



# **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POMBAL**

**Regulamento**

# **REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE POMBAL**

## **TÍTULO I**

### **Disposições gerais, constituição e definições**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições gerais**

###### **Artigo 1.º Âmbito territorial**

A área a que se aplica o presente Regulamento é a contida nos limites do concelho de Pombal, em toda a sua extensão, abrangida pelo Plano Director Municipal de Pombal, adiante designado abreviadamente PDMP.

###### **Artigo 2.º Âmbito de aplicação e regime**

1 – O PDMP tem a natureza de regulamento administrativo.

2 – O licenciamento de obras em violação do PDMP constitui ilegalidade grave, nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, actualizado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

3 – Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do PDMP, nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

4 – De acordo com o n.º 1 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, estão sujeitos a embargo os trabalhos ou a demolição das obras executadas com violação das disposições do PDMP.

5 - O presente Regulamento é indissociável da Planta de Ordenamento, F.1, onde se identificam e delimitam as classes de espaços e as unidades operativas de planeamento e gestão; da Planta de Condicionantes, F.3, onde se identificam e delimitam as servidões e restrições de utilidade pública; da Planta da Reserva Agrícola Nacional (RAN), F.4, onde se identifica e delimita o regime da RAN; da Planta da Reserva Ecológica Nacional (REN), F.5, onde se identifica e delimita o regime da REN.

## **CAPÍTULO II**

### **Constituição e definições**

#### **Artigo 3.º Constituição**

O PDMP é constituído pelos seguintes elementos:

Fundamentais: Regulamento, planta de ordenamento e plantas de condicionantes (servidões e restrições de utilidade pública, RAN e REN);

Complementares: relatório e planta de enquadramento;

Anexos: estudos de caracterização, plantas de caracterização da situação existente e plantas das áreas urbanas de Pombal, Guia, Louriçal, Redinha, Abiúl e Meirinhas.

#### **Artigo 4.º Definições**

1 – As definições dos conceitos utilizados são as estabelecidas na legislação em vigor, designadamente no Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos e na demais legislação específica referenciada no texto para os demais conceitos.

2 – Na aplicação das definições estabelecidas na legislação em vigor dever-se-á considerar, no âmbito do Regulamento do PDMP:

- a) Classe de espaço – área com uso geral dominante, como tal regulamentada através de disposições específicas no presente Regulamento, identificada e delimitada na planta de ordenamento. As definições das classes de espaço são estabelecidas no título II;
- b) Categoria de espaço – subdivisão da classe de espaço correspondente a área com uso diferenciado dentro do uso geral dominante da classe de espaço a que pertence, como tal regulamentada através de disposições específicas no presente Regulamento. As definições das categorias de espaço são estabelecidas no título II;
- c) Perímetro urbano – linha poligonal fechada implantada no terreno que delimita pelo exterior a área urbana, representada na planta de ordenamento e na planta da área urbana, quando exista; nos casos em que a implantação no terreno do perímetro urbano suscite dúvidas, observar-se-á o estabelecido no artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, tendo em consideração que o perímetro urbano é determinado pelo conjunto das classes de espaço urbano, espaço urbanizável e espaço industrial que seja contíguo às classes de espaço urbano e urbanizável;
- d) Área urbana – conjunto coerente e articulado em continuidade de edificações multifuncionais autorizadas e terrenos contíguos possuindo vias públicas pavimentadas, servida por todas ou algumas redes de infra-estruturas urbanísticas – abastecimento domiciliário de água, drenagem de esgoto, recolha de lixos, iluminação pública, electricidade, telecomunicações e gás -,

podendo ainda dispor de áreas livres e zonas verdes públicas, redes de transportes colectivos, equipamentos públicos, comércio e serviços; corresponde ao conjunto das classes de espaço urbano, espaço urbanizável e espaço industrial que seja contíguo à classe de espaço urbano e urbanizável delimitado por perímetro urbano, abrangendo uma área superior a 1 ha e alojando uma população residente em permanência superior a 30 habitantes;

- e) Densidade global máxima – valor máximo admitido para o quociente entre o total do número de fogos e a categoria de espaço urbano ou urbanizável em que se implantam, referida em fogos por hectare ou equivalente;
- f) Densidade líquida máxima – valor máximo para o quociente entre o total do número de fogos e a área da parcela de terreno em que se implantam, referida em fogos por hectare ou equivalente;
- g) Índice de ocupação ou de implantação máximo - valor máximo admitido para o quociente entre o total da área bruta de implantação dos edifícios ao nível do terreno e a área da parcela de terreno em que se implantam, referido em percentagem;
- h) Índice de utilização ou de construção máximo - valor máximo admitido para o quociente entre o total da área bruta dos pavimentos dos edifícios construídos acima e abaixo do nível do terreno, com exclusão das áreas vinculadas a estacionamento obrigatório abaixo da cota de soleira, e a área da parcela de terreno em que se implantam, referido em percentagem;
- i) Índice volumétrico máximo - valor máximo admitido para o quociente entre o total do volume dos edifícios construídos acima do nível do terreno e a área da parcela de terreno em que se implantam, referido em metros cúbicos por metro quadrado;
- j) Índice de impermeabilização máximo – valor máximo admitido para o quociente entre o total de área de terreno pavimentada, incluindo arruamentos e estacionamentos não revestidos, e a área da parcela de terreno a que se refere, medida pelo seu limite, referido em percentagem;
- k) Número de pisos máximo – número total de pavimentos sobrepostos, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas, em condições legais de utilização;
- l) Lugar de estacionamento – área não edificada de domínio público afecta em exclusivo a estacionamento de veículo ligeiro, servida por arruamento, ou área de domínio privado afecta em exclusivo a essa utilização, com as dimensões estabelecidas na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

## **TÍTULO II**

### **Classes e categorias de espaço**

#### **CAPÍTULO I**

### **Classes e categorias de espaço**

#### **Artigo 5.º** **Classes de espaço**

1 – Para a área do concelho de Pombal são constituídas classes de espaço, estabelecidas em função dos usos dominantes e preferenciais do solo e cujos limites são definidos na planta de ordenamento.

2 – São as seguintes as classes de espaço constituídas no PDMP:

- a) Espaço urbano;
- b) Espaço urbanizável;
- c) Espaço industrial;
- d) Espaço-canal ferroviário;
- e) Espaço-canal rodoviário;
- f) Espaço-canal de alta tensão;
- g) Espaço-canal de gasoduto;
- h) Espaço mineiro;
- i) Espaço agrícola – RAN;
- j) Espaço agro-florestal;
- k) Espaço florestal;
- l) Espaço natural interior;
- m) Espaço natural litoral.

#### **Artigo 6.º** **Categorias de espaço**

1 – As classes de espaço com o uso geral dominante diferenciado em várias áreas subdividem-se em categorias de espaço, conforme se refere nos capítulos específicos e cujos limites são definidos na planta de ordenamento.

2 – São as seguintes as categorias de espaço em que se subdividem as classes de espaço constituídas no PDMP:

- a) Espaço urbano:
  - a1) Área a preservar;
  - a2) Área mista;
  - a3) Área verde;
- b) Espaço urbanizável:

- b1) Área urbanizável mista;
- b2) Área verde;
  
- c) Espaço industrial:
  - c1) Área industrial existente;
  - c2) Área industrial proposta;
  
- d) Espaço-canal ferroviário;
- e) Espaço-canal rodoviário;
- f) Espaço-canal de alta tensão;
- g) Espaço-canal de gasoduto;
- h) Espaço mineiro;
- i) Espaço agrícola – RAN;
- j) Espaço florestal;
- k) Espaço agro-florestal;
- l) Espaço natural interior;
- m) Espaço natural litoral.

## **CAPÍTULO II**

### **Hierarquia das áreas urbanas**

#### **Artigo 7.º**

#### **Hierarquia das áreas urbanas**

As áreas urbanas são, de acordo com o nível da sua hierarquização na rede urbana, as seguintes:

- a) Nível I (NI) – Pombal
- b) Nível II (NII) – Guia, Meirinhas/Ranhas, Louriçal, Albergaria dos Doze, Carriço/Vieirinhos, Vermoil;
- c) Nível III (NIII) – Redinha, Abiúl, Ramalhais, Almagreira, Pelariga, Mata Mourisca, Silveirinhas;
- d) Nível IV (NIV) – Carnide, Santiago de Litém, São Simão de Litém, Vila Cã, Ilha, Barros da Paz/Assanha, Antões/Moita do Boi, Pousadas Vedras;
- e) Nível V (NV) – áreas urbanas delimitadas na planta de ordenamento e não referidas nos níveis I a IV.
- f) Nível VI (NVI)– Todos os outros aglomerados urbanos não cartografados na planta de ordenamento que tenham um mínimo de 10 fogos e que sejam servidos por arruamentos de utilização pública, delimitando-se o seu perímetro por pontos distanciados 50 m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, nos sentidos dos arruamentos.

# **CAPÍTULO III**

## **Espaço urbano**

### **SECÇÃO I**

#### **Definição e caracterização**

##### **Artigo 8.º Espaço urbano**

O espaço urbano é caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação urbana e densidade populacional, constituído pelo conjunto coerente de edificações multifuncionais, desenvolvido segundo uma rede viária estruturante, destinado ao uso urbano, nele se englobando o espaço urbano já consolidado e em completamento ou a reabilitar, incluído no perímetro urbano.

### **SECÇÃO II**

#### **Categorias de espaço urbano**

##### **Artigo 9.º Categorias de espaço urbano**

No espaço urbano são consideradas as seguintes categorias de espaço, consoante o uso dominante diferenciado do solo, onde é autorizada a construção de infra-estruturas urbanísticas e edificações através de licenciamento municipal de loteamento urbano e de construção:

- a) Área a preservar (UP) – correspondente à área inicial central caracterizadora da área urbana, com valor cultural, ambiental e urbano, a sujeitar a planos de ordenamento, onde se deverá interditar o aumento significativo da área de pavimentos e a densidade populacional, bem como a sua progressiva terciarização ou especialização funcional, e promover a sua revitalização;
- b) Área mista (UM) – correspondente ao núcleo inicial e central caracterizador da área urbana, não integrado em área a preservar, e ainda ao espaço urbano onde se implanta conjuntamente habitação, equipamento, comércio, serviço e indústria compatível;
- c) Área verde (UV) – correspondente ao espaço urbano utilizado como:
  - c1) Recreio, lazer e desporto;
  - c2) Protecção e enquadramento, quando integrado na REN e submetido ao seu regime.

## SECÇÃO III

### Disposições específicas

#### Artigo 10.º

#### Parâmetros a observar na urbanização

1 – Caracterização geral dos parâmetros:

Identificação da área urbana Identificação das categorias de espaço urbano	Nível I (NI)		Níveis II e III (NII e NIII)		Níveis IV, V e VI (NIV,NV,NVI)
	UP	UM	UP	UM	UM
Caracterização geral da urbanização:					
1) Densidade global máxima (fogos por hectare)	15	30	10	20	10
2) Densidade global líquida (fogos por hectare)	50	60	40	30	15
3) Índice de ocupação máximo (metros quadrados por metro quadrado)	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30
4) Índice de utilização máximo (metros quadrados por metro quadrado)	1,00	1,25	1,00	0,85	0,60
5) Número de pisos máximo (n)	4	5	3	(* ) 3	(** ) 3

(\* ) Quatro pisos em Guia, Meirinhas/Ranhas e Louriçal.

(\*\* ) Dois pisos quando não inclui cave ou sótão.

*Nota* – A área bruta de pavimento construído acima do nível do terreno equivalente a um fogo, para referência, quando não se encontre caracterizada como fogo, é de 150 m<sup>2</sup> = um fogo.

UP – área a preservar.

UM – área mista.

NI – Pombal.

NII – Guia, Meirinhas/Ranhas, Louriçal, Albergaria dos Doze, Cariço/Vieirinhos e Vermoil.

NIII – Redinha, Abiúl, Ramalhais, Almagreira, Pelariga, Mata Mourisca e Silveirinhas.

NIV – Carnide, Santiago de Litém, São Simão de Litém, Vila Cã, Ilha, Barros da Paz/Assanha, Antões/Moita do Boi e Pousadas Vedras.

NV – áreas urbanas não referidas e delimitadas na planta de ordenamento.

NVI – Aglomerados urbanos não delimitados na planta de ordenamento, nos termos da alínea f) do art.º 7º.

2 – Os máximos estabelecidos no quadro n.º 1 para os parâmetros 1), 2), 3) e 4) apenas se aplicam em operações de loteamento urbano com área igual ou superior a 1 ha, nos locais que disponham de boas condições de acessibilidade à rede urbana de transportes e onde se possam integrar de forma equilibrada o equipamento colectivo, o espaço verde público, os arruamentos e estacionamento requeridos.

3 – Nos planos de urbanização e de pormenor, em função do afastamento à rede urbana de transportes e da exigência de satisfazer os parâmetros de dimensionamento do equipamento colectivo, do espaço verde público, dos arruamentos e estacionamento requeridos, estabelece-se a redução dos limites estabelecidos para os parâmetros 1), 2), 3) e 4) no quadro do n.º 1, tendo por referência para essa redução os limites estabelecidos para os diferentes níveis das áreas urbanas.

4 – Nas áreas a preservar, a fim de incentivar a reconversão dos edifícios degradados e sem utilização aí localizados, permite-se que seja mantida na nova edificação a área de pavimentos das construções existentes a demolir, desde que sejam observados os limites estabelecidos no quadro do n.º 1 para os parâmetros 3) e 5) e a cêrcea dominante da área em que se integra.

5 – Nas demais situações observar-se-ão as disposições do artigo 11.º, não podendo ser excedidos os limites estabelecidos no n.º 1 do artigo 10.º.

6 – Nas áreas urbanas de nível VI não é admitido o licenciamento de loteamento ou obra de urbanização.

### **Artigo 11.º**

#### **Normas gerais a observar na urbanização e edificação do espaço urbano**

1 – A nova urbanização ou edificação deverá respeitar o alinhamento consolidado existente – sendo condicionada a constituição de corpos balanceados – manter a altura média e dominante das construções vizinhas, e com elas harmonizar-se.

2 – É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou de edificação em área verde, com excepção das construções cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer e que não se localizem em áreas da REN.

3 – É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou edificação que pelo seu volume, configuração e localização provoquem um impacte negativo na paisagem ou limitem o campo visual em local singular e único para a sua contemplação.

4 – É interdito o licenciamento de estabelecimento industrial das classes A e B, ou que ocupe uma área de terreno superior a 3 ha ou com um índice de impermeabilização superior a 0.60 da área do lote, bem como ainda que produza incómodo para a área habitacional, designadamente:

- a) Ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, origem de movimentação de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a via pública;
- c) Agravamento dos riscos de incêndio ou explosão;
- d) Agravamento dos riscos de salubridade existentes.

5 – Os estabelecimentos industriais existentes, designadamente da classe B, devem ser condicionados à sua compatibilidade com o uso dominante da área envolvente e à sua correcta integração ambiental e paisagística.

6 – Os estabelecimentos industriais que requeiram licenciamento de alterações seguirão a tramitação prevista nos artigos 7.º e 8.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

### **Artigo 12.º**

#### **Programação dos equipamentos colectivos e espaços verdes públicos**

1 – Como orientação para a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor, a programação do equipamento colectivo da responsabilidade de promoção da autarquia deve observar o estabelecido em normas para programação de

equipamentos colectivos e espaços verdes públicos quanto à localização, dimensionamento e demais características urbanísticas, bem como ainda:

- a) A legislação aplicável;
- b) A hierarquia das áreas urbanas;
- c) A evolução e distribuição espacial da população;
- d) A estrutura etária da população;
- e) A rede de equipamentos colectivos existentes, a sua interdependência e utilização;
- f) O horizonte temporal do PDM;
- g) O sistema de funcionamento.

2 – No que se refere ao equipamento desportivo, deverá ser observado o Despacho Normativo n.º 78/85, de 21 de Agosto.

### **Artigo 13.º** **Programação da superfície comercial**

Como orientação para a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor a programação da superfície comercial deve observar as seguintes normas, referidas ao conjunto da área urbana:

- a) Área útil da superfície comercial por fogo = 4,2m<sup>2</sup>/fogo, sendo:
  - 1,5 m<sup>2</sup>/fogo para estabelecimentos comerciais de abastecimento diário;
  - 2,7 m<sup>2</sup>/fogo para estabelecimentos comerciais de abastecimento ocasional;
- b) Área útil dos estabelecimentos comerciais:
  - Pequenas superfícies, 25m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup>/estabelecimento comercial (pequeno comércio a supermercado);
  - Médias superfícies, 200m<sup>2</sup> a 2000m<sup>2</sup>/estabelecimento comercial, ou a 3000 m<sup>2</sup>/conjunto de estabelecimentos comerciais;
- c) Características de localização da superfície comercial:
  - c1) Área urbana da cidade de Pombal:
    - Comércio retalhista de abastecimento diário e especializado (pequeno comércio, minimercado, supermercado e mercado);
    - Interdição de comércio grossista e de grande superfície comercial;
    - Localização associada à revitalização e reabilitação urbana;
  - c2) Outras áreas urbanas:
    - Comércio retalhista de abastecimento diário;
    - Interdição de comércio grossista e de grande superfície comercial;
    - Localização no centro urbano e servido pelas principais vias urbanas.

# **CAPÍTULO IV**

## **ESPAÇO URBANIZÁVEL**

### **SECÇÃO I**

#### **DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

##### **Artigo 14.º**

##### **Espaço Urbanizável**

O espaço urbanizável é caracterizado por poder vir a adquirir as características do espaço urbano no período de vigência do PDM; corresponde à área de reserva para expansão a curto e médio prazos, incluída em perímetro urbano não abrangido pela RAN, pela REN ou por servidão *non aedificandi*.

### **SECÇÃO II**

#### **Categorias de espaço urbanizável**

##### **Artigo 15.º**

##### **Categorias de espaço urbanizável**

No espaço urbanizável são consideradas as seguintes categorias de espaço, consoante o uso dominante diferenciado do solo, onde é autorizada a construção de infra-estruturas urbanísticas e edificações, através de licenciamento municipal de loteamento urbano e de construção:

- a) Área urbanizável mista (UM) – correspondente ao espaço urbanizável, onde se implanta conjuntamente habitação, equipamento, comércio, serviço e indústria compatível;
- b) Área verde (UV) – correspondente ao espaço urbanizável utilizado como:
  - b1) Recreio, lazer e desporto;
  - b2) Protecção e enquadramento, quando integrado na REN e submetido ao seu regime.

## SECÇÃO III

### Disposições específicas

#### Artigo 16.º

#### Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbanizável

##### 1 – Caracterização geral dos parâmetros:

Identificação das áreas urbanas	Nível I (NI)	Nível II (NII)	Níveis III e IV (NIII e NIV)	Referência
1) Caracterização geral da urbanização				
1.1) Densidade global máxima	30	20	15	Fog./ha
1.2) Densidade líquida máxima	50	35	20	Fog./ha
1.3) Índice de ocupação máximo	0,25	0,25	0,25	m2/m2
1.4) Índice de utilização máximo	0,60	0,40	0,25	m2/m2
2) Caracterização geral da edificação				
2.1) Lote de habitação unifamiliar ou bifamiliar:				
a) Área mínima do lote	200	250	300	m2
b) Frente mínima do lote	6	6	6	m
c) Índice de ocupação máximo	0,40	0,40	0,40	m2/m2
d) Índice de utilização máximo	1,00	1,00	1,00	m2/m2
e) Número de pisos máximo	3	3	(**) 3	n
2.2) Lote de habitação colectiva:				
a) Área mínima do lote	350	400	450	m2
b) Frente mínima do lote	14	14	14	m
c) Índice de ocupação máximo	0,60	0,60	0,60	m2/m2
d) Índice de utilização máximo	2,50	1,50	1,50	m2/m2
e) número de pisos máximo	5	(*) 3	3	n
2.3) Lote não habitacional ou misto:				
a) Área mínima do lote	350	400	450	m2
b) Frente mínima do lote	14	14	14	m
c) Índice de ocupação máximo	0,60	0,60	0,60	m2/m2
d) Índice volumétrico máximo	9	6,00	5,00	m3/m2
e) Número de pisos máximo	5	(*) 3	3	n

(\*) Quatro pisos em Guia, Meirinhas/Ranhas e Louriçal.

(\*\*) Dois pisos quando não inclui cave ou sótão.

#### Notas

1 – A área bruta de pavimento construído acima do nível do terreno equivalente a um fogo, quando não se encontre caracterizado como fogo, é de 150 m<sup>2</sup> = um fogo.

2 – Os limites mínimo e máximo estabelecidos nos parâmetros «a) Área mínima do lote», «b) Frente mínima do lote», «c) Índice de ocupação máximo», «d) Índice de utilização máximo» ou «Índice volumétrico máximo» só se aplicam quando da constituição de lotes com logradouro privado.

3 – Os limites mínimo e máximo estabelecidos em «2.1) Lote de habitação unifamiliar ou bifamiliar», quando a edificação se implanta em banda contínua, são para os parâmetros «c) Índice de ocupação máximo» de 0,60 e «d) Índice de utilização máximo» de 2,00.

4 – O número de cinco pisos só é de admitir em áreas abrangidas por plano de pormenor  
NI – Pombal.

NII – Guia, Meirinhas/Ranhas, Louriçal, Albergaria dos Doze, Carriço/Vieirinhos, Vermoil.

NIII – Redinha, Abiúl, Ramalhais, Almagreira, Pelariga, Mata Mourisca, Silveirinhas.

NIV – Carnide, Santiago de Litém, São Simão de Litém, Vila Cã, Ilha, Barros da Paz/Assanha, Antões/Moita do Boi, Pousadas Vedras.

2 – Aos limites estabelecidos no quadro do n.º 1 para os parâmetros 1.1), 1.2), 1.3) e 1.4) aplicam-se as disposições estabelecidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 10º.

### **Artigo 17.º**

#### **Normas gerais a observar na urbanização e edificação do espaço urbanizável**

1 – Ao espaço urbanizável aplicam-se igualmente as normas gerais estabelecidas nos n.ºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6 do artigo 11º.

### **Artigo 18.º**

#### **Programação dos equipamentos colectivos e espaços verdes públicos**

Ao espaço urbanizável aplicam-se igualmente as disposições do artigo 12º.

### **Artigo 19.º**

#### **Programação da superfície comercial**

Ao espaço urbanizável aplicam-se igualmente as disposições do artigo 13º.

## **CAPÍTULO V**

### **Espaço industrial**

#### **SECÇÃO I**

##### **Definição e caracterização**

### **Artigo 20.º**

#### **Espaço Industrial**

O espaço industrial é caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação, desenvolvido segundo uma rede viária estruturante, servido por vias de comunicação, infra-estruturas de saneamento e de abastecimento com características e capacidades

adequadas destinado à implantação de estabelecimentos e actividades industriais não integráveis em espaço urbano ou espaço urbanizável, bem como ainda armazéns, serviços e actividades de apoio ou induzidas.

## **SECÇÃO II**

### **Categorias de espaço industrial**

#### **Artigo 21.º**

#### **Categorias de espaço industrial**

1 – No espaço industrial são consideradas as seguintes categorias:

- a) Área industrial existente – correspondente à zona industrial de Pombal e área industrial de Gramela.
  - a1) Na ampliação da zona industrial de Pombal existente é imposta a observância dos seguintes condicionamentos:
    - 1) Constituição de plataforma de aterro com 1 m acima do nível da maior cheia conhecida;
    - 2) Restrição do licenciamento de indústrias às classes C e D, eventualmente classe B, sem produção de efluentes líquidos industriais significativos, ficando salvaguardada a viabilidade de alteração dos estabelecimentos da classe A existentes;
    - 3) Índice de impermeabilização máximo: 0.50;
    - 4) Constituição de espaço verde de protecção com uma largura mínima de 30 m medidos ao limite do nível de cheia regularizada;
    - 5) Restrição da utilização do actual caminho junto da margem limitada no acesso à ETAR e a serventia agrícola.
  
- b) Área industrial proposta – correspondente às áreas industriais propostas e a constituir em Guia, Carriço, Meirinhas, Albergaria dos Doze, Pelariga, Lourical, Abiúl, Vila Cã, Redinha e Pombal.
  - b1) Na ampliação da zona industrial existente de Pelariga, para a sua constituição em área industrial de Pelariga é imposta a constituição de uma zona verde de protecção com uma largura mínima de 30 m medidos ao limite da zona da AE 1.

2 – Para os estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais e devidamente licenciados à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 109/91 e do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, poderá ser autorizada a ampliação ou a alteração da respectiva classe, após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, que poderá solicitar pareceres às entidades responsáveis pelo licenciamento industrial.

3 – Para os estabelecimentos existentes fora dos espaços industriais e não licenciados à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 109/91 e do Decreto

Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, poderá ser emitida a competente certidão de localização, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1) Disporem da respectiva licença de obra emitida pela Câmara Municipal;
- 2) Cumprirem a legislação em vigor no respeitante a poluição sonora e atmosférica, resíduos de óleos e líquidos;
- 3) Parecer favorável da Câmara Municipal, que poderá solicitar pareceres às entidades responsáveis pelo licenciamento industrial.

## SECÇÃO III

### Disposições específicas

#### Artigo 22.º

#### **Parâmetros a observar na urbanização da área industrial proposta e da área industrial existente**

	Área Industrial Proposta	Área Industrial Existente
1) Área mínima do lote.....	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
2) Frente mínima do lote.....	20,0 m	20,0 m
3) Índice de ocupação máximo.....	0,30	0,50
4) Índice volumétrico máximo.....	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
5) Índice de impermeabilização.....	0,60	0,60
6) Afastamento mínimo ao limite da frente do lote.....	10,00 m	(*) 10,00 m
7) Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote.....	10,00 m	5,00 m
8) Afastamento mínimo ao limite lateral do lote.....	5,00 m	(**) 5,00 m
9) Perfil transversal mínimo da via de acesso à frente do lote (domínio público) e número de lugares de estacionamento.....	De acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro	(**) De acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

(\*) Ou alinhamento consolidado quando existente.

(\*\*) Ou perfil consolidado, quando existente.

#### Artigo 23.º

#### **Normas gerais a observar na urbanização e edificação das áreas industriais**

1 – Nas áreas industriais deverão ser estabelecidas zonas verdes de protecção e enquadramento com dimensão e constituição adequadas, para protecção e minimização dos impactes negativos aí gerados e assegurado o tratamento prévio dos efluentes e resíduos, os quais terão que ser obrigatoriamente ligados a sistemas públicos de saneamento e tratamento.

2 – As zonas verdes de protecção e enquadramento deverão assegurar um afastamento mínimo de 50 m, nas áreas industriais existentes e de 200 m, nas áreas

industriais propostas, às áreas urbanas, habitações, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos colectivos e valores culturais existentes.

3 – As zonas referidas no n.º 2 devem pelo menos 60% da sua área ser ocupadas por cortinas de vegetação com espessura e altura que garantam a protecção visual requerida.

## **CAPÍTULO VI**

### **Espaço-canal ferroviário**

#### **SECÇÃO I**

##### **Definição e caracterização**

###### **Artigo 24.º**

###### **Espaço-canal ferroviário**

1 – O espaço-canal ferroviário é destinado às plataformas, faixas de reserva e de protecção da rede e equipamentos de transporte ferroviários.

2 – O espaço-canal ferroviário é constituído pelas seguintes comunicações públicas ferroviárias, exploradas pela CP:

- a) Linha do Oeste, com estações em Guia e Louriçal e apeadeiro em Carriço; passagens de nível com o CM 1032, na Guia, e Florestal, no Carriço, CM 1021 em Silveirinhas e EN 109 no Louriçal;
- b) Linha do Norte, com estações em Albergaria dos Doze, Vermoil, Pombal; apeadeiros em Litém; passagens de nível com a EN 350, em Albergaria dos Doze, EM 532-1, em São Simão de Litém, EM 532-4, em Vermoil e EN 1-6, em Barrocas;
- c) Ramal da linha do Oeste – ramal exterior Louriçal-Celbi/Soporcel, com duas passagens de nível entre o quilómetro 1.3 e o quilómetro 1.6, o qual aguarda integração na rede ferroviária nacional.

## SECÇÃO II

### Disposições específicas

#### Artigo 25.º Normas gerais

1 – Nas comunicações públicas ferroviárias observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação aplicável.

2 – Nas referidas comunicações públicas ferroviárias já construídas são constituídas faixas de protecção *non aedificandi* que, em conformidade com o regulamento em estudo de exploração e polícia dos caminhos de ferro, terão o mínimo de 10 m ou 40 m de largura, contados a partir da crista do talude de escavação ou da base de talude de aterro, ou da borda exterior do caminho marginal de serviço quando não ocorra escavação ou aterro, consoante se trate de edificação ou de instalação industrial.

3 – A Câmara Municipal de Pombal em colaboração com a CP deverá assegurar as condições de segurança indispensáveis no cruzamento das comunicações públicas ferroviárias e rodoviárias.

## CAPÍTULO VII

### Espaço-canal rodoviário

#### SECÇÃO I

#### Definição e caracterização

##### Artigo 26.º Espaço-canal rodoviário

1 – O espaço-canal rodoviário é destinado às plataformas, faixas de reserva e de protecção das redes e equipamentos de transporte rodoviário.

2 – O espaço-canal rodoviário é constituído pelas seguintes comunicações rodoviárias:

- a) Rede rodoviária nacional, definida no Plano Rodoviário Nacional de 1985 (PRN/85), de 26 de Setembro;
  - a1) Rede fundamental – IP 1 – Auto-Estrada Lisboa-Porto, também E 80 (Grande Estrada de Tráfego Internacional);
  - a2) Rede complementar:

IC 1 – Leiria-Figueira da Foz;  
IC 2 – Leiria-Coimbra;  
IC 8 – Figueira da Foz-Figueiró dos Vinhos;

b) Rede rodoviária constante do PRN/45, não classificada pelo novo PRN/85  
(rede nacional desclassificada):

EN 109 – troços não integrados no IC 1;  
EN 237 – troços não integrados no IC 8;  
EN 237-1;  
EN 342;  
EN 348-1 – no lanço constituído entre Pombal e Vérigo;  
EN 350;  
EN 1-6;

c) Rede de estradas e caminhos municipais:

EM 501;  
EM 503;  
EM 526;  
EM 527;  
EM 528;  
EM 529;  
EM 531;  
EM 531-1;  
EM 532;  
EM 532-1;  
EM 532-2;  
EM 532-3;  
EM 532-4;  
EM 605;  
CM 1012;  
CM 1021;  
CM 1022;  
CM 1027;  
CM 1032;  
CM 1039;  
CM 1043;  
EF praia de Osso da Baleia - Juncal Gordo;  
EF acesso exterior da Mata Nacional do Urso;  
EF Guarda Norte-Cariço.

## SECÇÃO II

### Disposições específicas

#### Artigo 27.º Normas gerais

1 - A servidão rodoviária será a definida pela legislação específica em vigor, e que nesta altura é a seguinte:

a) Para a rede viária nacional, definida na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior:

Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro;  
Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949;  
Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto;  
Despacho SEOP n.º 29/91, publicado no *Diário da República*, 2ª. Série, n.º 136, de 17 de Junho;  
Decreto-Lei n.º 12/92, de 4 de Fevereiro;  
Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro;

b) Para a rede nacional desclassificada, referida na alínea b) do n.º 2 do mesmo artigo:

b1) Enquanto se mantiverem sob jurisdição da Junta Autónoma de Estradas (JAE), obedecerão, nos termos do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 13/94, à seguinte legislação:

Lei n.º 2037, de 19 de Agosto;  
Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto;  
Despacho SEOP n.º 29/91, publicado no *Diário da República*, 2ª. Série, n.º 136, de 17 de Junho;  
Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;  
Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho;

b2) Depois de saírem da jurisdição da JAE, respeitarão a legislação específica;

c) Para a rede municipal:

Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961;  
Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto.

# **CAPÍTULO VIII**

## **Espaço-canal de alta tensão**

### **SECÇÃO I**

#### **Definição e caracterização**

##### **Artigo 28.º**

##### **Espaço-canal de alta tensão**

1 – O espaço-canal de alta tensão (AT) é destinado às faixas de reserva e protecção da rede e equipamentos de transporte de energia em AT.

2 – O espaço-canal de AT é constituído pelas seguintes linhas de transporte de energia em AT da rede da Electricidade de Portugal (EDP):

- a) 380 KV – Estarreja-Rio Maior;
- b) 220 KV – Pereiros-Batalha I e II;
- c) 60 KV – Estarreja-Rio Maior:

Pombal-Pontão;  
Pombal-Litém (CP);  
Pombal-Andrinos/Ortigosa;  
Pombal-Gala;  
Pombal-Soure (projectada).

### **SECÇÃO II**

#### **Disposições específicas**

##### **Artigo 29.º**

##### **Normas gerais**

Nas linhas de transporte de AT observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação específica em vigor, com condicionamentos na travessia e vizinhança de estradas nacionais e vias municipais, de caminhos de ferro, de outras linhas de transporte de energia, de áreas urbanas de recintos escolares e desportivos.

# **CAPÍTULO IX**

## **Espaço-canal de gasoduto**

### **SECÇÃO I**

#### **Definição e caracterização**

##### **Artigo 30.º**

##### **Espaço-canal de gasoduto**

1 – O espaço-canal de gasoduto é destinado às faixas de reserva e de protecção da rede e equipamentos de transporte de gás natural.

2 – O espaço-canal de gasoduto é constituído pela conduta da rede geral do gás natural da TRANSGÁS, Despacho n.º 113/93, de 15 de Dezembro, publicado em 31 de Janeiro de 1994.

### **SECÇÃO II**

#### **Disposições específicas**

##### **Artigo 31.º**

##### **Rede geral de gás natural**

1 – Na rede geral de gás natural observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação específica em vigor.

2 – A instalação do gasoduto estabelece servidões, as quais implicam as seguintes restrições:

- a) O terreno não poderá ser arado, nem cavado, a uma profundidade superior a 50 cm, numa faixa de 2 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- b) É proibida a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- c) É proibida a construção de qualquer tipo, mesmo provisória, numa faixa com a dimensão, para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto, estabelecida na regulamentação aplicável;
- d) Pela faixa de 4 m citada na alínea a) terão livre acesso o pessoal e o equipamento necessários à instalação, vigilância, manutenção, reparação e renovação do equipamento instalado.

# **CAPÍTULO X**

## **Espaço mineiro**

### **SECÇÃO I**

#### **Definição e caracterização**

##### **Artigo 32.º** **Espaço mineiro**

1 – O espaço mineiro é caracterizado por ser destinado à exploração ou reserva de massas minerais do subsolo, de superfície ou profundidade – areia, saibro, argila, caulino, calcário e sal-gema –, que constituam actividade com significativo valor económico.

2 – Constituem reservas de significativo valor as argilas especiais em Meirinhas, Alto dos Crespos e Redinha, o sal-gema em Carriço e os calcários para fabricação de britas.

3 – No espaço mineiro abrangido pela REN observam-se as disposições do seu regime jurídico.

### **SECÇÃO II**

#### **Disposições específicas**

##### **Artigo 33.º** **Licenciamento da área de exploração de massas minerais de superfície**

1 - O licenciamento da área de exploração de massas minerais de superfície observa o regime jurídico geral estabelecido, sendo obrigatória a consulta ao IPPAR, quando previsto na lei vigente.

a) Quando da descoberta de vestígios arqueológicos, deverão ser suspensos os trabalhos de exploração e comunicado ao IPPAR para que se proceda à salvaguarda desses vestígios.

2 – Nas áreas declaradas cativas observa-se ainda o estabelecido na legislação aplicável.

3 – Poderão ainda ser licenciadas áreas de exploração de massas minerais de superfície quando ocorram reservas de massas minerais que o justifiquem, não colidam com qualquer servidão, restrição ou regime que o contrarie e se localizem nos seguintes espaços: espaço florestal e espaço agro-florestal.

**Artigo 34.º**  
**Normas gerais**

1 – No espaço mineiro só são admitidas instalações de apoio e complementares da sua actividade que se considerem indispensáveis para a utilização regulamentada para este espaço.

2 – Nas explorações abandonadas é obrigatória a execução das medidas de segurança e de recuperação paisagística que venham a ser determinadas pela Câmara Municipal, nos termos da legislação aplicável.

## **CAPÍTULO XI**

### **Espaço agrícola – Reserva Agrícola Nacional**

#### **SECÇÃO I**

##### **Definição e caracterização**

**Artigo 35.º**

**Espaço agrícola – Reserva Agrícola Nacional**

1 – O espaço agrícola – RAN é destinado no seu uso geral dominante à produção agrícola e agro-pecuária e corresponde à área submetida ao regime da RAN.

2 – No espaço agrícola – RAN abrangido pela REN observam-se ainda as disposições do seu regime jurídico.

#### **SECÇÃO II**

##### **Disposições específicas**

**Artigo 36.º**

**Unidades de cultura dos terrenos rústicos**

1 – Os terrenos rústicos do concelho de Pombal estão sujeitos aos seguintes limites mínimos, para as unidades de cultura:

Terrenos de regadio, cultura hortícola – 0,50 ha;  
Terrenos de regadio, cultura arvense – 2,00 ha;  
Terrenos de sequeiro – 2,00 ha.

2 – No espaço agrícola – RAN, os limites mínimos para as unidades de cultura correspondem ao dobro do fixado no n.º 1.

### **Artigo 37.º**

#### **Edificação no espaço agrícola – Reserva Agrícola Nacional**

1 – No espaço agrícola – RAN não é admitido, nos termos da lei geral, o licenciamento de loteamento ou obra de urbanização.

2 – No espaço agrícola – RAN só serão permitidas as construções consideradas na lei vigente, de acordo com os pareceres emitidos pela CRRABL e com as disposições seguintes.

3 – A parcela de terreno onde se localiza a construção deve ter área igual ou superior a 0.50 ha não deve estar condicionada por regime, servidão ou restrição que o contrarie, designadamente a REN, regime hídrico e regime de fomento hidroagrícola e deve ainda observar as seguintes disposições:

- a) Acesso por via pública dispondo de redes públicas de iluminação e distribuição de energia eléctrica em baixa tensão (BT) com perfil transversal e pavimento revestido adequado à utilização pretendida;
- b) Área de estacionamento com dimensão e pavimento adequado à utilização pretendida.

4 – A construção referida no n.º 2 deve observar o regime jurídico da RAN e ainda as seguintes disposições:

- a) Área bruta máxima dos pavimentos de 250m<sup>2</sup>, ou quando a parcela tiver uma área superior a 2,00 ha o índice de construção de 0,0125 para habitação ou 0,1 para as demais construções, aí se incluindo a habitação, quando em conjunto com as demais construções de apoio à actividade agrícola, arruamentos, estacionamentos e demais áreas pavimentadas;
- b) Afastamento mínimo de 10 m aos limites laterais e de 20 m aos limites frontal e posterior;
- c) Altura máxima de 7,5 m, medida ao ponto mais elevado da cobertura, incluindo-se nessa altura as frentes livres das caves, podendo ser excedida em silos, depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas;
- d) Abastecimento de água e drenagem de águas residuais assegurado por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas;
- e) Efluentes das instalações pecuárias, agro-pecuárias e agro-industriais tratados por sistema próprio;
- f) Infiltração de efluentes no solo, só aceite quando tecnicamente fundamentada e aprovada pela DRAOT.

**Artigo 38.º**  
**Uso compatível**

No espaço agrícola – RAN é admitido como uso compatível com o previsto no regime jurídico da RAN, além dos decorrentes dos licenciamentos referidos no artigo 37º, a utilização alternativa por meio de arborização e o desenvolvimento de actividades florestais nos termos da legislação em vigor.

## **CAPÍTULO XII**

### **Espaço agro-florestal**

#### **SECÇÃO I**

##### **Definição e caracterização**

**Artigo 39.º**  
**Espaço agro-florestal**

1 – O espaço agro-florestal é destinado, no seu uso geral dominante, à produção agrícola ou florestal.

2 – No espaço agro-florestal abrangido pela REN ou declarado de reserva de massa mineral observam-se as disposições dos seus regimes jurídicos.

#### **SECÇÃO II**

##### **Disposições específicas**

**Artigo 40.º**  
**Normas gerais**

1 – No espaço agro-florestal devem manter-se as actividades tradicionais instaladas, agrícolas ou florestais.

2 – No espaço agro-florestal serão permitidas as construções de apoio às actividades agrícolas, pecuárias e florestais, bem como de estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas, de equipamento colectivo e de habitação do proprietário.

3 – É ainda permitida a instalação de unidades industriais das classes C e D de apoio específico ao sector agro-pecuário-florestal, de acordo com os indicadores urbanísticos definidos nos n.ºs 6 e 7.

4 – É admitido como uso compatível o estabelecido no artigo 38º, quando de actividade agrícola instalada, ou no artigo 44º, quando de actividade florestal instalada.

5 – No espaço agro-florestal não é admitido, nos termos da lei geral, o licenciamento de loteamento ou obra de urbanização.

6 – A parcela onde se localiza a construção deve ter área igual ou superior a 0,5 ha e não estar condicionada por regime, servidão ou restrição que o contrarie, designadamente REN, RAN, regime hídrico ou regime de fomento hidroagrícola e deve ainda observar as seguintes disposições:

- a) Acesso por via pública dispondo de redes públicas de iluminação e distribuição de energia eléctrica em baixa tensão (BT) com perfil transversal e pavimento revestido adequado à utilização pretendida;
- b) Área de estacionamento com dimensão e pavimento adequado à utilização pretendida.

7 – No espaço agro-florestal a construção de edificações observa ainda as seguintes disposições:

- a) Habitação: área máxima bruta dos pavimentos de 250 m<sup>2</sup>, ou quando a parcela de terreno tiver uma área superior a 2,00 ha o índice de construção de 0,0125;
- b) Para as restantes construções definidas nos n.ºs 2 e 3: índice de construção de 0,1, aí se incluindo a habitação quando em conjunto com as demais construções, arruamentos, estacionamentos e demais áreas pavimentadas;
- c) Afastamento mínimo de 5 metros aos limites laterais e de 10 metros aos limites frontal e posterior. Quando se tratar de estabelecimentos industriais da classe C, deverá cumprir o afastamento de 10 metros aos limites do terreno, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no respeitante a poluição sonora, atmosférica e de salubridade pública;
- d) Altura máxima de 7,5 m, medida ao ponto mais elevado da cobertura, incluindo-se nessa altura as frentes livres das caves, podendo ser excedida em silos, depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas;
- e) Abastecimento de água e drenagem de águas residuais assegurado por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas;
- f) Efluentes das instalações pecuárias, agro-pecuárias e agro-industriais tratados por sistema próprio;
- g) Infiltração de efluentes no solo, só aceite quando tecnicamente fundamentada e aprovada pela DRAOT.

8 - A ampliação de estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas existentes respeitará os seguintes condicionamentos:

- a) área mínima da parcela: 2000 m<sup>2</sup>;
- b) índice de impermeabilização e construção máximo: 0,2;
- c) altura máxima de 7,5 m, medidos ao ponto mais elevado da cobertura;
- d) infra-estruturas: sistemas autónomos de acordo com a legislação específica em vigor.

9 - O licenciamento de equipamentos públicos de utilização colectiva existentes e a sua ampliação, da iniciativa das autarquias locais ou instituições sem fins lucrativos, será precedida de aprovação pela Assembleia Municipal e respeitará os seguintes condicionamentos:

- a) infra-estruturas: sistemas autónomos de acordo com a legislação específica em vigor;
- b) altura máxima de 7,5 m medidos ao ponto mais elevado da cobertura, podendo ser excedido em depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas;
- c) afastamento mínimo aos limites lateral e posterior da parcela, que garantam o cumprimento do artigo 59º do RGEU e de 10 m ao limite frontal.

10 – No espaço agro-florestal, nas parcelas de terreno, não condicionadas por regime, servidão ou restrição que o contrarie e com frente para arruamento público pavimentado, dispendo de redes públicas de iluminação, energia eléctrica e abastecimento de água é permitida a edificação de habitação própria nos espaços compreendidos entre duas edificações existentes à data de publicação do PDMP, quando não afastados mais de 50 m entre si nem mais de 25 m ao eixo do arruamento, obedecendo às seguintes disposições:

- a) área bruta máxima dos pavimentos – 250 m<sup>2</sup>;
- b) altura máxima – 7,5 m;
- c) afastamento mínimo de 5 m aos limites do terreno, incluindo todo o tipo de instalações.

11 - Será permitida a edificação de habitação própria, na continuidade de áreas urbanas existentes e até um limite de 100 m, nas condições previstas no número anterior.

## **CAPÍTULO XIII**

### **Espaço Florestal**

#### **SECÇÃO I**

##### **Definição e caracterização**

###### **Artigo 41.º** **Espaço Florestal**

1 – O espaço florestal é destinado no seu uso geral dominante à produção florestal e ao uso múltiplo da floresta, exercendo ainda as funções de protecção ambiental.

2 – O espaço florestal inclui:

- a) Os povoamentos notáveis, as faixas de protecção das linhas de água, os povoamentos localizados em vales estreitos, cumes e afloramentos rochosos, as situações vocacionadas para actividades de lazer, as zonas de interesse

cénico ou ambiental e as áreas de declive superior a 30% constituídas por espécies climáceas, devendo aí incentivar-se a reconstituição do contínuo natural;

- b) As áreas ocupadas por folhosas de rápido crescimento e resinosas, onde se privilegia essencialmente a exploração silvícola.

3 – No espaço florestal consideram-se os usos correspondentes ao n.º 2, alínea a), protecção, e n.º 2, alínea b), produção, e observa-se a legislação aplicável.

4 – Nos termos da legislação que regulamenta a defesa do património florestal contra o flagelo dos incêndios, o concelho de Pombal está dividido em duas zonas:

- a) Zona ocidental – povoamentos florestais sensíveis;
- b) Zona oriental – povoamentos florestais muito sensíveis, ocupando toda a zona oriental do concelho, delimitados a poente sensivelmente pela linha do norte do caminho de ferro; estão parcialmente incluídos no núcleo do Nabão (N8), zona crítica Z15, os povoamentos delimitados a N. pela EN 237, a W., pelas EN 1-6 e 350 e a S. e E. pela estrema do concelho.

5 – No espaço florestal abrangido pela REN observam-se as disposições do seu regime jurídico.

6 – No espaço florestal os baldios observam as disposições do seu regime jurídico.

## **SECÇÃO II**

### **Disposições específicas**

#### **Artigo 42.º**

#### **Edificação no espaço florestal**

1 – No espaço florestal não é admitido, nos termos da lei geral, o licenciamento de loteamento, obras de urbanização e edificação.

2 – É admitido a título excepcional e sem constituir precedente ou expectativa de futura urbanização, o licenciamento de edificação indispensável à protecção e exploração silvícola desse espaço, que obtenha parecer prévio favorável da Direcção Geral de Florestas, bem como ainda, de estabelecimento insalubre, incómodo, perigoso ou tóxico, pecuárias, indústrias directamente dependentes da área de produção de matéria prima, estabelecimento hoteleiro ou de restauração e bebidas, de equipamento colectivo e de habitação do proprietário.

3 – A parcela de terreno em que se localiza, deve ter área igual ou superior a 4,0 ha, e não deve estar condicionada por regime, servidão ou restrição que o contrarie, designadamente a REN e regime hídrico.

4 – A edificação referida no n.º 2 deve observar ainda as seguintes disposições:

- a) Área bruta dos pavimentos sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina, nem o índice de construção de 0,005 para a habitação, ou o índice de construção de 0,025 para as demais edificações, incluindo a habitação quando em conjunto;

- b) Afastamento mínimo de 50 m aos limites do terreno, quando se trate de estabelecimento insalubre, incómodo, perigoso ou tóxico, incluindo todo o tipo de instalação. Afastamento mínimo de 10 m aos limites laterais e de 20 m aos limites frontal e posterior nos restantes casos;
- c) Altura máxima de 7,5 m, medida ao ponto mais elevado da cobertura, incluindo-se nessa altura as frentes livres das caves, podendo ser excedida em silos, depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas;
- d) O abastecimento de água, drenagem de águas residuais e seu tratamento devem ser assegurados por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas;
- e) Infiltração de efluentes no solo só aceite quando tecnicamente fundamentada e aprovada pela DRAOT;
- f) Acesso por via pública com perfil transversal e pavimento adequado à utilização pretendida;
- g) Área de estacionamento com dimensão e pavimento adequado à utilização pretendida;
- h) Área global afecta à implantação da construção, arruamentos, estacionamentos e demais áreas pavimentadas não podendo exceder 0,05 da área global da parcela.

5 – Caso a parcela de terreno seja servida por arruamento público pavimentado que disponha de redes públicas de iluminação, distribuição de energia eléctrica e abastecimento de água, as disposições a observar são as estabelecidas nos n.ºs 10 e 11, do artigo 40º.

6 - A ampliação de estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas, assim como o licenciamento de equipamentos públicos de utilização colectiva existentes ou a sua ampliação, da iniciativa das autarquias locais e instituições sem fins lucrativos é permitida nos termos do disposto nos números 8 e 9 do artigo 40º.

7 - O licenciamento de estabelecimentos insalubres, incómodos, perigosos ou tóxicos deve cumprir com as disposições previstas no artigo 59º.

### **Artigo 43.º**

#### **Espaço florestal percorrido por incêndio**

O espaço florestal percorrido por incêndio está submetido às disposições estabelecidas na legislação aplicável pelo que quando da sua ocorrência deve ser comunicado à Câmara Municipal a sua delimitação para constar de um cadastro actualizado anualmente, com referência a 31 de Dezembro de cada ano.

### **Artigo 44.º**

#### **Uso compatível**

No espaço florestal é admitido como uso compatível com o uso geral dominante, além dos decorrentes dos licenciamentos referidos no artigo 42º., o licenciamento de área de exploração de massa mineral de superfície, em parcela de terreno que disponha de acesso público com perfil transversal e pavimento adequado à utilização a licenciar e se localize dentro do perímetro de área declarada cativa para esse fim.

## **CAPÍTULO XIV**

### **Espaço natural interior**

#### **SECÇÃO I**

##### **Definição e caracterização**

###### **Artigo 45.º**

###### **Espaço natural interior**

1 – O espaço natural interior é uma área de alta sensibilidade natural, com valores relevantes de carácter cultural e ambiental, objecto de protecção específica de modo a salvaguardar a sua manutenção e o seu equilíbrio.

- a) Detém um papel fundamental e insubstituível do ponto de vista cultural e ecológico, a que se associa a sua importância pela ocorrência de valores do património histórico, arqueológico, faunístico e florístico, e pela sua biodiversidade.

2 – O espaço natural interior é constituído por:

- a) Maciço da serra de Sicó, proposto constituir como área de paisagem protegida da serra de Sicó (PPSS);
- b) Mata Nacional do Urso (MNU), submetida ao regime florestal total, classificado como sítio de interesse para a conservação – biótopo/Corine.

3 – No espaço natural interior abrangido pela REN observam-se as disposições do seu regime jurídico.

4 – No espaço natural interior – maciço da serra de Sicó – os baldios observam as disposições do seu regime jurídico.

#### **SECÇÃO II**

##### **Disposições específicas**

###### **Artigo 46.º**

###### **Normas gerais**

1 – Até à entrada em vigor do plano de ordenamento e regulamento da PPSS são estabelecidas as seguintes disposições:

- a) Interdição de todo e qualquer licenciamento de loteamento urbano, obra de urbanização e edificação fora dos perímetros das áreas urbanas, bem como de qualquer acção que pela sua natureza e dimensão prejudique o equilíbrio ecológico desta área;
- b) Exceptua-se do referido na alínea a):
  - b1) O licenciamento da recuperação dos imóveis e ocorrências propostos para classificação que obtenham parecer favorável do IPPAR;
  - b2) Os licenciamentos indispensáveis à actividade agrícola na área delimitada como espaço agrícola-RAN, actividade extractiva na área delimitada como espaço mineiro, actividades cinegéticas e actividade florestal e de pastorícia nas demais áreas;
  - b3) Os licenciamentos indispensáveis à concretização de medidas de prevenção e defesa do património florestal contra incêndios;
  - b4) O licenciamento de edificação destinada a habitação própria, na continuidade das áreas urbanas existentes e até ao limite de 50 m de afastamento do perímetro urbano definido no PDMP, nas parcelas de terreno não condicionadas por qualquer servidão e com frente para arruamento público pavimentado, dispondo de redes públicas de iluminação, energia eléctrica e abastecimento de água, obedecendo às disposições referidas nas alíneas a) e b) do n.º 10 do artigo 40º;
  - b5) O licenciamento de edificação nas condições referidas no n.º 10 do artigo 40º;
  - b6) O licenciamento do Museu Arqueológico dos Poios, na freguesia da Redinha;
  - b7) O licenciamento do Campo de Jogos de Ramalhais, freguesia de Abiúl;

2 – É considerada zona com especial aptidão para o turismo cultural e ecológico o circuito Redinha-vale do rio Anços-Alto da Estrela-contraforte N. E. da serra de Sicó, a classificar como área de interesse para o turismo nos termos da legislação em vigor.

3 – Compete à Câmara Municipal promover a classificação referida no n.º 2.

## **CAPÍTULO XV**

### **Espaço natural litoral**

#### **SECÇÃO I**

#### **Definição e caracterização**

##### **Artigo 47.º**

##### **Espaço natural litoral**

1 – O espaço natural litoral é uma área de alta sensibilidade natural que se destina à protecção dos valores naturais e à salvaguarda dos valores paisagísticos da orla costeira.

2 – O espaço natural litoral é constituído pela área do litoral do concelho de Pombal correspondente às zonas costeiras da REN em que se incluem praias, dunas primárias e secundárias.

## **SECÇÃO II**

### **Disposições específicas**

#### **Artigo 48.º** **Normas gerais**

1 – O espaço natural litoral está submetido ao regime jurídico da REN, do domínio público hídrico e outra legislação aplicável e integra-se na área dos planos de ordenamento da orla costeira.

2 – É admitido na praia de Osso da Baleia, a classificar como praia equipada com uso condicionado, a constituição e utilização balnear nos termos da legislação aplicável.

## **TÍTULO III**

### **Unidades operativas de planeamento e gestão**

#### **CAPÍTULO I**

### **Unidades operativas de planeamento e gestão**

#### **Artigo 49.º** **Definição**

Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) é uma área sujeita a regulamentação e gestão urbanística própria, conferida por plano municipal de ordenamento (PMO), plano de ordenamento, plano de urbanização e plano de pormenor.

#### **Artigo 50.º** **Identificação**

1 – Serão promovidos os seguintes planos de ordenamento, planos de urbanização, planos de pormenor e o plano estratégico para a cidade de Pombal:

a) Plano de ordenamento:

PO da área de paisagem protegida da serra de Sicó (espaço natural interior/PPSS);

b) Planos de urbanização:

PU da área urbana da cidade de Pombal (\*);  
PU da área urbana de Guia (\*);  
PU da área urbana de Meirinhas (\*);  
PU da área urbana de Louriçal (\*);  
PU da área urbana de Albergaria dos Doze;  
PU da área urbana de Carriço (\*);  
PU da área urbana de Redinha;  
PU da área urbana de Abiúl;  
PU da área urbana de Pelariga;  
PU da área urbana de Mata Mourisca;  
PU da área urbana de Barros da Paz.

c) Planos de pormenor:

PP da área a preservar de Pombal (\*);  
PP do Casarelo, área urbana de Pombal (\*);  
PP do Barco, área urbana de Pombal (\*);  
PP de Governos/Vinagres, área urbana de Pombal;  
PP de Courelas, área urbana de Pombal;  
PP da Fonte Nova/Santorum, área urbana de Pombal;  
PP da zona Oeste de Pombal, área urbana de Pombal;  
PP de Caseirinhos, área urbana de Pombal;  
PP do Barrocal/Senhora de Belém, área urbana de Pombal;  
PP da Charneca, área urbana de Pombal;  
PP do Casal Fernão João, área urbana de Pombal;  
PP da área industrial da Formiga – Pombal (\*);  
PP da área a preservar da Guia (\*);  
PP da área industrial da Guia;  
PP da área a preservar do Louriçal (\*);  
PP da área industrial do Louriçal;  
PP da área a preservar de Redinha (\*);  
PP da área a preservar de Abiúl (\*);  
PP da área industrial de Abiúl;  
PP da área industrial de Meirinhas;  
PP da área industrial de Albergaria dos Doze;  
PP da área industrial de Pelariga;  
PP da área industrial de Vila Cã;  
PP da área industrial do Carriço;

d) Plano estratégico (PE) da cidade de Pombal:

d1) Os objectivos e conteúdo do plano estratégico são os definidos no Despacho n.º 7/94, publicado no Diário da República, 2ª. Série, n.º 21, de 26 de Janeiro de 1994;

d2) O PP do Casarelo deve ser integrado no PE da cidade de Pombal para efeito de realização das infra-estruturas urbanísticas, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva nele previstos.

2 – Poderão, por deliberação da Câmara Municipal, ser promovidos outros PMO para outras unidades operativas de planeamento e gestão, as quais terão que respeitar os limites dos espaços e categorias de espaço definidos na planta de ordenamento e as disposições deste Regulamento.

#### **Artigo 51.º** **Prioridade de concretização**

As unidades operativas de planeamento e gestão assinaladas com (\*) no n.º 1 constituem uma primeira prioridade de concretização no horizonte do PDMP.

## **TÍTULO IV**

### **Condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública**

#### **CAPÍTULO I**

### **Condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública**

#### **Artigo 52.º** **Normas gerais**

Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentares de carácter geral em vigor, aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, existentes ou a criar, mesmo que não sejam aqui expressamente mencionadas, prevalecendo os condicionamentos existentes ou a criar sobre os usos previstos.

**Artigo 53.º**  
**Indicação das servidões**

As condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis no concelho de Pombal são as seguintes:

Servidão do domínio público marítimo;  
Servidão do domínio público fluvial;  
Servidão de margens e zonas inundáveis;  
Servidão de nascentes;  
Servidão de extracção de areias dos rios;  
Servidão de exploração de inertes e de áreas cativas;  
Servidão de REN;  
Servidão de RAN;  
Servidão de áreas florestais;  
Servidão de áreas percorridas por incêndios florestais;  
Servidão de imóveis classificados;  
Servidão de edifícios públicos;  
Servidão de saneamento básico;  
Servidão de passagem de linhas de AT;  
Servidão de estradas nacionais;  
Servidão de vias municipais;  
Servidão de vias férreas;  
Servidão de heliporto;  
Servidão de telecomunicações;  
Servidão de escolas;  
Servidão de indústrias insalubres, incómodas, perigosas e tóxicas;  
Servidão de gasoduto;  
Servidão de marcos geodésicos;  
Servidão de medidas preventivas – PROT – Centro Litoral.

## TÍTULO V

### Disposições complementares

**Artigo 54.º**  
**Protecção de nascentes**

1 – É constituída uma faixa de protecção próxima e vedada, abrangida por um círculo com um mínimo de 60 m de raio, e uma faixa de protecção distante onde é interdita a existência de pontos de poluição bacteriana, abrangida por um círculo de 200 m de raio tendo por centro o ponto de emergência, para todas as captações de água potável da Câmara Municipal.

2 – Exceptuam-se as captações localizadas dentro das áreas urbanas, onde a área de defesa é estabelecida pela Câmara Municipal consoante a particularidade de cada situação.

3 – No caso das captações se situarem em linhas de água, a faixa de protecção distante estender-se-á até 400 m para montante das captações e ao longo da linha de água.

## **CAPÍTULO I**

### **Licenciamento de loteamentos, obras de urbanização e edificações**

#### **Artigo 55.º**

#### **Terrenos para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva**

O dimensionamento da área de terreno livre de construção, designada «área de cedência», a ceder gratuitamente à Câmara Municipal de Pombal e a integrar no domínio público municipal, nos termos dos artigos 15º e 16º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e a que se referem neste Regulamento o espaço urbano, o espaço urbanizável, o espaço industrial – correspondente às parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva -, é o fixado pela Portaria n.º. 1182/92, de 22 de Dezembro.

#### **Artigo 56.º**

#### **Arruamentos e estacionamento**

1 – Sem prejuízo dos parâmetros que vierem a ser definidos nos planos municipais de ordenamento das unidades operativas de planeamento e gestão, os valores mínimos estabelecidos para os arruamentos e os estacionamento são os da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 – Na aplicação dos valores referidos no n.º 1 considera-se a equivalência de estabelecimento hoteleiro a comércio menor que 1000m<sup>2</sup>, de estabelecimento similar de hoteleiro e sala de espectáculos o equivalente a comércio de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 57.º**

#### **Ruído**

1 – São impostas medidas de minimização do ruído, quando do licenciamento municipal de loteamento urbano, obras de urbanização ou edificação, nas faixas marginais das redes rodoviária e ferroviária dentro dos perímetros urbanos, nas zonas de protecção dos imóveis classificados ou propostos para classificação, nos edifícios públicos e nos estabelecimentos de ensino, saúde e segurança social, nos espaços mineiro e natural.

2 – Na aprovação da localização e no licenciamento das áreas comerciais, de serviços, de desporto e recreio são impostas igualmente as medidas de minimização necessárias à satisfação das disposições legais de protecção contra o ruído.

3 – Para além do disposto na legislação aplicável, a Câmara Municipal imporá ainda, sempre que requerido, o estabelecimento de zonas vedadas à circulação automóvel de passagem e a criação de vias alternativas para veículos pesados, fora das áreas habitacionais.

4 – Igualmente imporá a constituição de áreas verdes de protecção e enquadramento, sempre que se torne necessário a protecção e minimização de impactes sonoros negativos.

### **Artigo 58.º** **Sistemas de vistas**

Na ocupação marginal dos canais rodoviários, ferroviário e cursos de água, nas áreas urbanas implantadas em zonas de cumeada, nas zonas de protecção dos edifícios públicos e imóveis classificados ou propostos para classificação, nas áreas urbanas a preservar, na proposta de área de paisagem protegida da serra de Sicó, a Câmara Municipal imporá no licenciamento municipal de loteamento urbano, obras de urbanização e edificação os condicionamentos que visem o cumprimento do artigo 63.º, alínea d), do Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, na salvaguarda da paisagem e dos ambientes urbanos e naturais contidos nesses sistemas de vistas.

## **CAPÍTULO II**

### **Licenciamento de estabelecimentos insalubres ou incómodos**

#### **Artigo 59.º** **Licenciamento de estabelecimentos insalubres ou incómodos**

1 – É admitida a instalação e laboração de estabelecimentos insalubres ou incómodos, assim classificados de acordo com a Portaria n.º. 6065, de 30 de Março de 1929, e que não tenham sido integrados na tabela aprovada pela Portaria n.º. 744-B/93, de 18 de Agosto, cujas actividades representem um efectivo valor económico para o concelho, satisfaçam todos os requisitos legais exigidos e observem as seguintes disposições:

- a) A sua constituição apenas é admitida no espaço agro-florestal, em terreno não abrangido pela REN ou por servidão ou restrição de utilidade pública que o contrarie;

- b) A sua constituição apenas é admitida em parcela de terreno com área igual ou superior a 2,00 ha, que, observando o exposto na alínea a), disponha de bons acessos rodoviários e se localize:

Em solos de baixa permeabilidade, de modo a salvaguardar os aquíferos subterrâneos;

A mais de 1000 m dos limites de espaço natural litoral e espaço natural interior, de imóveis ou ocorrência com valor cultural, classificado ou proposto para classificação e fora do seu campo visual;

A mais de 500 m de qualquer captação de água para consumo humano, das margens dos cursos de água e dos limites de espaço urbano, espaço urbanizável, espaço industrial;

A mais de 200 m dos limites de outro estabelecimento industrial insalubre, incómodo, perigoso ou tóxico, ou de outra edificação;

A mais de 200 m dos limites de estrada nacional, a mais de 70 m dos limites de via municipal, a mais de 20 m dos limites de qualquer outra via pública e do terreno;

- c) A sua constituição deve observar as alíneas a) a f) do n.º 4 do artigo 37º.

2- O licenciamento municipal deverá assegurar a constituição de zonas verdes de protecção com uma faixa mínima de 10 m, a instalação de infra-estruturas de saneamento básico adequadas ao cumprimento da legislação em vigor, a compatibilização das actividades a instalar com o território em que se implanta.

3 – São objecto de legislação específica as suiniculturas, as pecuárias, os parques ou depósitos de sucata, de resíduos, de lixos e vazadouros, ETAR e aterros sanitários.

## **CAPÍTULO III**

### **Modificação dos limites das classes e categorias de espaço e omissões**

#### **Artigo 60.º Modificação dos limites**

1 – A modificação dos limites das classes e categorias de espaço estabelecidos na planta de ordenamento só poderá efectuar-se por um dos seguintes meios:

- a) Revisão do PDMP;
- b) Publicação de plano de urbanização ou plano de pormenor aprovado e ratificado;
- c) Alteração de pormenor desde que realizada com as seguintes regras, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal, registo e publicação:

- c1) Os limites do espaço urbano, urbanizável e industrial deverão coincidir com elementos físicos ou naturais de fácil identificação;
- c2) O ajustamento dos limites não poderá traduzir-se num aumento global da área do respectivo espaço superior a 5%;
- c3) O ajustamento dos limites não poderá abranger áreas da RAN, da REN, do regime hídrico ou condicionadas por servidão ou restrição de utilidade pública que o contrarie;
- c4) O ajustamento dos limites referidos na alínea C1) apenas poderá abranger o espaço agro-florestal.

**Artigo 61.º**  
**Omissões**

Às situações não previstas no presente Regulamento aplica-se o disposto na legislação vigente.

## TÍTULO VI

### Disposições finais

#### CAPÍTULO I

#### Disposições finais

**Artigo 62.º**  
**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia da sua publicação no *Diário da República*, adquirindo plena eficácia a partir dessa data.

**Artigo 63.º**  
**Prazo de vigência, revisão e suspensão**

1 – O PDMP será revisto quando a Câmara Municipal considerar terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas, obedecendo a sua revisão ao estabelecido no artigo 19º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 – A suspensão, total ou parcial, das disposições do PDMP poderá ocorrer nos termos do artigo 21º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

3 – Enquanto não se verificar a revisão ou suspensão das disposições do PDMP, este mantém-se em vigência com plena eficácia.

**Artigo 64.º**  
**Consulta**

1 – O PDMP, incluindo todos os seus elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado pelos interessados na Câmara Municipal de Pombal dentro das horas normais de expediente.

2 – Mediante solicitação dirigida à Câmara Municipal serão passadas certidões de matéria incluída no PDMP.

**Artigo 65.º**  
**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do PDMP, é revogado o antepiano de urbanização de Pombal, publicado no *Diário da República*, 2ª série, n.º. 242, de 20 de Outubro de 1992.