínima do lote é de 10 m;
- c) O uso dominante é o habitacional, admitindo-se comércio e serviços ao nível do piso térreo;
- d) O número máximo de pisos é quatro;
- e) O índice de impermeabilização líquido máximo é de 1.

4 — Nas obras de ampliação, o aumento da área não pode ultrapassar 10% da área de construção existente à data de entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 22.º

Áreas urbanas de equipamento

1 — As áreas urbanas de equipamento correspondem às principais áreas destinadas a equipamentos coletivos de características estruturantes, quer as mesmas se encontrem já ocupadas por equipamentos daquela natureza quer se encontrem ainda livres.

2 — Os projetos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, harmonizando-se com os edifícios aí existentes.

Artigo 23.º

Áreas urbanas turísticas

1 — As áreas urbanas turísticas são constituídas por áreas ocupadas por instalações existentes de uso turístico.

2 — Permite-se a sua conservação e ampliação dos edifícios existentes num máximo de 10% da área de construção atual, desde que não se traduza no aumento da cércea existente.

Artigo 24.º

Áreas urbanas oficiais

1 — As áreas urbanas oficiais correspondem a áreas cuja ocupação atual predominante é de oficinas e pequenos armazéns, intercalados com habitações unifamiliares, ocorrendo unicamente na cidade de Ponte de Sor.

2 — Os usos permitidos são a habitação, comércio, serviços, oficinas não poluentes, pequenas atividades industriais compatíveis com a função habitacional e armazéns.

3 — As oficinas e usos afins não poderão ocupar nem utilizar a via pública para a sua atividade.

4 — Aplicam-se a estas áreas as disposições das alíneas *a)*, *b)* e *c)* do n.º 4 do artigo 20.º («Áreas urbanas de preenchimento»).

5 — O índice de impermeabilização máximo é de 0,8.

SUBSECÇÃO II

Espaços de urbanização programada

Artigo 25.º

Noção e classificação

1 — Os espaços de urbanização programada são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de espaço urbano, se prevê venham a adquiri-las.

2 — Os espaços de urbanização programada compreendem as seguintes categorias, que se encontram delimitadas nas plantas de ordenamento dos aglomerados à escala de 1:5 000:

- a) Áreas de urbanização programada — expansão de alta densidade;
- b) Áreas de urbanização programada — expansão de média densidade;
- c) Áreas de urbanização programada — expansão de baixa densidade;
- d) Áreas de urbanização programada — equipamento;
- e) Áreas de urbanização programada — turísticas.

3 — A ocupação destas áreas processar-se-á preferencialmente mediante a aprovação de planos de pormenor e operações de loteamento, de iniciativa pública ou privada e da execução das respetivas obras de urbanização.

Artigo 26.º

Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade máximo das áreas de urbanização programada em cada aglomerado é determinado pelos valores máximos da densidade bruta, índice de implantação bruto e índice de construção bruto constantes do quadro seguinte:

QUADRO N.º 3

Regime de edificabilidade nas áreas de urbanização programada

Aglomerados	Regime de edificabilidade			
	Densidade habitacional bruta máxima (fogos/hectare)	Índice de implantação bruto (máximo)	Índice de construção bruto (máximo)	Número máximo de pisos (*)
Nível I	60	0,50	1,50	4
Nível II e Tramaga	45	0,50	1	2
Nível III, com exceção da Tramaga	35	0,50	0,75	2
Nível IV	25	0,35	0,50	2

(*) Com exceção dos equipamentos de utilização coletiva

Artigo 27.º

Áreas de urbanização programada — Expansão de alta densidade

A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As tipologias de construção admitidas são em banda, geminada e isolada;
- b) As tipologias habitacionais admitidas são coletiva, bifamiliar e unifamiliar;
- c) O índice de implantação líquido máximo é de 1 para habitação coletiva, 0,7 para construção em banda, 0,5 para construção geminada e 0,4 para construção isolada;
- d) O índice de construção líquido máximo é de 4 para habitação coletiva, 1,4 para construção em banda, 1,2 para construção geminada e 0,8 para construção isolada;
- e) O índice de impermeabilização líquido máximo é de 1 para habitação coletiva e 0,8 para os restantes usos em tipologia de construção em banda, geminada ou isolada;
- f) O número máximo de pisos é quatro.

Artigo 28.º

Áreas de urbanização programada — Expansão de média densidade

A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) As tipologias de construção admitidas são em banda, geminada e isolada;
- b) As tipologias habitacionais admitidas são bifamiliar e unifamiliar;
- c) A área mínima do lote é de 200 m² para construção em banda, 300 m² para construção geminada e 400 m² para construção isolada.
- d) O índice de implantação líquido máximo é de 0,6 para construção em banda, 0,4 para construção geminada e 0,3 para construção isolada;
- e) O índice de construção líquido máximo é de 1,2 para construção em banda, 0,8 para construção geminada e 0,6 para construção isolada;
- f) O índice de impermeabilização líquido máximo é de 0,7;
- g) O número máximo de pisos é dois.

Artigo 29.º

Áreas de urbanização programada — Expansão de baixa densidade

A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A tipologia de construção admitida é a isolada;
- b) A tipologia de habitação admitida é unifamiliar;
- c) A área mínima do lote é de 800 m²;
- d) O índice de implantação líquido máximo é de 0,25;
- e) O índice de construção líquido máximo é de 0,5;

- f) O índice de impermeabilização líquido máximo é de 0,4;
- g) O número máximo de pisos é dois.

Artigo 30.º

Áreas de urbanização programada — Equipamento

- 1 — Os projetos dos edifícios a executar nestas áreas devem conter, também, um tratamento adequado dos espaços exteriores.
- 2 — Os projetos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, harmonizando-se com os edifícios aí existentes ou previstos.

Artigo 31.º

Áreas de urbanização programada — Turísticas

- 1 — As áreas de urbanização programada turísticas destinam-se predominantemente ao uso turístico.
- 2 — Estas áreas ocorrem em Ponte de Sor, Montargil, Foros do Mocho e Horta Velha.
- 3 — A área urbanizável turística de Ponte de Sor, integrada na UOPG U2, pode assumir características mais urbanas, que se traduzem por densidades mais elevadas, e obedece aos seguintes indicadores:
 - a) É de uso exclusivo para turismo e atividades complementares, sendo permitida a construção de equipamentos de recreio e lazer;
 - b) O número máximo de pisos é quatro;
 - c) O índice de impermeabilização máximo aplicado à totalidade do espaço é de 0,6.
- 4 — A área urbanizável turística de Montargil é contígua ao atual espaço turístico afeto ao Hotel da Barragem, prevê a expansão das instalações turísticas e obedece aos seguintes condicionamentos:
 - a) Destina-se à expansão turística ou à implementação de atividades complementares, permitindo-se a construção de equipamentos de recreio e lazer;
 - b) O número máximo de pisos é de dois ou cêrcea de 8 m;
 - c) O índice de impermeabilização máximo aplicado à totalidade do espaço é de 0,6;
 - d) Os edifícios a construir não podem ter uma volumetria e configuração que dificulte ou impeça a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais.
- 5 — As áreas de urbanização programada turísticas de Foros do Mocho e Horta Velha, integradas nas UOPG U8 e U9, respetivamente, devem privilegiar a baixa densidade e uma maior

área de espaços de lazer e estada ao ar livre, articulados com a proximidade da albufeira, e obedecem aos seguintes condicionamentos:

- a) É de uso exclusivo para o turismo e atividades complementares, sendo permitida a construção de equipamentos de recreio e lazer;
- b) São permitidos empreendimentos turísticos do tipo hotel, *aparthotel* e pousadas, construídos em edifício único ou contemplando quartos e apartamentos sob a forma de *bungalows* ou pequenas moradias;
- c) Não são permitidos edifícios habitacionais;
- d) O índice de impermeabilização máximo aplicado à totalidade do espaço turístico é de 0,6;
- e) O número máximo de pisos é dois ou cêrcea de 8 m;
- f) Os edifícios a construir não podem ter uma volumetria e configuração que dificulte ou impeça a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais.

SUBSECÇÃO III

Espaços verdes urbanos

Artigo 32.º

Noção e classificação

Os espaços verdes urbanos compreendem as seguintes categorias, que se encontram delimitadas nas plantas de ordenamento — estrutura urbana à escala de 1:5 000:

- a) Áreas verdes equipadas;
- b) Áreas verdes de enquadramento;
- c) Áreas verdes de proteção.

Artigo 33.º

Áreas verdes equipadas

1 — São áreas em estreita ligação e envolvência com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 — Estas áreas podem assumir a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo locais privilegiados para atividades de animação e lazer e permitindo a permanência da população, pelo que preferencialmente são os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas áreas deverá ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em pelo menos 50% do espaço em causa.

4 — As áreas verdes equipadas são de edificação proibida, com exceção de construções cuja finalidade se integre nos programas de animação, cultura, desporto, recreio e de lazer constituídos ou a constituir nestas áreas.

Artigo 34.º

Áreas verdes de enquadramento

1 — Correspondem a pequenos espaços exteriores, alargamentos de passeios, ruas e enquadramento de edifícios ou infraestruturas.

2 — São áreas que possuem uma elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, funcionando como enquadramento às construções e contribuindo para a diversificação do tecido urbano.

3 — Nestas áreas pretende-se a implementação de áreas plantadas destinadas a estada e recreio informal ou a criação de zonas pavimentadas, para os espaços de enquadramento com atividades de uso mais intensivo.

4 — Para além dos pavimentos, muros, muretes, acabamentos de construção e mobiliário urbano, só são permitidos elementos construídos do tipo:

- a) Quiosques/esplanadas;
- b) Parques infantis;
- c) Elementos escultóricos;
- d) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.;
- e) Noras, muros e outros elementos existentes e com interesse.

Artigo 35.º

Áreas verdes de proteção

1 — Constituem áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, visam a preservação de zonas sensíveis, designadamente declives acentuados, linhas de água e Reserva Agrícola Nacional, e a preservação de vistas panorâmicas e são consideradas elementos essenciais na definição da estrutura verde primária do aglomerado.

2 — Não é permitida a impermeabilização do solo, devendo ser efetuadas ações que tirem partido da vegetação existente e do relevo e que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de vegetação.

3 — Estas áreas podem assumir funções recreativas, compatíveis com o seu fim de proteção, com preferência para atividades como circuitos de passeio pedonal, de bicicleta e equestres, circuito de manutenção, ou áreas de estada para miradouros.

4 — Deve assegurar-se a manutenção e conservação de espécies arbóreas aí existentes, minimizando as situações de alteração do relevo e flora.

5 — Devem considerar-se as diferentes funções que a nova vegetação pode assumir na proteção das zonas sensíveis, estabilizando os taludes, protegendo o solo do efeito de águas escorrenciais, protegendo linhas de água e assegurando a drenagem natural.

6 — Estas áreas são *non aedificandi*, podendo ser dotadas de mobiliário urbano, nomeadamente bancos, bebedouros e papeleiras.

SUBSECÇÃO IV

Espaços industriais no interior de aglomerado urbano

Artigo 36.º

Noção e classificação

1 — Os espaços industriais no interior de aglomerado urbano são espaços destinados exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares, correspondendo às áreas industriais existentes e propostas e integradas em aglomerados urbanos.

2 — A ocupação destas zonas é obrigatoriamente precedida de plano de pormenor ou loteamento.

3 — Os espaços industriais dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Áreas industriais no interior de aglomerados urbanos — existentes;
- b) Áreas industriais no interior de aglomerados urbanos — propostos.

Artigo 37.º

Áreas industriais no interior do aglomerado urbano — Existentes

1 — Correspondem a um único espaço industrial em Ponte de Sor, para o qual existe loteamento aprovado e em fase de execução.

2 — Estas áreas são ocupadas preferencialmente por estabelecimentos industriais das tipologias 3 e 4, sendo que as ampliações dos estabelecimentos existentes e os novos estabelecimentos respeitarão os seguintes condicionamentos e a legislação em vigor:

- a) Não poderão dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;

- b) Não poderão perturbar as condições de trânsito e de estacionamento nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente;
- c) Não poderão acarretar perigo de incêndio e explosão.

3 — A implantação de novos estabelecimentos industriais de tipologia 3, ou a alteração de estabelecimentos existentes que implique a classificação com esta tipologia, fica condicionada a locais devidamente separados e isolados em relação aos prédios de habitação e que cumpram os seguintes condicionamentos:

- a) Os afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, são definidos a partir de qualquer dos alçados e por um plano de 45º e não podem ser inferiores a 5 m;
- b) A percentagem máxima de solo impermeabilizado é de 80%.

Artigo 38.º

Áreas industriais no interior do aglomerado urbano — Propostas

1 — São propostas as seguintes áreas industriais no interior de aglomerados urbanos:

- a) Ampliação da área industrial da cidade de Ponte de Sor;
- b) Área industrial da Tramaga;
- c) Área industrial de Galveias;
- d) Área industrial de Foros do Arrão;
- e) Área industrial de Montargil;
- f) Área industrial de Vale de Açor.

2 — As áreas industriais propostas destinam-se preferencialmente a estabelecimentos industriais de tipologias compatíveis com a sua localização em aglomerado urbano, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas e edifícios de natureza recreativa, social e serviços.

3 — Os planos de pormenor e loteamentos para estes espaços têm de obedecer aos seguintes condicionamentos:

- a) Eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, a instalação de sistemas antipoluentes;
- b) Integração e proteção paisagísticas do local mediante a criação obrigatória de uma faixa de proteção envolvente da zona industrial que garanta um afastamento mínimo de 20 m ao limite dos lotes, integrando uma cortina arbórea em torno da área industrial que ocupe, pelo menos, 60% da referida faixa de proteção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de grande porte;
- c) Lote mínimo de 1 000 m²;
- d) Índice de construção líquido, máximo de 0,5;

- e) Índice de implantação líquido, máximo de 0,45;
- f) A cércea máxima não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 10 m;
- g) Afastamentos mínimos das construções aos limites do lote:
 - 1) Frontal — 10 m;
 - 2) Laterais — 5 m, exceto para unidades geminadas;
 - 3) Tardoz — 7,5 m;
- h) Índice de impermeabilização máximo, ao lote, de 0,70;
- i) Áreas afetas a manutenção ou vigilância inferiores a 10% da área da construção principal, nunca ultrapassando 140m²;
- j) Ligação obrigatória dos estabelecimentos industriais a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- l) Tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, de preferência arborizados;
- m) Adequada localização das ETAR;
- n) Garantia de todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

4 — Constituem exceção à alínea f) do número anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

5 — Não é permitida a instalação de indústrias sem que previamente sejam executadas todas as infraestruturas de apoio.

SUBSECÇÃO V

Espaços industriais no exterior de aglomerado urbano

Artigo 39.º

Noção e classificação

1 — Os espaços industriais no exterior de aglomerado urbano são espaços destinados exclusivamente às atividades industriais e suas funções complementares, correspondendo às áreas industriais existentes e propostas e não integradas em aglomerados urbanos.

2 — A ocupação destas zonas tem de ser precedida de plano de pormenor ou loteamento que defina as regras de ocupação para a totalidade do espaço industrial.

3 — Os espaços industriais dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Áreas industriais no exterior de aglomerados urbanos — existentes;
- b) Áreas industriais no exterior de aglomerados urbanos — propostas;

c) Áreas de indústria extrativa/pedreiras — existentes.

Artigo 40.º

Áreas industriais no exterior do aglomerado urbano — Existentes

Nestas áreas é permitida a ampliação dos edifícios industriais existentes desde que não implique a alteração da respetiva tipologia e cumpram os condicionamentos referidos para as áreas industriais no exterior do aglomerado urbano propostas.

Artigo 41.º

Áreas industriais no exterior do aglomerado urbano — Propostas

1 — As áreas industriais que integram esta categoria são a Zona Industrial da Pipa/Farinha Branca e a Zona Industrial de Galveias.

2 — Estas áreas destinam-se, especificamente, à instalação de estabelecimentos industriais, bem como de estabelecimentos de apoio à atividade produtiva.

3 — A ocupação destas áreas é obrigatoriamente precedida de plano de pormenor, para o qual são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) O índice de implantação bruto máximo é de 0,30;
- b) O índice de construção líquido máximo é de 0,50;
- c) O índice volumétrico líquido máximo é de 5 m³/m²;
- d) Os afastamentos mínimos das construções aos limites do lote são:
 - 1) Afastamento frontal — 10 m;
 - 2) Afastamentos laterais — 5 m;
 - 3) Afastamento de tardoz — 7,5 m;
- e) O índice de impermeabilização máximo, ao lote, é de 0,7;
- f) Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;
- g) Integração e proteção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma faixa de proteção envolvente da zona industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes integrando uma cortina arbórea em torno da área industrial que ocupe, pelo menos, 60% da referida faixa de proteção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção de vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de grande porte;
- h) O plano de pormenor tem de prever soluções no que respeita às infraestruturas, nomeadamente:
 - 1) O abastecimento de água será realizado a partir da rede pública de distribuição;

- 2) O tratamento de efluentes das unidades industriais, antes de serem lançados na rede urbana de saneamento ou nas linhas de drenagem natural, tem de ser realizado em estação de tratamento própria do espaço industrial, devidamente projetada em função dos caudais e tipos de efluentes previsíveis; a rejeição de águas residuais industriais no meio hídrico ou no solo deverá dar cumprimento às normas de descarga aplicáveis.

Artigo 42.º

Áreas de indústria extrativa/pedreiras — Existentes

1 — As áreas de indústria extrativa são constituídas por áreas com depósitos ou massas minerais suscetíveis de serem objeto de atividades extrativas, licenciadas ou concessionadas.

2 — Nestas áreas não podem ser autorizadas nem previstas ações que pela sua natureza ou dimensão comprometam o aproveitamento dos recursos existentes, salvo quando digam respeito à recuperação paisagística de extrações esgotadas e abandonadas e que sejam compatíveis com a vocação e usos das zonas envolventes.

3 — As indústrias extrativas existentes, no cumprimento da legislação em vigor, terão de assegurar a minimização dos impactes ambientais durante e após a exploração, assegurando nomeadamente um enquadramento e recuperação paisagística faseada.

4 — No que respeita a atividades de transformação primária de rochas ornamentais e industriais, a sua localização deve fazer-se junto às áreas de indústria extrativa, permitindo o aproveitamento dos recursos existentes.

SUBSECÇÃO VI

Estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais

Artigo 43.º

Noção e classificação

Para os estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais, cuja alteração implique mudança de tipologia e devidamente autorizados antes da entrada em vigor da revisão ao Plano, poderá ser autorizada a alteração e ser passada a respetiva certidão de localização, após análise, caso a caso, e parecer favorável da Câmara Municipal, da entidade que tutela o estabelecimento industrial e da entidade do Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território que intervém no processo de licenciamento.

SECÇÃO III

Espaços rurais

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 44.º

Classes de espaço

Os espaços rurais compreendem as seguintes classes:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Montes;
- d) Rede de proteção e valorização ambiental.

Artigo 45.º

Regras comuns

Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, nos espaços rurais, as práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas de exploração ou destinadas a ocupações expressamente autorizadas para cada classe e categoria de espaço.

Artigo 46.º

Regras gerais relativas à edificação em espaços rurais

Sem prejuízo do disposto nos regimes restritivos próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada classe ou categoria de espaço, a Câmara Municipal poderá autorizar edificações nos espaços rurais, desde que sejam observadas as seguintes condições:

- a) Terá de ficar garantido o acesso automóvel às edificações, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, caso não seja viável a sua ligação a sistema municipal;
- b) A cércea máxima das edificações, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m, medidos à platibanda ou beirado para um máximo de dois pisos, exceto quando disposto diferentemente neste Regulamento para determinados tipos de edificações, classes ou categorias de espaços.

Artigo 47.º

Regras relativas à edificação para habitação em espaços rurais

Salvaguardando o disposto nas normas específicas definidas para cada classe ou categoria de espaço, a Câmara Municipal poderá autorizar nos espaços rurais a construção de edificações para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola respeitando as seguintes condições:

- a) O requerente tem de ser agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, o que deve ser comprovado pelas entidades competentes;
- b) A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares, à exceção das freguesias de Ponte de Sor e Longomel em que poderá ir até aos 2 hectares;
- c) A área de construção máxima é de 500 m²;
- d) O número máximo de pisos admitido acima da cota da soleira é dois;
- e) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subseqüentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição dos 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-agricultor.

Contém as alterações do Aviso n.º 20847/2010 - Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 19 de outubro de 2010

Artigo 48.º

Regras relativas à instalação de agropecuárias em espaços rurais

Sem prejuízo do disposto nos regimes restritivos próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada classe ou categoria de espaço, a Câmara Municipal poderá licenciar instalações agropecuárias nos espaços rurais, desde que sejam ainda observadas as seguintes condições:

- a) A cércea máxima é de 4,5 m, medidos à platibanda ou beirado, para o máximo de um piso, podendo a altura da construção ser superior a este valor no caso de silos, torres de secagem e similares, chaminés e outras instalações especiais;
- b) A descarga de águas residuais no meio hídrico ou no solo deverá ser efetuada em conformidade com as normas de descarga aplicáveis, nos termos da legislação em vigor;
- c) O afastamento mínimo a zonas residenciais e equipamentos coletivos é de 500 m.

Artigo 49.º

Regras relativas a outras edificações nos espaços rurais

1 — A Câmara Municipal poderá autorizar a edificação nos espaços rurais de instalações destinadas às seguintes finalidades:

- a) Unidades industriais isoladas das classes C e D;
- b) Armazéns;
- c) Anexos agrícolas e florestais;
- d) Parques de campismo;
- e) Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, nomeadamente, nas modalidades de casas de campo e agroturismo;
- f) Estabelecimentos de restauração e de bebidas;
- g) Empreendimentos culturais e de animação.

2 — A cêrcea máxima destas construções é de 4,5 m, medidos à platibanda ou beirado, para o máximo de um piso, com as seguintes exceções:

- a) Unidades industriais — 10 m e dois pisos;
- b) Armazéns — 7 m e um piso;
- c) Construções com qualquer finalidade turística — 8 m e dois pisos.

Contém as alterações do Aviso n.º 20847/2010 - Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 19 de outubro de 2010

Artigo 50.º

Regras relativas a estabelecimentos industriais existentes em espaços rurais

Para os estabelecimentos industriais existentes nos espaços rurais poderá ser autorizada a alteração da respetiva classe, bem como a sua ampliação, desde que:

- a) Cumpram a legislação em vigor e estejam relacionadas com a classe ou categoria de espaço;
- b) Não deem origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
- c) Não perturbem as condições de trânsito e de estacionamento nem provoquem movimentos de carga e descarga em regime permanente;
- d) Não criem efeitos prejudiciais à imagem e ambiente da zona em que se inserem.

SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 51.º

Noção e classificação

1 — Estes espaços correspondem a áreas com características pedológicas e topográficas adequadas à atividade agrícola, incluindo as zonas de solos classificados como RAN.

2 — Os espaços agrícolas compreendem as seguintes categorias, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento à escala de 1:25 000:

- a) Áreas agrícolas preferenciais;
- b) Áreas de uso ou aptidão agrícola.

Artigo 52.º

Áreas agrícolas preferenciais

1 — As áreas agrícolas preferenciais correspondem às zonas incluídas na RAN e no AHVS.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a manutenção dos usos agrícolas e a salvaguarda da capacidade produtiva máxima dos solos nelas integradas.

3 — A Câmara Municipal poderá autorizar a edificação com as seguintes finalidades:

- a) Habitação do proprietário-agricultor, nos termos e especificidades constantes do artigo 47.º;
- b) Anexos agrícolas;
- c) Instalações agropecuárias;
- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas.

4 — As construções permitidas nos termos das alíneas b) a d) do número anterior estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A parcela tenha a área mínima de 10 000 m²;
- b) Área bruta de construção máxima de 300 m², com exceção das instalações agropecuárias, em que é de 1 000 m².

Contém as alterações do Aviso n.º 20847/2010 - Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 19 de outubro de 2010

Artigo 53.º

Áreas de uso ou aptidão agrícola

1 — As áreas de uso ou aptidão agrícola correspondem a zonas que, embora não incluídas na RAN, têm uso ou aptidão para produção agrícola, a manter ou potenciar.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a manutenção de um tecido agrícola produtivo, quer em áreas que já detêm essa função quer noutras áreas do tipo «área social rural», que dispõem de um tipo de agricultura complementar à edificação; a conservação do recurso solo, mantendo um uso agrícola existente em áreas com aptidão agrícola; a diversificação paisagística e a manutenção do mosaico da paisagem através da preservação e privilégio do uso agrícola.

3 — Caso a atividade agrícola nestes espaços seja demonstradamente inviável de um ponto de vista económico, admite-se a sua reconversão para espaço silvo-pastoril, a operar através de alteração ao Plano Diretor Municipal.

4 — Em matéria de edificabilidade, aplica-se, a estas áreas o regime constante dos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, com exceção para a área mínima da parcela que será de 25 000 m² para construções não destinadas a habitação.

Contém as alterações do Aviso n.º 20847/2010 - Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 19 de outubro de 2010

SUBSECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 54.º

Noção e classificação

1 — Os espaços florestais são aqueles onde predomina a vocação de acordo com a aptidão dos solos ou uso florestal a manter, compreendendo as funções normalmente definidas como de produção e uso múltiplo, incluindo neste caso os montados de sobro e azinho.

2 — Os espaços florestais compreendem as seguintes categorias, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento à escala de 1:25 000:

- a) Áreas de uso ou aptidão florestal;
- b) Áreas florestais mistas;
- c) Áreas silvo-pastoris;
- d) Áreas florestais condicionadas.

Artigo 55.º

Equipamentos turísticos em espaços florestais

1 — Nos espaços florestais que apresentem condições naturais e paisagísticas para potencial desenvolvimento turístico é possível a implementação de equipamentos desportivos e de lazer, sujeitando-se sempre aos pareceres das entidades com competência na matéria.

2 — A implementação destes equipamentos terá sempre como objetivos a preservação e valorização das condições paisagísticas, com vista ao seu uso recreativo, mediante a implantação de infraestruturas e equipamentos compatíveis com as aptidões e condicionantes biofísicas dos locais.

3 — É admitida a localização de campos de golfe.

4 — A implantação de campos de golfe será obrigatoriamente precedida de um estudo de impacte ambiental, no qual se comprove que a utilização em causa não determina a contaminação do meio hídrico por nutrientes e produtos fitossanitários, quer por infiltração quer por escoamento superficial.

5 — A instalação de campos de golfe deve ainda obedecer às seguintes disposições:

- a) O material vegetal a usar nos relvados de golfe deve ser constituído por espécies rústicas, adaptadas ao contexto edafo-climático da área de intervenção;
- b) O consumo de água, fertilizantes e fitossanitários deve ser reduzido ao mínimo;
- c) A utilização de efluentes tratados pelas ETAR deve ser preferencial;
- d) Dispor de instrumentos de gestão ambiental com indicadores monitorizáveis sobre a qualidade do ambiente, nomeadamente em termos de água, solo e fauna, com indicação da periodicidade de amostragem e métodos de recolha de informação.

6 — As mobilizações de terrenos serão reduzidas ao mínimo indispensável, sendo preservada ao máximo possível a cobertura da vegetação existente no local, especialmente arbórea.

7 — O material vegetal a utilizar para enquadramento e valorização paisagística desta área deve ser sempre escolhido dentro das espécies pertencentes à paisagem vegetal climática ou tradicional da zona de intervenção, sendo interdita a introdução de infestantes arbóreas ou arbustivas (*Acacias, Ailanthus*).

Artigo 56.º

Áreas de uso ou aptidão florestal

1 — Estas áreas correspondem a zonas ocupadas por povoamentos florestais, atualmente dominados por espécies de pinheiro-bravo e eucalipto, e a zonas com aptidão florestal não específica, tanto para montados como para a utilização florestal mista ou de produção.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas: a adequação do uso dominante do solo às suas aptidões genéricas; o aumento da área de montado, florestal mista ou florestal de produção para zonas marginais para agricultura; o incentivo da plantação de folhosas para madeira nobre (nogueira, carvalho, freixo).

3 — Deve ser promovida a reconversão das áreas residuais de uso agrícola atual (culturas arvenses, olivais ou pomares não produtivos) para montados, áreas florestais mistas ou áreas florestais de produção de material lenhoso.

4 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável à proteção da azinheira e do sobreiro, a Câmara Municipal pode autorizar a recuperação das edificações existentes e novas construções com as seguintes finalidades:

- a) Apoio das atividades agrícolas ou florestais;

- b) Habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração;
- c) Alojamento de trabalhadores permanentes;
- d) Empreendimentos destinados a turismo em espaço rural;
- e) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- f) Parques de campismo;
- g) Equipamentos culturais do tipo museu ou ecomuseu;
- h) Instalações agropecuárias;
- i) Unidades industriais ligadas à classe de espaço respetiva.

5 — As construções permitidas nos termos do disposto neste artigo estão, ainda, sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A parcela tenha a área mínima de 7,50 ha;
- b) A área bruta de construção máxima é de 750 m², com as seguintes exceções:
 - 1) Instalações agropecuárias — 3 000 m²;
 - 2) Empreendimentos turísticos — 2 000 m²;
 - 3) Unidades industriais — 2 000 m²;
 - 4) Habitação — 500 m².

Contém as alterações do Aviso n.º 20847/2010 - Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 19 de outubro de 2010

Artigo 57.º

Áreas florestais mistas

1 — As áreas florestais mistas correspondem aos solos com ocupação de folhosas autóctones (sobre e azinho) em consociação com outras espécies florestais (pinheiro-bravo e eucalipto).

2 — Constitui objetivo de ordenamento destas áreas a predominância do uso do solo afeto ao montado, melhorando simultaneamente a sua qualidade e formas de gestão; admite-se a utilização de outras espécies florestais, entre as quais as utilizadas para a produção de madeira nobre.

3 — Em matéria de edificabilidade, aplicam-se os n.ºs 4 e 5 do artigo 56.º

Artigo 58.º

Áreas silvo-pastoris

1 — As áreas silvo-pastoris correspondem aos espaços dominantes no ordenamento biofísico do concelho de Ponte de Sor, onde ocorre a ocupação cultural típica de «montado».

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas: a manutenção e valorização dos montados existentes; a preservação do seu valor ecológico e económico como sistema de produção extensivo; a preservação de manchas de outras folhosas autóctones existentes no montado.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável à proteção da azinheira e do sobreiro, a Câmara Municipal pode autorizar a recuperação das edificações existentes e novas construções com as seguintes finalidades:

- a) Apoio das atividades agrícolas ou florestais;
- b) Habitação do proprietário ou rendeiro;
- c) Alojamento de trabalhadores permanentes;
- d) Empreendimentos destinados a turismo em espaço rural;
- e) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- f) Parques de campismo;
- g) Equipamentos culturais do tipo museu ou ecomuseu;
- h) Instalações agropecuárias;
- i) Unidades industriais ligadas à categoria de espaço respetiva.

4 — As construções permitidas nos termos do disposto neste artigo estão, ainda, sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A parcela tenha a área mínima de 7,50 ha;
- b) A área bruta de construção máxima é de 500 m², com as seguintes exceções:
 - 1) Instalações agropecuárias — 2 000 m²;
 - 2) Empreendimentos turísticos — 1 000 m²;
 - 3) Unidades industriais — 2 000 m².

5 — A prática de todo o terreno como atividade de recreio e lazer só é permitida nos caminhos ou trilhos existentes e de acordo com as normas aplicáveis.

6 — As provas e os passeios organizados de todo o terreno apenas podem ter lugar quando devidamente autorizados pelas entidades competentes e de acordo com a legislação em vigor.

7 — Nas provas e passeios organizados de todo o terreno, a respetiva organização é responsável por:

- a) Obter o prévio consentimento dos proprietários da área a percorrer nos percursos adotados ou das entidades competentes de acordo com a legislação em vigor;
- b) Retirar todas as marcas de presença, de passagem ou qualquer outro tipo de sinalização imediatamente após a conclusão do percurso delimitado;
- c) Providenciar no sentido de serem retirados todos os detritos resultantes da concentração dos participantes e espectadores.

8 — A fiscalização será da responsabilidade das entidades competentes de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 59.º

Áreas florestais condicionadas

1 — Estas áreas correspondem a zonas com uso ou aptidão florestal com riscos de erosão elevados.

2 — Constituem objetivos de ordenamento o controlo da erosão e a valorização do recurso solo, através da manutenção de coberto arbóreo e subarbóreo permanente, devendo a limpeza de matos ser feita por faixas, segundo as curvas de nível.

3 — São interditas as seguintes atividades:

- a) Edificação, com exceção da conservação das construções existentes;
- b) Instalação de explorações pecuárias em regime intensivo.

4 — A prática de todo o terreno como atividade de recreio e lazer só é permitida nos caminhos ou trilhos existentes e de acordo com as normas aplicáveis.

5 — As provas e os passeios organizados de todo o terreno apenas podem ter lugar quando devidamente autorizados pelas entidades competentes e de acordo com a legislação em vigor.

6 — Nas provas e passeios organizados de todo o terreno, a respetiva organização é responsável por:

- a) Obter o prévio consentimento dos proprietários da área a percorrer nos percursos adotados ou das entidades competentes de acordo com a legislação em vigor;
- b) Retirar todas as marcas de presença, de passagem ou qualquer outro tipo de sinalização imediatamente após a conclusão do percurso delimitado;
- c) Providenciar no sentido de serem retirados todos os detritos resultantes da concentração dos participantes e espectadores.

7 — A fiscalização será da responsabilidade das entidades competentes de acordo com a legislação em vigor.

SUBSECÇÃO IV

Montes

Artigo 60.º

Noção e classificação

1 — Estes espaços correspondem a situações de povoamento características do Alentejo, vulgarmente designadas por montes.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a preservação da sua qualidade urbanística e ambiental, através da viabilização de usos compatíveis, mediante a recuperação e ampliação controladas das construções existentes.

3 — Nestes espaços admitem-se apenas intervenções nas edificações existentes ou a sua ampliação desde que se destinem a:

- a) Habitação;
- b) Apoio das atividades agrícolas ou florestais;
- c) Empreendimentos turísticos, incluindo os destinados a estabelecimentos de hotelaria e similares, turismo rural, agroturismo, turismo de habitação e estabelecimentos de restauração e bebidas;
- d) Edifícios de apoio a parques de campismo;
- e) Empreendimentos culturais e de animação;
- f) Instalações agropecuárias;
- g) Equipamentos coletivos.

4 — As intervenções nas construções existentes, bem como as ampliações, estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Terá de ficar garantido o acesso automóvel à edificação, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo;
- b) As ampliações não podem exceder 25% da área de construção existente;
- c) A cércea máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m, medidos à platibanda ou beirado, para um máximo de dois pisos.

5 — As intervenções em edifícios que se destinam aos usos referidos nas alíneas *a)*, *b)* e *f)* do n.º 3 deste artigo, sempre que se localizem em áreas abrangidas pelo AHVS, têm de se sujeitar a parecer prévio da entidade que o tutela.

SUBSECÇÃO V

Rede de proteção e valorização ambiental

Artigo 61.º

Objetivos e áreas abrangidas

1 — A rede de proteção e valorização ambiental (RPVA) tem como objetivo garantir a salvaguarda do equilíbrio ambiental, a proteção e ou recuperação de recursos biofísicos e a prevenção de degradações.

2 — A RPVA é constituída por áreas de importância internacional, nacional e regional para a conservação da natureza, bem como outras áreas necessárias para a constituição de um contínuo natural e ou corredores ecológicos.

3 — A RPVA encontra-se identificada na planta de ordenamento e é constituída pelas seguintes áreas:

- a) Áreas nucleares do sítio do Cabeção;
- b) Albufeiras e faixas de proteção;
- c) Linhas de água e respetivas margens.

Artigo 62.º

Disposições gerais

1 — As áreas incluídas na RPVA apresentam grande potencialidade para o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de turismo de natureza, bem como de outras atividades de ar livre, desde que não motorizadas.

2 — São preferenciais as seguintes atividades:

- a) Tradicionais e outras utilizações dos recursos, condicionadas à manutenção do equilíbrio e valor biofísico e ambiental;
- b) Científicas;
- c) Interpretação ambiental;
- d) Intervenções de gestão e valorização ambiental.

3 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, é interdita a instalação de depósitos de sucata, ferro-velho, materiais de construção e resíduos sólidos, lixeiras, nitreiras e depósitos de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos.

4 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, as funções de proteção e recuperação prevalecem sobre as funções de produção, sempre que se verifique incompatibilidade.

Artigo 63.º

Sítio do Cabeção — Áreas nucleares do sítio do Cabeção

1 — O sítio do Cabeção corresponde ao sítio PTCO0029, integrado na lista nacional (Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de agosto) candidata à inclusão na Rede Natura 2000, em resultado da implementação da diretiva comunitária *habitats*, e encontra-se delimitado na planta atualizada de condicionantes.

2 — Sendo caracterizado essencialmente pela presença de montados de sobre (dominante) e azinho sobre solos arenosos do Miocénico, o seu interesse para a biodiversidade comunitária traduz-se primordialmente pela ocorrência de 10 *habitats* naturais, 2 deles considerados como prioritários.

3 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a preservação e ou requalificação das respetivas características ecológicas, sendo prioritária a implementação das medidas necessárias para manter ou restabelecer os *habitats* naturais e as populações de espécies da flora e fauna selvagens num estado favorável, conforme definido na legislação específica.

4 — As áreas nucleares do sítio do Cabeção correspondem aos *habitats* naturais do anexo I e espécies da flora constantes do anexo IV do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, que contemplam:

- a) Amiais do *Osmundo regalis* — *Alnion glutinosae* (91 EO);
- b) Carvalhais de *Quercus faginea* (9240);
- c) Cursos de água mediterrânicos permanentes do *Paspalo* — *Agrostidion* e margens arborizadas de *Salix* spp (3280);
- d) Prados mediterrânicos de ervas e juncos (*Molinio* — *Holoschoenion*) (6420) e *Halimium verticilatum*.

5 — Constitui medida de conservação dos *habitats* naturais a interdição das seguintes ações:

- a) As ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal;
- b) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, ampliação até 25% da área existente, demolição e conservação;
- c) A alteração do uso atual do solo que abranja áreas contínuas superiores a 5 ha;
- d) As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
- e) A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas, bem como as alterações à sua configuração e topografia;
- f) A deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos;
- g) A abertura de novas vias de comunicação;
- h) A prática de atividades desportivas motorizadas;
- i) A instalação de explorações pecuárias em regime intensivo.

Artigo 64.º

Albufeiras e faixas de proteção

1 — As albufeiras e faixas de proteção identificadas na planta de ordenamento correspondem a planos de água existentes no concelho, naturais ou artificiais, com a respetiva zona de proteção envolvente.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a preservação da qualidade da água e seus usos e a manutenção e valorização de estruturas importantes na diversificação paisagística e ecológica concelhia.

3 — São interditas as seguintes atividades:

- a) Prática de atividades desportivas motorizadas;
- b) Instalação de explorações pecuárias em regime intensivo.

4 — Sem prejuízo do disposto em instrumentos de planeamento especiais, esta categoria de espaço é de edificação proibida, exceto para pequenas construções, não residenciais, de apoio à manutenção da própria barragem e albufeira e para a conservação das construções existentes.

Contém as alterações da Declaração n.º 53/2017 - Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 26 de julho de 2017

Artigo 64.º-A

Albufeira de Águas Públicas de Montargil e faixa de proteção

1 — Está identificada na planta de ordenamento a Albufeira de Águas Públicas de Montargil e respetiva Faixa de Proteção

2 — No plano de água qualquer uso ou atividade está sujeito a parecer da autoridade de recursos hídricos.

3 — A zona de proteção da albufeira foi ajustada em função dos limites dos aglomerados urbanos de Montargil, Gavião, Cansado e Foros do Mocho, os quais ficam dela totalmente excluídos. Dos aglomerados urbanos referidos foi excluída a zona reservada.

3.1. Na zona de proteção da albufeira são proibidos os seguintes atos e atividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;
- c) A construção de novas edificações tendo por objetivo outro uso que não o enquadrável no conceito de estabelecimento hoteleiro e nos termos definidos neste Regulamento;
- d) A instalação de depósitos de resíduos de qualquer natureza;
- e) A circulação de veículos de qualquer natureza, nomeadamente motociclos e veículos todo-o-terreno, fora dos acessos e trilhos a esse fim destinados, com exceção dos veículos em serviço de fiscalização, manutenção ou socorro e das máquinas agrícolas;
- f) Fazer escavações ou retirar inertes, com exceção das ações de natureza arqueológica e as necessárias à manutenção das condições de segurança das infraestruturas de exploração da albufeira;
- g) O acesso de gado ao leito da albufeira e às margens inseridas em zonas de recreio balnear.

3.2. A abertura de novos caminhos de serviço ao tráfego automóvel e a construção de parques de estacionamento ou a alteração dos existentes estão sujeitas aos seguintes requisitos:

- a) Pavimentação com materiais não impermeabilizantes;
- b) Caminhos com uma largura transversal máxima de 6,5 m, incluindo bermas, com aquedutos simples ou pontões onde for necessário, com um traçado em que as curvas tenham um raio e inclinações adequadas que permitam a circulação de veículos de combate a incêndios, veículos de vigilância e ainda máquinas agrícolas;
- c) Drenagem das águas pluviais ao longo dos arruamentos garantida por valetas de berma, sempre que possível desembocando em sumidouros canalizados, desde que não comportem riscos de assimilação de águas com outra origem;
- d) Os aterros e escavações deverão ser reduzidos ao mínimo;
- e) Para o efeito do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:
 - i) Uma área mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
 - ii) Uma área mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, subterrânea ou não.
- f) Tendo por base caminhos ou trilhos já existentes, poderão ser estabelecidos percursos, de pequena e grande rota, para o passeio a pé, a cavalo ou de bicicleta, a reconhecer pelo município nos instrumentos de gestão territorial.

4 — Na zona reservada é interdito:

- a) A construção, com as seguintes exceções:
 - i) Infraestruturas de apoio à utilização da albufeira;
 - ii) Remodelação e ou beneficiação de construções existentes que não envolvam o aumento da área construída, desde que devidamente fundamentadas e no sentido de garantirem as necessárias condições de habitabilidade;
- b) A construção de vedações que possam impedir o livre acesso à água;
- c) A abertura de estradas ou caminhos e o assentamento de condutas que conduzam efluentes para a albufeira com exceção de caminhos para peões, bicicletas ou cavalos, em condições que não constituam obstáculo à livre passagem e infiltração das águas;
- d) A descarga de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de depósitos de sucata.

5 — Na zona de proteção são definidas as seguintes zonas, identificadas na planta de ordenamento:

- a) Zonas de proteção elevada:
 - i) Englobam a zona reservada, as galerias ripícolas, as áreas nucleares para a proteção da natureza incluídas no sítio do Cabeção, as áreas de montado e outras áreas florestais, as escarpas e as áreas com indícios de movimentos de massa de

vertente do tipo fluxo de terras, as áreas de proteção ao património arqueológico e a zona de respeito da barragem;

- ii) São consideradas *non aedificandi*, ficando nelas também interditas todas as ações que impliquem a destruição do coberto vegetal natural, salvo as decorrentes do normal exercício da atividade agrícola ou florestal;
- iii) Apenas são permitidas atividades de recreio e lazer desde que respeitados os percursos ou caminhos existentes.

b) Zonas de proteção média:

- i) Existem ou coexistem áreas integradas na REN e com interesse para a conservação da natureza incluídas no sítio do Cabeção, devendo manter o uso atual;
- ii) Apenas são permitidas atividades de recreio e lazer desde que respeitados os percursos ou caminhos existentes;
- iii) É permitida a remodelação, beneficiação e ampliação das construções desde que estas se encontrem devidamente registadas na conservatória do registo predial para o uso habitacional e dando cumprimento aos seguintes requisitos:
 - i No caso de remodelação de construção degradada, deve observar-se o respeito pelas áreas de implantação e construção definidas na caderneta predial;
 - ii No caso de beneficiação/ampliação, o respetivo projeto deverá justificar devidamente a dimensão da ampliação, tendo em conta a área já construída e as necessárias condições mínimas de habitabilidade;
 - iii Não são autorizados anexos fora do perímetro de edificação;
 - iv As áreas cobertas para estacionamento com uma área até 30 m² não entram no cálculo dos índices de construção se a altura entre o pavimento e o teto for menor do que a obrigatória para os edifícios destinados a habitação;
 - v São proibidas as vedações que impeçam a continuidade espacial da paisagem envolvente, podendo, no entanto, ser autorizadas sebes não podadas, armadas ou cortinas arbóreas como elementos de separação entre prédios;
 - vi Nas áreas coincidentes com zonas com potencialidade para empreendimentos turísticos, a alteração do uso do solo fica sujeita à elaboração de um projeto devidamente enquadrado no disposto na alínea d) do presente número e artigo;

c) Zonas de recreio balnear:

- i) São definidas três zonas devidamente assinaladas na planta de ordenamento complementares das zonas de idêntica natureza localizadas no plano de água, abrangendo uma faixa máxima de 50 m medidos na perpendicular margem com acessos e estacionamento adequados, corretamente sinalizadas e dotadas de apoios de praia:
 - i Uma na margem direita do braço de Foros do Mocho;

- v) O projeto dos estabelecimentos hoteleiros terá de incluir obrigatoriamente um estudo de integração paisagística;
 - vi) Mediante o cumprimento dos parâmetros dos números anteriores, poderá ser permitida a reconversão da unidade industrial desativada localizada no Pintadinho através da implementação de um projeto para a propriedade em causa que integre usos turísticos e habitacionais, bem como equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística ou recreativa, desde que:
 - i) Reduza em pelo menos 10% a área de construção existente;
 - ii) Não exceda os limites máximos de 40 camas na componente turística e de 30 fogos para uso habitacional;
 - iii) Não exceda os dois pisos acima da cota do terreno natural, ou a altura máxima de 6,5 m, sem prejuízo da altura máxima das construções já existentes e a manter.
4. Até à concretização dos empreendimentos turísticos, o regime aplicável a estas zonas segue o estabelecido na alínea b) do n.º 5 do presente artigo.
- e) Zonas com aptidão para a instalação de um clube náutico composto por um conjunto de equipamentos de apoio à navegação e atividades conexas a localizar na margem direita da albufeira, assinaladas na planta de ordenamento, aplicando-se à única zona que vier a ser selecionada para o efeito as seguintes disposições:
 - i) Estar equipado obrigatoriamente com uma rampa de acesso das embarcações à água, pontão flutuante de amarração, armazém para guarda de embarcações e material diverso, posto de primeiros socorros e sanitários, telefone, infraestruturas de acesso e áreas para estacionamento, podendo ainda funcionar um serviço de restauração;
 - ii) Os edifícios integrados no clube náutico não podem exceder 6 m medidos da cota mais baixa do terreno à linha de beirado;
 - iii) O armazém para embarcações não poderá exceder 4 m de altura, medidos da cota mais baixa do terreno à linha de beirado;
 - iv) O acesso de viaturas ao plano de água deverá ser feito por arruamento, terminando em impasse para inversão de marcha, com pelo menos 15 m por 15 m, devendo ser reservado um lugar de estacionamento para viaturas em serviço de emergência;
 - v) Dispor de locais com aptidão para a instalação de parques de merendas e de núcleos de apoio à utilização do plano de água.
 - f) Núcleos de apoio à utilização do plano de água cuja localização consta da planta de ordenamento e que correspondem a conjuntos de equipamentos e infraestruturas com o objetivo de permitirem, de forma ordenada e em complementaridade com as atividades previstas, a fruição do plano de água, mediante projeto que incluirá, quando necessário, os projetos de infraestruturas de saneamento básico, contemplando as redes de águas e esgotos, a estação ou estações de tratamento de águas residuais, o destino final destas, a recolha de resíduos e o seu destino final.

- i) No núcleo localizado na margem esquerda, junto à barragem, são permitidas as seguintes ações:
 - i Recuperação do conjunto das casas da barragem para fins turísticos, recreativos e educacionais ou de restauração;
 - ii Construção de uma zona de recreio infantil;
 - iii Criação/apetrechamento de uma zona de apoio a embarcações;
 - iv Construção de um parque de merendas.
- ii) No núcleo localizado junto a Foros do Mocho são permitidas as seguintes ações:
 - i Construção de um parque de estacionamento;
 - ii Construção de um restaurante, bar ou café;
 - iii Construção de um apoio de praia;
 - iv Construção de um parque de merendas.
- iii) No núcleo localizado junto ao Carvalhoso são permitidas as seguintes ações:
 - i Construção de um parque de estacionamento;
 - ii Construção de um restaurante, bar ou café;
 - iii Criação/apetrechamento de uma zona de apoio a embarcações;
 - iv Construção de um parque de merendas.
- iv) No núcleo localizado junto ao Pintado são permitidas as seguintes ações:
 - i Construção de um apoio de praia;
 - ii Criação/apetrechamento de uma zona de apoio a embarcações;
 - iii Ampliação do parque de campismo existente.
- v) No núcleo localizado junto a Montalvo são permitidas as seguintes ações:
 - i Construção de um parque de estacionamento;
 - ii Construção de um restaurante, bar ou café;
 - iii Construção de uma zona de recreio infantil;
 - iv Construção de um apoio de praia com equipamento recreativo complementar;
 - v Construção de um parque de merendas.

Aditado pela Declaração n.º 53/2017 - Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 26 de julho de 2017

Artigo 65.º

Linhas de água e respetivas margens

1 — As linhas de água e respetivas margens correspondem a cursos de água importantes no contexto hidrológico e ecológico concelhio, muitas vezes associadas à presença de povoamentos florestais de alto valor ecológico e paisagístico, pequenas matas de folhosas e galerias ripícolas.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a manutenção e valorização de estruturas biofísicas fundamentais na estrutura ecológica concelhia.

3 — Nestas áreas deve incentivar-se o uso florestal extensivo, com vista à preservação dos valores naturais da paisagem, ao controlo da erosão e à estabilidade e diversidade ecológicas;

devem, ainda, ser preservadas e potenciadas as características e possibilidades de revitalização biofísica, com vista ao equilíbrio e à diversidade paisagística e ambiental, sendo preferenciais as ações que visem acelerar a evolução das sucessões naturais, bem como a introdução ou manutenção de matas de folhosas autóctones.

4 — São interditas as seguintes atividades:

- a) Prática de atividades desportivas motorizadas;
- b) Instalação de explorações pecuárias em regime intensivo;
- c) Edificação, com exceção da conservação das construções existentes.

SECÇÃO IV

Espaços culturais

Artigo 66.º

Noção e classificação

1 — Os espaços culturais são constituídos pelo conjunto de valores culturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social.

2 — Os espaços culturais compreendem as seguintes categorias de espaços:

- a) Património edificado;
- b) Sítios.

Artigo 67.º

Património edificado

1 — O património edificado é constituído pelas obras arquitetónicas, composições importantes ou criações mais modestas, notáveis pela sua coerência estilística, pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social, incluindo as instalações ou elementos decorativos que fazem parte integrante destas obras.

2 — O património edificado inclui:

- a) Os imóveis classificados;
- b) Outros imóveis com interesse.

Artigo 68.º

Imóveis classificados

1 — O único imóvel classificado no concelho é a capela da Santa Casa da Misericórdia, em Galveias, classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto-Lei n.º 129/77, de 29 de setembro.

2 — Aplica-se a este imóvel o regime de proteção da legislação em vigor.

Artigo 69.º

Outros imóveis com interesse

1 — Os outros imóveis com interesse são aqueles que, não estando classificados, assumem particular importância no âmbito do património concelhio.

2 — O PDMP (revisão) define como outros imóveis com interesse os seguintes:

- a) Capela de Santo António em Galveias;
- b) Ermida de Nossa Senhora dos Prazeres, na freguesia de Vale de Açor.

3 — Nestes imóveis só são permitidas obras de conservação e restauro.

4 — Qualquer intervenção nestes imóveis ou numa área de 50 m em redor deles tem de se harmonizar com as características originais dos edifícios, não comprometendo a integridade destes do ponto de vista estético e volumétrico.

Artigo 70.º

Sítios

1 — Os sítios são obras do homem ou obras conjuntas do homem e da natureza que constituem espaços suficientemente característicos e homogéneos, de modo a serem assinalados geograficamente e notáveis pelo seu interesse arqueológico, ambiental, histórico ou etnológico.

2 — Os sítios são constituídos por:

- a) Moinhos;
- b) Sítios arqueológicos.

Artigo 71.º

Moinhos

Nos moinhos só são permitidas obras de alteração ou conservação, podendo destinar-se a habitação, turismo, cultura ou recreio.

Artigo 72.º

Sítios arqueológicos

Para os sítios arqueológicos define-se uma área de proteção de 50 m a contar do limite exterior do imóvel, dentro do qual qualquer edificação ou mobilização de solos ficam condicionadas à realização prévia de trabalhos arqueológicos.

Artigo 73.º

Achados arqueológicos

Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme a legislação aplicável.

SECÇÃO V

Espaços-canais e proteção a infraestruturas

SUBSECÇÃO I

Rede rodoviária e ferroviária

Artigo 74.º

Rede rodoviária

1 — O PDMPs estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho, representada graficamente na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000 e que é constituída pelos seguintes níveis:

- a) Vias nacionais e regionais, de acordo com o plano rodoviário nacional em vigor, que compreendem:
 - 1) Itinerários complementares;
 - 2) Estradas nacionais;
 - 3) Estradas regionais;
 - 4) Estradas nacionais desclassificadas pelo PRN 2000, a municipalizar;
- b) Vias municipais, que compreendem:
 - 1) As estradas municipais;
 - 2) Os caminhos municipais.

2 — A hierarquia estabelecida no PDMPs define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao concelho.

3 — O regime de proteções de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor em função da respetiva categoria.

4 — Nos troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas pelo PRN 2000, a municipalizar, fora dos perímetros urbanos após a sua efetiva entrega à jurisdição da autarquia, manter-se-á em vigor o regime de servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes à data da sua desclassificação.

Artigo 75.º

Vias em zonas urbanas

Para os troços urbanos de vias existentes para os quais não exista regulamentação prevista em planos municipais aprovados, a Câmara Municipal estabelecerá os respetivos alinhamentos.

Artigo 76.º

Rede ferroviária

1 — A rede ferroviária existente encontra-se representada graficamente na planta de ordenamento.

2 — A rede ferroviária existente fica sujeita ao regime de proteções definido pela legislação em vigor.

SUBSECÇÃO II

Outras infraestruturas

Artigo 77.º

Tratamento de resíduos sólidos

1 — Este espaço corresponde ao aterro sanitário de Vale de Açor, com a delimitação constante da planta de ordenamento à escala 1:25 000.

2 — É proibida a edificação num raio de 50 m a partir dos limites do aterro sanitário.

3 — No prazo máximo de três anos após a entrada em vigor do PDMPMS (revisão) as lixeiras existentes serão convenientemente seladas e os lixiviados produzidos serão drenados e tratados, excluindo-se sempre o seu lançamento nas linhas de água, mesmo após o seu tratamento.

Artigo 78.º

Sistemas de saneamento básico e irrigação

1 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 50 m, medida para um e para outro lado das condutas distribuidoras de água e dos coletores das redes de drenagem de esgotos.

2 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 30 m, medida para um e para outro lado das condutas distribuidoras de água e dos coletores de drenagem de esgotos.

3 — É estabelecida uma faixa de proteção com a largura de 50 m, em redor dos reservatórios de água, na qual fica interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos e a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos.

4 — Fora dos espaços urbanos, é interdita a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas danosas ao longo de uma faixa de 10 m, medida para um e para outro lado das condutas distribuidoras de água e dos coletores de drenagem de esgotos.

5 — Nos espaços urbanos, a faixa de respeito a que alude o número anterior é definida caso a caso, mediante a aprovação dos projetos de arranjo exteriores, mas nunca será inferior a 2,5 m.

6 — É interdita a edificação numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais e dos limites das áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos.

7 — Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

8 — É estabelecida uma faixa de proteção às infraestruturas de rega com um mínimo de 5 m para cada lado destas.

9 — As captações de água subterrânea destinadas ao estabelecimento público de água para consumo humano são abrangidas pelas disposições e proteções estabelecidas na legislação em vigor, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro, ou outros diplomas que o venham a alterar ou substituir.

Artigo 79.º

Parque de sucatas

1 — O parque de sucatas deverá localizar-se preferencialmente na zona indicada na planta de ordenamento.

2 — A implantação do parque de sucatas estará sujeita à legislação específica, nomeadamente ao disposto no Decreto-Lei n.º 268/98, de 28 de agosto.

3 — Devem ser assegurados métodos de prevenção e redução da poluição, evitando a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar.

4 — Devem, ainda, ser assegurados os seguintes aspetos:

- a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, exceto se forem comprovadamente inócuos.

5 — Deve ser assegurado o seu enquadramento paisagístico, nomeadamente através das seguintes intervenções:

- a) Plantação de uma cortina arbórea periférica;
- b) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos de distribuição;
- c) Plantação da envoltória das áreas cobertas.

6 — É interdita a introdução de infestantes arbóreas ou arbustivas (*Acacias, Ailanthus*).

7 — As áreas construídas devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Área bruta de construção máxima — 2 000 m²;
- b) Cércea máxima, medida à platibanda ou beirado — 4,5 m e um piso.

Artigo 80.º

Área para futura localização de um aeródromo

1 — Encontra-se indicada na planta de ordenamento uma área para futura localização de um aeródromo.

2 — A implantação do aeródromo estará sujeita a legislação específica.

3 — A cércea máxima das edificações não poderá exceder 29 m, com exceção para elementos técnicos.

4 — Esta infraestrutura constitui, nos termos da legislação em vigor, uma fonte produtora de ruído.

Corrigido pela Declaração n.º 21/2018 - Diário da República, 2.ª série, n.º 103, de 29 de maio de 2018 (retificada pela Declaração de Retificação n.º 443/2018 - Diário da República, 2.ª série, n.º 113, de 14 de junho de 2018)

CAPÍTULO IV

Unidades operativas de planeamento e gestão e mecanismos de compensação

Artigo 81.º

Noção

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução.

2 — O PDMP (revisão) institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000 e nas plantas dos respetivos aglomerados à escala de 1:5 000:

- a) U1 — margem direita da ribeira de Sor;
- b) U2 — margem direita da ribeira de Longomel;
- c) U3 — zona de expansão de Foros de Domingão;
- d) U4 — Tapada do Telheiro;
- e) U5 — margem esquerda da ribeira de Sor;
- f) U6 — centro de Galveias;
- g) U7 — zona nascente de Montargil;
- h) U8 — zona turística de Foros do Mocho;
- i) U9 — zona turística de Horta Velha;
- j) U10 — zona industrial da Farinha Branca;
- l) U11 — zona industrial de Galveias.

3 — A Câmara Municipal elaborará planos de pormenor para as UOPG referidas nas alíneas b) a j) do número anterior deste artigo.

Artigo 82.º

U1 — Margem direita da ribeira de Sor

1 — Esta área é dotada de plano de pormenor em vigor (Portaria n.º 492/97, de 17 de julho), tendo as suas propostas sido implementadas em grande parte.

2 — Corresponde a uma área vocacionada para o desporto e lazer, incluindo as piscinas municipais e detém uma componente extremamente importante ao nível do arranjo de espaços exteriores para estada e recreio.

Artigo 83.º

U2 — Margem direita da ribeira de Longomel

O ordenamento da U2 deve orientar-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) A U2 abrange uma área de grande centralidade e de ordenamento prioritário para o desenvolvimento da cidade de Ponte de Sor, que inclui diversas categorias de espaço urbano e de urbanização programada, pelo que o seu ordenamento deverá assegurar a articulação com espaço urbano contíguo, a integração e proteção a valores naturais e a articulação com importantes vias de comunicação.
- b) Nos espaços urbanos serão propostas ações de valorização para os espaços consolidados e para os espaços a reestruturar, bem como a sua correta integração e articulação com o desenho urbano das áreas de expansão.

c) Nos espaços de urbanização programada o ordenamento deve obedecer aos seguintes objetivos:

- 1) As áreas de expansão têm de cumprir os parâmetros de edificabilidade, e assegurar um decréscimo da volumetria à medida que se aproximam da área verde de proteção à ribeira;
- 2) A zona de equipamento ao longo da ribeira destina-se à realocação de campo de feiras, que deverá contemplar uma forte componente de arborização deste espaço;
- 3) A articulação do espaço para equipamento com o espaço turístico poderá fazer-se através da construção, no topo norte, de uma pequena zona de comércio e serviços de restauração;
- 4) Existe ainda outra área de urbanização programada para equipamento que prevê a reabilitação e reconversão dos edifícios existentes para fins culturais;
- 5) O espaço para turismo constitui a principal zona para instalação de um empreendimento turístico do tipo hotel qualificado, devidamente enquadrado por espaços exteriores que contemplem zonas ajardinadas e atividades de lazer ao ar livre, como piscina e ténis;
- 6) Os espaços verdes equipados serão espaços de lazer/estada e descompressão urbana, podendo, junto à estação da CP, contemplar, além de zonas equipadas como esplanadas/restaurante, áreas para estacionamento;
- 7) Com os espaços verdes de proteção pretende-se salvaguardar as margens da ribeira de Longomel como espaços públicos, permitindo apenas percursos e a implantação de pequenas estruturas de apoio a atividades de lazer e estada que não impermeabilizem o solo, e assegurar uma faixa de proteção à linha do caminho de ferro que deverá ser arborizada, isolando o espaço turístico em termos visuais e sonoros;

d) Relativamente à rede viária devem ser previstas as seguintes ações:

- 1) Prolongamento da Avenida Marginal;
- 2) Alargamento da passagem inferior à linha do comboio;
- 3) Ligação da EN 244 à Avenida da Liberdade, assegurando a ligação à estação da CP e a inserção da Avenida Marginal;
- 4) Respeitar os entroncamentos e cruzamentos à Avenida da Liberdade e restantes arruamentos representados na planta da estrutura urbana de Ponte de Sor;
- 5) A rede viária resultante do desenho urbano deverá ser clara, predominando a ortogonalidade;

e) Uma vez que a área de intervenção é contígua à linha do caminho de ferro, deverá ser pedido parecer à entidade que a tutela.

Artigo 84.º

U3 — Zona de expansão de Foros de Domingão

O ordenamento deve orientar-se tendo em conta que esta UOPG abrange a principal área de urbanização programada da cidade de Ponte de Sor e, como tal, ainda relativamente descomprometida, pelo que a sua ocupação deve resultar de uma operação de planeamento integrada, onde seja devidamente assegurada a localização de espaços verdes, equipamentos de apoio local e uma rede viária convenientemente hierarquizada e dimensionada.

Artigo 85.º

U4 — Tapada do Telheiro

O ordenamento da U4 deve orientar-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Terá de ter-se em conta que esta UOPG abrange a zona central da cidade onde se prevê a implementação de zonas habitacionais de alta densidade e equipamentos estruturantes;
- b) Pretende-se a reestruturação e qualificação das zonas consolidadas abrangidas;
- c) Do ponto de vista viário preconiza-se a articulação do Largo de 25 de Abril com a zona de expansão sul através de uma alameda.

Artigo 86.º

U5 — Margem esquerda da ribeira de Sor

O ordenamento da U5 deve orientar-se pelos indicadores estabelecidos no artigo 28.º para habitação unifamiliar isolada.

Artigo 87.º

U6 — Centro de Galveias

O ordenamento da U6 deve orientar-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) A recuperação do núcleo urbano, fundamentada no interesse histórico e urbanístico, na existência de um imóvel classificado e nas características tradicionais do tecido de acompanhamento, possibilitando a sua posterior integração em circuitos e roteiros histórico-turísticos;
- b) A revitalização do tecido urbano existente, procurando manter a população neste local, criando novas unidades de comércio, serviços, animação cultural, recuperando edifícios de interesse de valor arquitetónico que se encontrem em estado de degradação, para novas unidades de equipamento, habitação ou instalações turísticas;
- c) Implementação de diversas iniciativas de animação cultural e comercial, permitindo assegurar a utilização funcional dos diversos espaços e, simultaneamente beneficiar a população local.

Artigo 88.º

U7 — Zona nascente de Montargil

O ordenamento da U7 deve orientar-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) A área da UOPG que corresponde à zona urbana mais antiga de Montargil, deve ter subjacente o espírito de salvaguarda e valorização, adotando princípios idênticos aos constantes do artigo 87.º (U6);
- b) A restante área de intervenção, que corresponde a uma área de urbanização programada com uma localização privilegiada de vistas sobre a albufeira, mas também particularmente exposta visualmente a partir da albufeira e suas margens, reger-se-á por princípios de integração e articulação com o tecido urbano existente e respeito pela paisagem envolvente.

Artigo 89.º

U8 — Zona turística de Foros do Mocho

O ordenamento da U8 deve orientar-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Deverá assegurar o aparecimento de uma zona de vocação turística que tire partido da proximidade à margem da albufeira, e abrangendo também uma pequena área de urbanização programada destinada a equipamento, correspondendo a uma operação integrada de planeamento;
- b) Deverá prever a existência de espaços de lazer e recreio, associados a instalações hoteleiras de tipo hotel, *aparthotel* e pousadas, construídos em edifício único ou contemplando quartos e apartamentos sob a forma de *bungalows* ou pequenas moradias, não sendo permitida a construção de edifícios habitacionais; são igualmente permitidos usos comerciais e serviços de restauração complementares. São permitidos empreendimentos turísticos do tipo hotel, *aparthotel* e pousadas, construídos em edifício único ou contemplando quartos e apartamentos sob a forma de *bungalows* ou pequenas moradias;
- c) Na faixa entre os 100 m e os 250 m NPA da Albufeira, a percentagem máxima de impermeabilização do solo é de 25% da referida faixa;
- d) Na faixa referida na alínea anterior devem localizar-se preferencialmente atividades de lazer e recreio ao ar livre;
- e) Qualquer edificação a construir na faixa referida nas alíneas c) e d) não poderá apresentar tardoz virado para a margem da albufeira, nem agrupar-se em bandas com frente para a albufeira de extensão superior a 24 m;
- f) As edificações referidas na alínea anterior não poderão constituir uma barreira física e visual ao acesso à albufeira, tendo sempre que salvaguardar corredores de vistas;

- g) A implementação desta UOPG tem de se sujeitar à consulta prévia das entidades competentes, ao abrigo da legislação em vigor.

Artigo 90.º

U9 — Zona turística de Horta Velha

O ordenamento da U9 deve orientar-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Deverá assegurar o aparecimento de uma zona de vocação turística que tire partido da proximidade à margem da albufeira, e abrangendo também uma pequena área de urbanização programada destinada a equipamento, correspondendo a uma operação integrada de planeamento;
- b) Deverá prever a existência de espaços de lazer e recreio, associados a instalações hoteleiras de tipo hotel, *bungalows* ou pequenas moradias, não sendo permitida a construção de edifícios habitacionais; são igualmente permitidos usos comerciais e serviços de restauração complementares;
- c) As edificações não poderão constituir uma barreira física e visual ao acesso à albufeira, tendo sempre que salvaguardar corredores de vistas;
- d) Os edifícios a construir não podem ter uma volumetria e configuração que dificulte ou impeça a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais.

Artigo 91.º

U10 — Zona industrial da Farinha Branca

O ordenamento da U10, deve criar condições para a fixação de indústrias cujas características não sejam compatíveis com o espaço urbano ou que, simplesmente, tenham interesse nesta localização.

Artigo 92.º

U11 — Zona industrial de Galveias

Tal como na U10, o ordenamento da U11 deve criar condições para a fixação de indústrias cujas características não sejam compatíveis com o espaço urbano ou que, simplesmente, tenham interesse nesta localização.

Artigo 93.º

Mecanismos de compensação

Os mecanismos de compensação a utilizar pelo município de Ponte de Sor para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22

de setembro, respetivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 94.º

Compensações relativas ao licenciamento de operações de loteamento

O regime de compensação no licenciamento de operações de loteamento urbano, quando não haja cedência em espécie de terrenos para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos que devam integrar o domínio público, é o constante no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

Artigo 95.º

Revisão

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

Artigo 96.º

Revogação

São revogados os seguintes Planos:

- a) Plano Geral de Urbanização de Ponte de Sor, aprovado por despacho de 18 de dezembro de 1979 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 46, de 10 de julho de 1980, bem como as respetivas alterações, uma aprovada por despacho de 23 de dezembro de 1995 e publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 210, de 10 de setembro de 1996, e outra ratificada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 54/99 e publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 135, de 12 de junho de 1999;
- b) Plano de Pormenor da Tramaga, aprovado por despacho do Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo em 29 de janeiro de 1980 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 28 de julho de 1992;
- c) Plano de Pormenor do Terreno B da Cooperativa de Habitação Económica «O Lar», aprovado por despacho de 17 de abril de 1980, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 195, de 25 de agosto de 1992;
- d) Plano de Pormenor do Monte da Pinheira, ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território de 23 de março de 1988 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 172, de 28 de julho de 1992, bem como a alteração de

usos nos lotes 39 e 40, ratificada por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território de 5 de fevereiro de 1990, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 66, de 20 de março de 1990.

Artigo 97.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Legislação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo

Reserva Ecológica Nacional:

Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de abril — altera o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março;
Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de outubro — altera o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março;
Decreto-Lei n.º 316/90, de 13 de outubro — altera o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março,
Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março — institui o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

Reserva Agrícola Nacional:

Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de dezembro — altera o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho;
Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho — estabelece o novo regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional. Revoga o Decreto-Lei n.º 451/82, de 16 de novembro.

Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia:

Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho — regime jurídico das obras do fomento hidroagrícola;
Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de novembro, regulamento das associações de beneficiários;
Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de abril, e Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de fevereiro — regime jurídico das exclusões de prédios das áreas beneficiadas por aproveitamentos hidroagrícolas.

Domínio hídrico:

Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de fevereiro — estabelece o regime de licenciamento e utilização do domínio hídrico, sob jurisdição do INAG;
Declaração de Rectificação n.º 63/94, de 31 de maio — retifica o Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de fevereiro;

Decreto-Lei n.º 234/98, de 22 de julho — altera os artigos 45.º, 46.º, 47.º e 48.º do Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de fevereiro;

Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro — estabelece o regime jurídico dos terrenos do domínio público hídrico (parcialmente revogado pelo Decreto-Lei n.º 456/94, de 22 de fevereiro);

Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de fevereiro — estabelece medidas de proteção às zonas ameaçadas pelas cheias, introduzindo alterações ao Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro.

Albufeiras de águas públicas:

Decreto Regulamentar n.º 28/93, de 6 de setembro — albufeiras classificadas;

Portaria n.º 333/92, de 10 de abril — regulamenta o Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de julho (albufeiras classificadas);

Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de julho — altera o Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de janeiro, que classifica, para efeitos da aplicação do Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de novembro, as albufeiras de águas públicas de serviço público;

Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de janeiro — classifica as albufeiras de águas públicas de serviço público.

Rede Natura 2000:

Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril — revê a transposição para a ordem jurídica interna da Directiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de abril (relativa à conservação das aves selvagens), e da Directiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de maio (relativo à preservação dos *habitats* naturais e da fauna e flora selvagens). O sítio do Cabeção (PTCON0029) está integrado na lista nacional de sítios candidata à inclusão na Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de agosto), e integra os *habitats* naturais do anexo I e espécies de flora constantes do anexo IV do Decreto-Lei n.º 226/97.

Proteção aos montados de sobro e azinho:

Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio — proteção aos montados de sobro e azinho.

Infraestruturas básicas:

Decreto Regulamentar n.º 446/76, de 5 de junho — determina a existência de corredores de proteção para linhas elétricas de alta tensão;

Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 20 de dezembro — aprova o Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica de Baixa Tensão;

Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro — aprova o Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão;

Decreto-Lei n.º 152/94, de 26 de maio — define o regime jurídico das servidões necessárias à implantação de oleodutos-gasodutos para o transporte de gás petróleo liquefeito e produtos refinados;

Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro — define o regime aplicável às servidões necessárias à implantação das infraestruturas das concessões de gás natural.

Proteção a vias de transporte e comunicações:

Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho — redefine o Plano Rodoviário Nacional (PRN) e cria as estradas regionais;

Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro — estabelece faixas com sentido *non aedificandi* junto das estradas nacionais constantes do Plano Rodoviário Nacional;

Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro — regulamenta a rede municipal das estradas nacionais;

Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de agosto de 1954 — promulga o Regulamento para a Exploração e Polícia dos Caminhos de Ferro;

Decreto-Lei n.º 48 594, de 16 de setembro de 1969 — altera o Decreto-Lei n.º 39 780 e determina que, em casos especiais, as áreas de servidão possam ser aumentadas.

Cartografia:

Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril — estabelece zonas de proteção aos marcos geodésicos.

Proteção a árvores, imóveis classificados e sítios arqueológicos:

Decreto-Lei n.º 28 468, de 15 de fevereiro de 1938, e Decreto-Lei n.º 100/93, de 2 de abril — estabelecem os princípios para a classificação de árvores de interesse público;

Lei n.º 13/85, de 6 de julho — património cultural português;

Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho — define quais os técnicos que podem assinar projetos em zonas de proteção de monumentos nacionais e imóveis de interesse público;

Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de julho — define o que se entende por trabalhos arqueológicos e contém o regulamento a que estes devem obedecer.

Instalações militares:

Decreto-Lei n.º 45 986, de 22 de outubro de 1964 — define as entidades a quem compete o estudo da constituição, modificação ou extinção das servidões militares a que se refere a Lei n.º 2 078, bem como a preparação dos projetos dos respetivos decretos. Considera revogados a Carta de Lei de 24 de maio de 1902 e o Decreto n.º 15 723;

Lei n.º 2 078, de 11 de julho de 1955 — promulga o regime a que ficam sujeitas as zonas confinantes com organizações ou instalações militares ou de interesse para a defesa nacional, de carácter permanente ou temporário.

Outros diplomas:

Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto — qualidade da água;

Decreto-Lei n.º 235/97, de 3 de setembro — proteção das águas contra a poluição causada por nitratos de origem agrícola;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2002, de 5 de agosto — aprovação do POA de Montargil.