

2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL

CASTANHEIRA DE PERA

Fevereiro de 2023



2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

Relatório de Alterações do Regulamento

Câmara Municipal de Castanheira de Pera | fevereiro 2023

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



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	10
Artigo 1º. Objeto e Âmbito territorial	10
Artigo 2º. Objetivos estratégicos	10
Artigo 3º. Composição do plano.....	11
Artigo 4º. Instrumentos de Gestão Territorial	12
Artigo 5º. Definições.....	13
TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	13
Artigo 6º. Identificação	13
Artigo 7º. Regime	15
TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS.....	15
CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL	15
Artigo 8º. Identificação	15
Secção I. Estrutura ecológica municipal.....	15
Artigo 9º. Identificação	15
Artigo 10º. Regime de Ocupação.....	16
Secção II. Zonas Inundáveis	17
Artigo 11º. Identificação	17
Artigo 12º. Regime de ocupação	17
Secção III. Classificação Acústica.....	17
Artigo 13º. Identificação	17
Artigo 14º. Zonamento Acústico	17
Secção IV. Áreas inseridas em Rede natura 2000	18
Artigo 15º. Identificação	18
Artigo 16º. Usos e condicionantes à ocupação.....	18
CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL	20
Artigo 17º. Identificação	20
Artigo 18º. Património Arquitetónico.....	20
Artigo 19º. Património Arqueológico	20

TÍTULO IV. USO DO SOLO	21
CAPÍTULO II. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	21
Artigo 20º. Classes e categorias de uso do solo.....	21
Artigo 21º. Qualificação do solo rústico	21
Artigo 22º. Qualificação do solo urbano	21
Artigo 23º. Tipologias dos usos do solo	22
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO	22
Secção I. Situações Gerais.....	22
Artigo 24º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo	22
Artigo 25º. Compatibilidade de usos e atividades	22
Artigo 26º. Inserção urbanística e paisagística.....	22
Artigo 27º. Exigência de infraestruturação	22
Artigo 28º. Infraestruturas de Rega	22
Artigo 29º. Integração e transformação de preexistências	22
Artigo 30º. Demolição de edifícios	23
Artigo 31º. Áreas ardidas [Revogado]	23
Artigo 32º. Ampliações em edificações existentes	23
Secção II. Situações Especiais.....	23
Artigo 33º. Infraestruturas	23
Artigo 34º. Recursos energéticos renováveis	24
Artigo 35º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos	24
Artigo 36º. Instalação de depósitos	24
Artigo 37º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos	24
Artigo 38º. Postos de abastecimento público de combustíveis	25
Secção III. Empreendimentos de carácter estratégico.....	25
Artigo 39º. Empreendimentos estratégicos	25
Artigo 40º. Procedimento	25
Artigo 41º. Regime	26
TÍTULO V. SOLO RÚSTICO.....	26
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	26

Artigo 42º. Princípios	26
Artigo 43º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios	26
Artigo 44º. Condicionamentos à edificabilidade	27
Artigo 45º. Edificação para fins habitacionais	27
Artigo 46º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	27
Artigo 47º. Empreendimentos turísticos isolados em solo rústico	27
Artigo 48º. Estabelecimentos industriais	28
Artigo 49º. Outros usos admitidos	28
CAPÍTULO II. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO	29
Artigo 50º. Condições gerais.....	29
Artigo 51º. Tipologia de empreendimentos turísticos	29
Artigo 52º. Condições de implementação	29
Artigo 53º. Critérios de inserção territorial	29
Artigo 54º. Parâmetros de qualidade	29
CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	29
Artigo 55º. Identificação, caracterização e usos.....	29
Artigo 56º. Regime de Edificabilidade.....	30
CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS	32
Secção I. Disposições Gerais	32
Artigo 57º. Identificação e Caracterização	32
Artigo 58º. Ocupações e utilizações interditas.....	33
Artigo 59º. Critérios urbanísticos	33
Secção II. Espaços Florestais de Produção.....	33
Artigo 60º. Identificação e caracterização	33
Artigo 61º. Usos	34
Artigo 62º. Regime de Edificabilidade.....	35
Secção III. Espaços Florestais de Conservação	35
Artigo 63º. Identificação e caracterização	35
Artigo 64º. Usos	35
Artigo 65º. Regime de Edificabilidade.....	36

CAPÍTULO V. AGLOMERADOS RURAIS	38
Artigo 66º. Identificação, caracterização e usos	38
Artigo 67º. Regime de edificabilidade	38
CAPÍTULO VI. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA [REVOGADO]	39
Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos [Revogado]	40
Artigo 69º. Regime de edificabilidade [Revogado]	40
TÍTULO VI. SOLO URBANO	40
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES COMUNS	40
Artigo 70º. Usos e Condições de ocupação	40
CAPÍTULO II. SOLO URBANO	40
Secção I. Disposições gerais	40
Artigo 71º. Identificação e caracterização	41
Secção II. Espaços Centrais	41
Artigo 72º. Identificação e caracterização	41
Artigo 73º. Usos	41
Artigo 74º. Regime de Edificabilidade	41
Secção III. Espaços Habitacionais	42
Artigo 75º. Identificação e caracterização	42
Artigo 76º. Usos	42
Artigo 77º. Regime de edificabilidade	42
SUB-SECÇÃO I. ESPAÇOS HABITACIONAIS – DE RECONVERSÃO URBANA	43
Artigo 77-Aº. Identificação, caracterização e usos	43
Artigo 77-Bº Regime de edificabilidade	44
SUB-SECÇÃO II. ESPAÇOS HABITACIONAIS – MULTIFAMILIAR DE MÉDIA DENSIDADE	45
Artigo 77-Cº. Identificação, caracterização e usos	45
Artigo 77-Dº. Regime de edificabilidade	45
Secção IV. Espaço de Atividades Económicas	46
Artigo 78º. Identificação e caracterização	46
Artigo 79º. Usos	46
Artigo 80º. Regime de edificabilidade	47

Secção V. Espaços Verdes	47
Artigo 81º. Identificação e caracterização	47
Artigo 82º. Usos	47
Artigo 83º. Regime de edificabilidade	48
Secção VI. Espaço Urbano de Baixa Densidade	48
Artigo 84º. Identificação e caracterização	48
Artigo 85º. Usos	49
Artigo 86º. Regime de Edificabilidade.....	49
Secção VII. Espaços de Uso Especial.....	50
Artigo 87º. Identificação, caracterização e usos.....	50
SUB-SECÇÃO II. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS.....	50
Artigo 88º. Identificação, caracterização e usos.....	50
Artigo 89º. Regime de edificabilidade	50
SUB-SECÇÃO III. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS TURÍSTICOS	50
Artigo 90º. Identificação, caracterização e usos.....	50
Artigo 91º. Regime de edificabilidade	50
CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL [REVOGADO].....	51
Artigo 92º. Identificação e caracterização [Revogado]	51
Artigo 93º. Regime de edificabilidade [Revogado].....	51
Artigo 94º. Espaços Residenciais [Revogado]	51
Artigo 95º. Espaços Residenciais Multifamiliar de Média Densidade [Revogado]	51
Artigo 96º. Espaços de reconversão urbana [Revogado]	51
Artigo 97º. Espaços de uso especial – equipamentos de utilização coletiva [Revogado]	51
Artigo 98º. Espaços urbanos de baixa densidade [Revogado].....	51
Artigo 99º. Espaços de atividades económicas [Revogado].....	51
TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES.....	52
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	52
Artigo 100º. Identificação	52
Artigo 101º. Hierarquia funcional.....	52
Artigo 102º. Regime	53

Artigo 103º. Espaços canais	53
CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO.....	53
Artigo 104º. Estacionamento.....	53
Artigo 105º. Regime	53
TÍTULO VIII. INFRAESTRUTURAS	53
Artigo 106º. Identificação e Caracterização	53
Artigo 107º. Regime de Edificabilidade.....	53
Artigo 108º. Usos	53
Artigo 109º. Desativação ou deslocalização de instalações	53
TÍTULO IX. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	54
CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO	54
Artigo 110º. Zonamento operacional [Revogado]	54
Artigo 111º. Execução em solo urbano.....	54
Artigo 112º. Execução em solo urbanizável [Revogado]	54
CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO.....	54
Artigo 113º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas	54
Artigo 114º. Programação operacional	55
CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	55
Artigo 115º. Parâmetros de Dimensionamento	55
Artigo 116º. Dispensa de cedência para o domínio municipal	55
CAPÍTULO IV. PEREQUAÇÃO.....	55
Artigo 117º. Objetivos e âmbito de aplicação	55
Artigo 118º. Mecanismos de perequação.....	55
Artigo 119º. Aplicação dos mecanismos de perequação	56
CAPÍTULO V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO [REVOGADO]	56
Artigo 120º. Delimitação e identificação [Revogado]	56
Artigo 121º. Programação [Revogado]	56



TÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS.....56

Artigo 122º. Acertos e ajustamentos	56
Artigo 123º. Legalizações de construções não licenciadas	57
Artigo 124º. Alteração à legislação.....	57
Artigo 125º. Omissões.....	57
Artigo 126º. Norma Revogatória [Revogado].....	57
Artigo 127º. Entrada em Vigor	57

ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

Foram alterados os artigos: 2º, 3º, 4º, 6º, 9º, 10º, 12º, 14º, 16º, 20º, 21º, 22º, 28º, 32º, 33º, 34º, 35º, 36º, 37º, 38º, 42º, 43º, 44º, 45º, 47º, 49º, 50º, 51º, 55º, 56º, 57º, 58º, 59º, 60º, 61º, 64º, 65º, 66º, 67º, 70º, 71º, 74º, 75º, 76º, 77º, 79º, 80º, 83º, 86º, 87º, 90º, 100º, 101º, 107º, 111º, 113º, 117º, 118º, 119º. A presente alteração promoveu ainda a revogação dos artigos 31º, 68º, 69º, 92º, 93º, 94º, 95º, 96º, 97º, 98º, 99º, 110º, 112º, 120º, 121º, 126º e foram aditados os seguintes artigos 77-Aº, 77-Bº, 77-Cº e 77-Dº.

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º. Objeto e Âmbito territorial

Artigo 2º. Objetivos estratégicos

1. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. Estruturar uma perspetiva de proteção para o solo rústico, conduzindo a um modelo de intervenção de valoração e rentabilização das atividades agroflorestais e seus aglomerados rurais, aproveitando novas oportunidades nos domínios das energias renováveis, turismo e condicionando o povoamento disperso.
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];

e. [...];

f. [...];

g. [...].

Artigo 3º. Composição do plano

1. [...]:

a. [...];

b. [...]:

i. [...];

ii. [...];

iii. [...].

c. [...];

i. [...];

ii. [...];

iii. (revogado);

iv. Risco de Incêndio;

v. [...].

2. [...]:

a. [...];

b. [...];

c. [...];

d. [...];

e. [...];



- f. [...];
- g. [...];
- h. [...];
- i. [...];
- j. [...];
- k. [...];
- l. [...];
- m. [...];
- n. [...];
- o. [...];
- p. [...];
- q. [...];
- r. [...].

Artigo 4º. Instrumentos de Gestão Territorial

- 1. [...]:
 - a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
 - b. [...];
 - c. Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 56//2019, de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril, e alterado pela Portaria 18/2022, de 5 de janeiro;
 - d. Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro e retificado Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
 - e. Plano Nacional da Água, publicado em pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
 - f. Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto.

**Artigo 5º.
Definições**

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

**Artigo 6º.
Identificação**

No território abrangido pelo presente Plano devem ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que se encontram representadas nas Plantas de Condicionantes quando a escala assim o permite, designadamente:

1. [...]:
 - a. [...]:
 - i. [...]:
 - i1 [...];
 - i2 Zonas de Proteção Imediata de Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público.
 - b. [...]:
 - i. [...];
 - ii. [...];
 - iii. [...];
 - iv. Árvores e povoamentos de interesse público: (*Quercus Robur L*, vulgarmente conhecida por Carvalho Roble);
 - v. [...]
 - vi. (Revogado)
 - vii. [...];
 - viii. [...].



c. [...]:

i. Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação da Serra da Lousã;

ii. [...].

2. [...]:

a. [...]:

i. [...].

3. [...]:

a. [...]:

i. Rede Elétrica de Muito Alta Tensão 220KV;

ii. [...].

b. [...]:

i. [...]:

i1 [...];

ii. Estradas Regionais;

iii. [...];

iv. [...]:

iv1 [...];

iv2 [...];

iv3 [...];

iv4 [...].

c. [...]:

i. [...];

ii. [...].

d. [...]:

i. [...].

**Artigo 7º.
Regime**

**TÍTULO III.
SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS**

**CAPÍTULO I.
SISTEMA AMBIENTAL**

**Artigo 8º.
Identificação**

**SECÇÃO I.
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

**Artigo 9º.
Identificação**

A Estrutura Ecológica Municipal destina-se à criação de uma rede de espaços de elevado valor biológico e biofísico, de forma a garantir a sua valorização ambiental, proteção e articulação com a ocupação humana do mesmo e incide sobre as seguintes áreas e conjuntos de áreas de solo rústico e urbano:

a. [...]:

i. [...];

ii. [...];

iii. [...].

b. [...]:

i. [...];

ii. [...];

iii. [...].

c. [...]:

i. [...];

ii. [...].

Artigo 10º. Regime de Ocupação

1. [...].

2. [...]:

a. [...];

b. [...];

c. [...];

d. [...];

e. [...];

f. [...];

g. [...].

3. [...]:

a. [...];

b. [...];

c. [...].

4. [...]:

a. [...];

b. [...];

c. [...].

5. [...].

6. Nos corredores ecológicos, para além do disposto nos números anteriores, é ainda proibida a edificação de novas instalações adstritas à atividade pecuária com exceção de estruturas de apoio à atividade pecuária tradicional.

7. [...]:

a. [...];

- b. [...].

SECÇÃO II. ZONAS INUNDÁVEIS

Artigo 11º. Identificação

Artigo 12º. Regime de ocupação

1. [...].
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...].
3. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. [...].
4. [...].
5. [...].
6. Em áreas em solo rústico:
 - a. [...];
 - b. É permitida a reconstrução de edifícios já existentes, desde que fique assegurado que a área de implantação é igual ou inferior à preexistente e que o piso da edificação tenha uma cota superior à da cota de cheia conhecida para o local.
7. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...].

SECÇÃO III. CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Artigo 13º. Identificação

Artigo 14º. Zonamento Acústico

1. [...].

2. [...].
3. As zonas de conflito são zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.
4. Na elaboração de Planos de Redução do Ruído deve ser dada prioridade às Zonas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.
5. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...].
6. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, na ausência de Planos de Redução de Ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, $D_{2m,nT,w}$, superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.
7. [...].
8. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

SECÇÃO IV. ÁREAS INSERIDAS EM REDE NATURA 2000

Artigo 15º. Identificação

Artigo 16º. Usos e condicionantes à ocupação

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



- b. [...];
 - c. [...];
 - d. A caça e a pesca profissional na área do Concelho abrangida pela Zona da Serra da Lousã;
 - e. [...];
 - f. [...];
 - g. [...];
 - h. [...];
 - i. [...].
2. [...]:
- a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. [...];
 - f. [...];
 - g. [...];
 - h. [...];
 - i. A edificação, na área abrangida pela zona especial de conservação da Serra da Lousã, fora das áreas de ocorrência de habitats naturais e nas áreas submetidas a regime florestal parcial.
3. De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário nas áreas integradas na Rede Natura 2000, é de carater excecional a atividade de pastoreio nas áreas dos habitats delimitados e nos termos definidos no Plano sectorial da Rede Natura 2000 para os habitats naturais que ocorrem na ZEC Serra da Lousã.
4. [...]:
- a. [...];



- b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. [...];
 - f. [...];
 - g. [...];
 - h. [...];
 - i. [...];
 - j. [...];
 - k. [...].
5. [...].

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 17º. Identificação

Artigo 18º. Património Arquitetónico

Artigo 19º. Património Arqueológico

TÍTULO IV. USO DO SOLO

CAPÍTULO II. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 20º. Classes e categorias de uso do solo

1. O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rústico e solo urbano, estando identificado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.
2. [...].

Artigo 21º. Qualificação do solo rústico

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

- a. [...];
- b. Espaços Florestais:
 - i. Produção;
 - ii. Conservação.
- c. (Revogado)
- d. [...].
- e. (Revogado)

Artigo 22º. Qualificação do solo urbano

[...]:

- a. Espaços Centrais;
- b. Espaços Habitacionais;
 - i. De Reconversão Urbana;
 - ii. Multifamiliar de Média Densidade.

- c. Espaços de Atividades Económicas;
- d. Espaços Verdes;
- e. Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- f. Espaços de Uso Especial:
 - i. Espaços de Equipamentos;
 - ii. Espaços Turísticos.

**Artigo 23º.
Tipologias dos usos do solo**

**CAPÍTULO II.
DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO**

**SECÇÃO I.
SITUAÇÕES GERAIS**

**Artigo 24º.
Disposições gerais de viabilização dos usos do solo**

**Artigo 25º.
Compatibilidade de usos e atividades**

**Artigo 26º.
Inserção urbanística e paisagística**

**Artigo 27º.
Exigência de infraestruturação**

**Artigo 28º.
Infraestruturas de Rega**

Deve ficar salvaguardada a manutenção e funcionalidade das infraestruturas de captação, transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rústico.

**Artigo 29º.
Integração e transformação de preexistências**

**Artigo 30º.
Demolição de edifícios**

**Artigo 31º.
Áreas ardidas
[Revogado]**

**Artigo 32º.
Ampliações em edificações existentes**

1. Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rústico e do Solo Urbano permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo 29.º, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...].
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
3. [...].

**SECÇÃO II.
SITUAÇÕES ESPECIAIS**

**Artigo 33º.
Infraestruturas**

1. [...].
2. [...].
3. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 34º. Recursos energéticos renováveis

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

Artigo 35º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rústico.

Artigo 36º. Instalação de depósitos

1. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...].
2. As componentes edificadas destes empreendimentos devem limitar-se estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades.

Artigo 37º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

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

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

2. No caso de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:
 - a. [...];
 - b. [...].
 - c. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].

Artigo 38º.

Postos de abastecimento público de combustíveis

1. Em solo rústico, pode ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes, com as devidas adaptações, e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
2. Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.
3. [...].

SECÇÃO III.

EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Artigo 39º.

Empreendimentos estratégicos

Artigo 40º.

Procedimento

**Artigo 41º.
Regime**

**TÍTULO V.
SOLO RÚSTICO**

**CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 42º.
Princípios**

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos de outros pré-existentes que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
3. [...].
4. [...].

**Artigo 43º.
Medidas de defesa da floresta contra incêndios**

1. [Revogado]
 - a. [Revogado]
 - b. [Revogado]
 - c. [Revogado]
 - d. [Revogado]
 - e. [Revogado]

2. [Revogado]

3. [...].

Artigo 44º. Condicionamentos à edificabilidade

1. Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de solo rústico, devem cumprir as medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no quadro legal em vigor e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
2. [...].

Artigo 45º. Edificação para fins habitacionais

Sem prejuízo do disposto nos regimes especiais que a admitem, a edificação para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

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

Artigo 46º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

Artigo 47º. Empreendimentos turísticos isolados em solo rústico

1. É admitido em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados:
 - a. [...]:
 - i. [...];



- ii. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...].
2. [...]:
- a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...].
3. [...]:
- a. [...];
 - b. [...].
4. [...]:
- a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...].

Artigo 48º.
Estabelecimentos industriais

Artigo 49º.
Outros usos admitidos

- [...]:
- a. Índice de utilização do solo de 0,10;
 - b. [...];
 - c. [...].

CAPÍTULO II. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Artigo 50º. Condições gerais

Em toda as categorias de solo rústico com exceção dos espaços florestais de conservação, é admitida a instalação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

Artigo 51º. Tipologia de empreendimentos turísticos

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.
2. [...].

Artigo 52º. Condições de implementação

Artigo 53º. Critérios de inserção territorial

Artigo 54º. Parâmetros de qualidade

CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 55º. Identificação, caracterização e usos

1. [...].
2. [...].
3. [...].

4. [...]:

i. [...];

ii. [...];

iii. [...];

iv. [...];

v. Edificação para habitação, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;

vi. [...];

vii. [...];

viii. Equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental previsto no presente regulamento quando o grau de consolidação dos aglomerados urbanos não os permita acolher, ou quando pelas suas características e função sejam incompatíveis com o solo urbano ou sejam complementares do solo rústico.

Artigo 56º. Regime de Edificabilidade

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

QUADRO 1. Regime de edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção

USOS	DIMENSÃO MÍNIMA DA PARCELA	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M²)	ÍNDICE MÁXIMO DE IMPERMEABILIZAÇÃO (%)
EDIFICAÇÕES DE APOIO À ATIVIDADE AGRÍCOLA, PECUÁRIA E FLORESTAL INCLUINDO ANEXOS	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	1	-	-	25
EDIFICAÇÕES PARA HABITAÇÃO INCLUINDO ANEXOS	30000 m²	6,5m	2	1	400 m²	10

USOS	DIMENSÃO MÍNIMA DA PARCELA	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)	ÍNDICE MÁXIMO DE IMPERMEABILIZAÇÃO (%)
UNIDADES INDUSTRIAIS DE CARÁTER AGRÍCOLA, PECUÁRIAS E FLORESTAIS	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	-	1000m²	20
EMPREENHIMENTOS DE TER, TURISMO DE HABITAÇÃO CONSTRUÍDOS DE RAIZ E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E PÚBLICOS DE INTERESSE AMBIENTAL	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	2000m²	25
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, RECREIO E LAZER	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	1000m²	25
PARQUES DE CAMPISMO E CARAVANISMO	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	-	-

2. [...]:

- a. Afastamento mínimo de 200 m a edificações existentes destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como dos limites exteriores dos aglomerados urbanos e rurais, identificados na planta de ordenamento.

b. [...];

c. [...].

3. [...].

4. [...].

5. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem -se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de construção existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, não podendo exceder-

-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

6. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...].

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 57º. Identificação e Caracterização

1. [...].
2. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas, nomeadamente as constantes no PROF-CL.
3. [...].
4. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...].
5. Sem prejuízo do disposto no PROF-CL, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.
6. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. Habitação unifamiliar própria, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;

- d. [...];
 - e. Equipamentos de utilização coletiva localizados na proximidade dos aglomerados rurais.
7. [...]:
- a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...].
8. [...].
9. [...].
10. [...].
11. [...].

Artigo 58º.
Ocupações e utilizações interditas

Artigo 59º.
CrITÉRIOS urbanísticos

- [...]:
- a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. Habitação unifamiliar própria, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;
 - e. E demais exceções que decorrem da aplicação do regime geral do solo rústico.

SECÇÃO II.
ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 60º.
Identificação e caracterização

Os Espaços Florestais de Produção compreendem os solos com aptidão florestal onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas e destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo, não

estando sujeitas a outras restrições especiais para além das que resultem da lei e das boas práticas silvícolas, nomeadamente as constantes do PROF-CL.

Artigo 61º. **Usos**

1. Nos Espaços Florestais de Produção, e para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos como uso compatíveis os seguintes:
 - a. Habitação unifamiliar, nas condições previstas no artigo 45º do presente regulamento;
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. Indústria e ou armazéns que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
 - e. Empreendimentos turísticos das seguintes tipologias: Estabelecimentos hoteleiros nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural e pousadas; Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo nas condições definidas no presente regulamento;
 - f. [...];
 - g. [...].
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. [...];
 - f. [...].
3. [...].

4. Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea f) do n.º 1 devem pertencer a um dos seguintes tipos:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...].
5. [...].

**Artigo 62º.
Regime de Edificabilidade**

**SECÇÃO III.
ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO**

**Artigo 63º.
Identificação e caracterização**

**Artigo 64º.
Usos**

1. [...].
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. [...];
 - f. [...];
 - g. [...];
 - h. [...];

- i. [...];
 - j. Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos.
3. A área submetida a Regime Florestal Parcial é non aedificandi.
4. [...]:
- a. Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos no PROF-CL;
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...];
 - e. [...].
5. [...].
6. [...].

Artigo 65º. Regime de Edificabilidade

1. No Espaço Florestal de Conservação e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 2. Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação

Ocupações e Utilizações	Dimensão mínima da parcela (m²)	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária	A necessária para cumprir com o PMDFCI	10	0,10	15	5 ^{a)}	1	0 ^{b)}
Instalações de Comércio	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	4	1	0

Habitação Unifamiliar (incluindo anexos)	30.000.....	1	0,015	2,0	4 ^{a)}	1	0
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária para cumprir com o PMDFCI	10	0,10	15	7	2	0
Parques de recreio e lazer	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	4	1	0
Centros de interpretação da paisagem/natureza	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	5 ^{a)}	1	0
Instalações de apoio à atividade cinegética	A necessária para cumprir com o PMDFCI	5	0,05	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária para cumprir com o PMDFCI	—	—	20	5 ^{a)}	—	—

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades técnicas e de funcionamento.
b) Poderá ser admitido um piso abaixo da cota de soleira nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

2. Admitem -se obras de ampliação de edifícios preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, e desde que não ultrapasse os 20 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder -se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem -se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pera, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SGIFR, não podendo exceder -se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1.
4. [...].

CAPÍTULO V. AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 66º. Identificação, caracterização e usos

1. Os Aglomerados Rurais correspondem a núcleos concentrados de edificação servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais de apoio a atividades localizadas em solo rústico.
2. [...].
3. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...];
 - f) [...];
 - g) [...];
 - h) [...];
 - i) [...];
 - j) [...].

Artigo 67º. Regime de edificabilidade

1. [...].
2. As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3. Regime de Edificabilidade em Aglomerados Rurais

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, INCLUINDO ANEXOS	0,50	7	2	1
INSTALAÇÕES DE APOIO À ATIVIDADE AGRÍCOLA, PECUÁRIA, FLORESTAL	0,30	5	1	0
COMÉRCIO TRADICIONAL E SERVIÇOS	0,30	7	2	1

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RECREIO E LAZER	0,40	7	2	1
EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS	0,60	7	2	1
UNIDADES INDUSTRIAIS	0,30	7	1	0
ARMAZENAGEM	0,20	5	1	-

3. [...].
4. [...].
5. Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.
6. [...].
7. Nas edificações construídas ao abrigo de direito anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação, com os seguintes parâmetros:
 - a. Índice máximo de utilização, salvo se já ultrapassado pelo edifício em preexistência – 50%;
 - b. Altura máxima da fachada – 7m (Excetuam-se as situações de colmatação da área edificada, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e a altura da fachada dos edifícios contíguos);
 - c. Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
 - d. Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira -1.
8. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique com uma área mínima de 1500m².

CAPÍTULO VI. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA [REVOGADO]

**Artigo 68º.
Identificação, caracterização e usos
[Revogado]**

**Artigo 69º.
Regime de edificabilidade
[Revogado]**

**TÍTULO VI.
SOLO URBANO**

**CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES COMUNS**

**Artigo 70º.
Usos e Condições de ocupação**

1. [...].
2. As obras de construção, reconstrução, de alteração ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas as quais correspondem a solo urbano, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.
3. [...]
4. [...]:
 - a. [...]
 - b. [...].

**CAPÍTULO II.
SOLO URBANO
SECÇÃO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 71º.
Identificação e caracterização

1. O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária, servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e equipamentos, integrando as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbano compreende as categorias e subcategorias de espaço identificadas na alínea a) do artigo 22.º.

SECÇÃO II.
ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 72º.
Identificação e caracterização

Artigo 73º.
Usos

Artigo 74º.
Regime de Edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 4. Regime de Edificabilidade em Espaços Centrais

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	3	2
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2

2. [...].

3. [...].

SECÇÃO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 75º. Identificação e caracterização

O Espaço Habitacional corresponde a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

Artigo 76º. Usos

1. No Espaço Habitacional são permitidos os seguintes usos:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...].
2. São ainda admitidos no Espaço Habitacional os seguintes usos:
 - a. [...].
 - b. [...];

Artigo 77º. Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 5. Regime de Edificabilidade em Espaços Habitacionais

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	4	1
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2
UNIDADES INDUSTRIAIS ENQUADRADAS NO TIPO 3	0,50	30	1	0

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

2. [...].

Sub-Secção I. ESPAÇOS HABITACIONAIS – DE RECONVERSÃO URBANA

Artigo 77-Aº. Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Habitacionais de Reconversão Urbana correspondem a áreas a ocupar predominantemente por edifícios unifamiliares, complementados por edifícios plurifamiliares, agregados ou isolados, e associados a funções comerciais e de serviços.
2. Nos Espaços Habitacionais de Reconversão Urbana são permitidos os seguintes usos:
 - a. Habitação;
 - b. Comércio;
 - c. Espaços de utilização coletiva

3. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais de Reconversão Urbana:

- a. Indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.
- b. Serviços;
- c. Empreendimentos turísticos.

Artigo 77-Bº
Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 6. Regime de Edificabilidade em Espaços Habitacionais – De Reconversão Urbana

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	4	1
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENDEIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2
UNIDADES INDUSTRIAIS ENQUADRADAS NO TIPO 3	0,50	30	1	0

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

2. Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

Sub-Secção II.
ESPAÇOS HABITACIONAIS – MULTIFAMILIAR DE MÉDIA DENSIDADE

Artigo 77-Cº.
Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade correspondem a áreas a ocupar predominantemente por edifícios unifamiliares, complementados por edifícios plurifamiliares, agregados ou isolados, e associados a funções comerciais e de serviços.
2. Nos Espaços Habitacionais - Multifamiliar de Média Densidade são permitidos os seguintes usos:
 - a. Habitação;
 - b. Comércio;
 - c. Equipamentos de utilização coletiva.
3. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais - Multifamiliar de Média Densidade:
 - a. Indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.
 - b. Serviços;
 - c. Empreendimentos turísticos.

Artigo 77-Dº.
Regime de edificabilidade

1. Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 7. Regime de Edificabilidade em Espaços Habitacionais – Multifamiliares de Baixa Densidade

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA A)
HABITAÇÃO, INCLUINDO ANEXOS	0,70	50	4	1
COMÉRCIO	0,50	30	2	1
SERVIÇOS	0,50	30	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	30	2	1
EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	50	3	2
UNIDADES INDUSTRIAIS ENQUADRADAS NO TIPO 3	0,50	30	1	0

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

2. Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

SECÇÃO IV. ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 78º. Identificação e caracterização

Artigo 79º. Usos

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

- e. [...].
- 2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...];
 - d. [...].
- 3. Só se admite a instalação de indústrias de Tipo 1 e de atividades de gestão de resíduos nas áreas de atividades económicas delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.
- 4. [...].
- 5. [...].

Artigo 80º. Regime de edificabilidade

- 1. [...]:
 - a. [...]
 - b. Índice de utilização: 0,70
 - c. [...]
 - d. [...];
 - e. [...].
- 2. [...].
- 3. [...].
- 4. [...].

SECÇÃO V. ESPAÇOS VERDES

Artigo 81º. Identificação e caracterização

Artigo 82º. Usos

Artigo 83º. Regime de edificabilidade

1. Os usos previstos no número 1 do artigo anterior devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização de 0,10.
2. [...]:
 - a. [...]:
 - i. Índice de Utilização: 0,10;
 - ii. [...];
 - iii. [...].
 - b. [...]:
 - i. Índice de Utilização: 0,20;
 - ii. [...];
 - iii. [...]
 - c. [...]:
 - i. [...];
 - ii. [...];
 - iii. [...].
3. Para efeitos do disposto no artigo, na ausência de aquisição pelo Município no prazo de cinco anos das parcelas abrangidas nesta categoria de espaço, o regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante dos artigos 55º e 56º deste regulamento.

SECÇÃO VI. ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 84º. Identificação e caracterização

Artigo 85º. Usos

Artigo 86º. Regime de Edificabilidade

1. [...].
2. As regras aplicáveis ao Espaço Urbano de Baixa Densidade regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Quadro 8. Regime de Edificabilidade dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Usos	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (M²)	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (M) A)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA B)
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, INCLUINDO ANEXOS	0,70	-	7	2	1
COMÉRCIO	0,50	-	7	2	1
SERVIÇOS	0,50	-	7	2	1
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	0,50	-	7	2	1
EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS	0,70	-	10	3	2
ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS TIPO 2 E 3	0,50	-	5	1	0
ARMAZÉNS	0,30	-	5	1	0
OFICINAS	0,30	-	5	1	0
INSTALAÇÕES DE APOIO À ATIVIDADE AGRÍCOLA E FLORESTAIS	-	100	5	-	-

- A) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.
- B) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua *utilização*

3. Admitem-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo

exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados, ou seja, a área total de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² para fins habitacionais e de 50% do existente para os outros fins e, em qualquer caso, até 2 pisos, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

SECÇÃO VII. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 87º. Identificação, caracterização e usos

1. [...]:
 - a. Espaços de Equipamentos;
 - b. Espaços Turísticos.

Sub-Secção II. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 88º. Identificação, caracterização e usos

Artigo 89º. Regime de edificabilidade

Sub-Secção III. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS TURÍSTICOS

Artigo 90º. Identificação, caracterização e usos

1. O Espaço de Uso Especial-Espaço Turístico corresponde à Praia das Rocas.
2. [...].

Artigo 91º. Regime de edificabilidade

CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL [REVOGADO]

**Artigo 92º.
Identificação e caracterização
[Revogado]**

**Artigo 93º.
Regime de edificabilidade
[Revogado]**

**Artigo 94º.
Espaços Residenciais
[Revogado]**

**Artigo 95º.
Espaços Residenciais Multifamiliar de Média Densidade
[Revogado]**

**Artigo 96º.
Espaços de reconversão urbana
[Revogado]**

**Artigo 97º.
Espaços de uso especial – equipamentos de utilização coletiva
[Revogado]**

**Artigo 98º.
Espaços urbanos de baixa densidade
[Revogado]**

**Artigo 99º.
Espaços de atividades económicas
[Revogado]**

TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 100º. Identificação

[...]:

- a. [...]:
 - i. [...];
- b. Estradas Regionais: ER347;
- c. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP: EN236-1 (troços entre km 1,1 e 1,2; km 2,7 e 4; km 4,5 e 4,75).
- d. [...]:
 - i. [...];
 - ii. [...];
 - iii. [...];
 - iv. [...].

Artigo 101º. Hierarquia funcional

[...]:

- a. Rede de Distribuição Principal, que corresponde a vias com funções de coleta e distribuição do tráfego, servindo de suporte às deslocações de média distância: EN 236-1; Variante do Troviscal; ER 347; ER 236 (sob jurisdição da Câmara Municipal) e EN 236 (sob jurisdição da Câmara Municipal);
- b. Rede de Distribuição Secundária, que corresponde a vias com funções de coleta e distribuição do tráfego de proximidade, servindo de suporte aos percursos intramunicipais de pequena distância e urbanos: EM 508, EM 510, EM 518, EM 509, EM 512, EM 599, CM 1148, CM 1150, CM 1154, CM 1157 e EN 236-1 (sob jurisdição da Câmara Municipal);

c. [...].

**Artigo 102º.
Regime**

**Artigo 103º.
Espaços canais**

**CAPÍTULO II.
PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO**

**Artigo 104º.
Estacionamento**

**Artigo 105º.
Regime**

**TÍTULO VIII.
INFRAESTRUTURAS**

**Artigo 106º.
Identificação e Caracterização**

**Artigo 107º.
Regime de Edificabilidade**

1. [...].

2. A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

**Artigo 108º.
Usos**

**Artigo 109º.
Desativação ou deslocalização de instalações**

TÍTULO IX. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 110º. Zonamento operacional [Revogado]

Artigo 111º. Execução em solo urbano

1. Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. [...].

Artigo 112º. Execução em solo urbanizável [Revogado]

CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO

Artigo 113º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. [...].
2. [...]:
 - a. [...];
 - b. As de consolidação e qualificação do solo urbano;
 - c. [...];
 - d. [...];

- e. As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbano, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
- f. [...].

Artigo 114º.
Programação operacional

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

Artigo 115º.
Parâmetros de Dimensionamento

Artigo 116º.
Dispensa de cedência para o domínio municipal

CAPÍTULO IV.
PEREQUAÇÃO

Artigo 117º.
Objetivos e âmbito de aplicação

- 1. [...].
- 2. [...]:
 - a. (Revogado);
 - b. [...].

Artigo 118º.
Mecanismos de perequação

- 1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo 107.º, são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
- 2. [...].

3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização corresponde à média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

Artigo 119º.
Aplicação dos mecanismos de perequação

1. [...].
2. [...].
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário é recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. [...].
5. [...].
6. [...].

CAPÍTULO V.
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO
[REVOGADO]

Artigo 120º.
Delimitação e identificação
[Revogado]

Artigo 121º.
Programação
[Revogado]

TÍTULO X.
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 122º.
Acertos e ajustamentos



Artigo 123º.
Legalizações de construções não licenciadas

Artigo 124º.
Alteração à legislação

Artigo 125º.
Omissões

Artigo 126º.
Norma Revogatória
[Revogado]

Artigo 127º.
Entrada em Vigor

A alteração do Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I
[Revogado]