



## MUNICÍPIO DE OURÉM

### Aviso (extrato) n.º 416/2023

*Sumário:* Plano de Urbanização de Ourém — aprovação.

#### Plano de Urbanização de Ourém

Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque, Presidente da Câmara Municipal de Ourém, torna público, que sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 14 de novembro de 2022, a versão final do projeto de Plano de Urbanização de Ourém, constituído pelos seguintes elementos: regulamento, planta de zonamento, que se desdobra em qualificação funcional; qualificação operativa/programação e execução; áreas de salvaguarda e riscos e em zonamento acústico e planta de condicionantes, que se desdobra em condicionantes gerais e em perigosidade de incêndio rural.

Assim, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 191.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), o Plano poderá ser consultado na página da Internet (<http://www.cm-ourem.pt>) e, nos termos do artigo 191.º, n.º 6, na plataforma do Sistema Nacional de Informação Territorial.

23 de novembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque*.

#### Deliberação

##### “03.01 — Apreciação e Votação da Proposta Camarária — Plano de Urbanização de Ourém — Versão Final

Foi remetida, pela Câmara Municipal, através do ofício n.º 87366, datado de 2022.10.22, cópia da deliberação camarária tomada em reunião realizada a 2022.10.17, solicitando, a este órgão deliberativo, nos termos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a apreciação e votação da matéria em epígrafe.

[...] o senhor Presidente da Assembleia Municipal submeteu a proposta a votação do plenário, tendo a mesma sido aprovada, por maioria, com 02 abstenções — 01 grupo municipal PS, 01 grupo municipal MOVE; 32 votos a favor; — 34 presenças.

Assembleia Municipal de Ourém, 14 de novembro de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal, *João Manuel Moura Rodrigues*”

#### Regulamento

### TÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 — O Plano de Urbanização de Ourém, adiante designado por PUO, estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento urbanístico e estabelece o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e a localização das infraestruturas e dos principais equipamentos coletivos.

2 — A área de intervenção do PUO, distribuída pelas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias, integra o perímetro da cidade de Ourém delimitado na Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém e os solos rústicos intersticiais e complementares indispensáveis ao seu funcionamento e enquadramento, encontrando-se identificadas nas peças desenhadas que constituem o Plano.

3 — O PUO é um instrumento de natureza regulamentar e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

## Artigo 2.º

### Objetivos

1 — O PUO estabelece um modelo de organização e de desenvolvimento do território da Cidade de Ourém assente nos seguintes vetores estratégicos:

- a) Eixo 1 — Afirmar a Cidade no sistema urbano municipal e supramunicipal — reforçar conectividade e níveis de serviço;
- b) Eixo 2 — Promover a sustentabilidade urbana e ambiental — espaços verdes de proximidade e integração da Ribeira de Seiça na vida da Cidade;
- c) Eixo 3 — Dinamizar a atividade económica — valorizar o património para aumentar a atratividade cultural e turística;
- d) Eixo 4 — Privilegiar políticas de contenção urbana — aposta na reabilitação e regeneração.

2 — Para a concretização e visão dos vetores estratégicos delineados para a Cidade, foram definidos os seguintes objetivos principais, aos quais se associam objetivos específicos ou medidas que são igualmente identificados:

- a) Reforçar o papel da Cidade como sede administrativa do concelho:
  - i) Promover um programa de equipamentos/funções urbanos de âmbito municipal e supra-municipal;
  - b) Promover o património da Cidade enquanto fator de identidade e de atratividade:
    - i) Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial, propondo regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;
    - ii) Identificar os valores culturais e naturais a proteger, criando condições para a promoção e utilização turística;
    - iii) Integração da Vila Medieval na rota do património urbano da Cidade;
    - iv) Valorizar a arquitetura do edificado e do espaço público, sendo mais exigente na apreciação dos respetivos projetos;
    - v) Incremento da regeneração e reabilitação urbana;
  - c) Promover o espaço público a duas escalas (de cidade e de proximidade) enquanto estruturante da organização da Cidade e espaço de sociabilização:
    - i) Reforçar a dotação dos espaços verdes urbanos enquanto espaços de utilização coletiva e de valorização ambiental e paisagística do meio urbano;
    - ii) Assegurar a continuidade da estrutura verde, como integrante do sistema ecológico e conforto da mobilidade suave;
    - iii) Integrar a Ribeira do Seiça e suas margens no parque urbano da Cidade;
  - d) Melhorar a acessibilidade aos principais núcleos urbanos do concelho, com destaque para os que constituem o eixo urbano Fátima-Ourém-Caxarias-Freixianda:
    - i) Proposta de organização da circulação e estacionamento assegurando maiores e melhores acessibilidades internas e externas especialmente ao IC9;
    - e) Conter a expansão desgarrada da cidade, promovendo a ocupação dos espaços livres e avaliando a possibilidade da sua densificação:
      - i) Ordenar a cidade, tendo em linha de conta a articulação com o edificado envolvente e o respeito pela paisagem e pela capacidade de carga do território;

*ii)* Promover a reabilitação do edificado (ARU/ORU) e a regeneração de áreas degradadas ou obsoletas, incluindo a reabilitação dos equipamentos públicos degradados, ponderando a alteração dos usos que estiveram na sua origem;

*f)* Melhorar a qualidade de vida da população residente e utente:

*i)* Desviar o tráfego de atravessamento, melhorando o ambiente urbano;

*ii)* Densificar a arborização dos espaços públicos, incrementando a mobilidade suave e amenizando as temperaturas urbanas, numa lógica de adaptação e minimização dos efeitos das alterações climáticas;

*iii)* Reduzir o uso dominante do espaço público pelas vias de circulação automóvel;

*iv)* Identificar os usos incompatíveis com a habitação, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação das incompatibilidades;

*g)* Criar políticas de incentivo à instalação de empresas e serviços:

*i)* Promover a revitalização das atividades, entre elas as tradicionais, e a diversificação da base produtiva, gerando investimentos e riqueza no respeito pelo desenvolvimento sustentável;

*ii)* Promover a oferta de espaços vocacionados para a instalação de atividades de apoio às empresas;

*iii)* Estabelecer programa para as áreas comerciais e fomentar a localização de atividades comerciais de apoio à população e às empresas.

### Artigo 3.º

#### Conteúdo documental

1 — O PUO é constituído pelos seguintes elementos:

*a)* Regulamento;

*b)* Planta de Zonamento, que se desdobra em:

*i)* Qualificação funcional;

*ii)* Qualificação operativa/ Programação e execução;

*iii)* Áreas de salvaguarda e riscos;

*iv)* Zonamento acústico;

*c)* Planta de Condicionantes:

*i)* Condicionantes gerais;

*ii)* Perigosidade de incêndio rural.

2 — O PUO é acompanhado por:

*a)* Relatório, incluindo:

*i)* Caracterização e diagnóstico;

*ii)* Estratégia e opções do plano;

*iii)* Execução e financiamento: Programa de execução; Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira; Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

*iv)* Indicadores qualitativos e quantitativos para avaliação e monitorização;

*v)* Compromissos urbanísticos;

*vi)* Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

*b)* Relatório ambiental;

*c)* Planta de enquadramento;

*d)* Planta da situação existente;

- e) Planta da hierarquia viária, mobilidade e transportes;
- f) Planta de infraestruturas;
- g) Planta da estrutura ecológica;
- h) Planta dos compromissos urbanísticos;
- i) Mapa de ruído;
- j) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação;
- k) Ficha dos dados estatísticos.

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

1 — Na área de intervenção vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Rodoviário Nacional;
- c) Plano Nacional da Água;
- d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 5 (RH5);
- e) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- f) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo;
- g) Plano Diretor Municipal de Ourém (Aviso n.º 10844/2020, de 3 de julho).

2 — Na área de intervenção do PUO, prevalecem as normas do PUO sobre as do PDMO, mantendo-se os seguintes artigos do PDMO: 1.º ao 3.º, 30.º ao 33.º, 37.º ao 46.º, 108.º, 120.º ao 122.º, 129.º, 130.º e 133.º

#### Artigo 5.º

##### Definições e acrónimos utilizados

1 — Para efeitos da interpretação e aplicação do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

2 — Para além das definições referidas no número anterior, são ainda estabelecidas as seguintes, incluindo as constantes no PDMO:

- a) Colmatação urbana — preenchimento através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente edificada, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente edificada e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 metros;
- b) Frente urbana — superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- c) Frente urbana consolidada — a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda de altura de fachadas claramente definidas, a manter;
- d) Índice de edificabilidade — quociente entre a superfície de pavimentos e a área do solo a que o índice diz respeito;
- e) Moda da altura da fachada — altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;
- f) Número de pisos acima da cota da soleira — número de pavimentos sobrepostos, cobertos e com pé direito regulamentar, acima da cota da soleira;
- g) Plano de estrutura global — ato de planeamento prévio à definição de ocupação de uma determinada área e que consiste na definição dos elementos de estruturação da ocupação de um território mais abrangente e que condicionam as intervenções seguintes, garantido a consistência e a devida coesão/articulação daquelas intervenções; no caso do PUO, o plano de estrutura global abrange a área total de uma dada SUOPG, a ser executada por unidades de execução;
- h) Plano de vedação ou de fachada dominante — plano que compreende as vedações dos prédios ou as fachadas dos edifícios em maior extensão numa dada frente urbana ou edificada;

i) Piso recuado — piso cujo plano de fachada recua em toda a sua extensão mais de 2 m relativamente ao plano de fachada do piso térreo correspondente;

j) Superfície de pavimento — somatório das áreas de todos os pisos, medida, em cada piso, pelo perímetro exterior das paredes exteriores, incluindo os espaços de circulação cobertos (tais como átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e excluindo:

i) Sótão sem pé-direito regulamentar;

ii) Terraços descobertos e varandas, desde que não envidraçadas abertos para o exterior;

iii) Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;

iv) Áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício);

v) Áreas destinadas a estacionamento e arrecadações afetas às diversas unidades de utilização do edifício, quando instaladas em cave;

k) Usos dominantes — os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;

l) Usos complementares — os usos integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes;

m) Usos compatíveis — os usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização;

n) Via habilitante — via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo de veículos de emergência, forças de segurança e proteção civil.

3 — Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

4 — Para efeitos do presente regulamento são adotados os seguintes acrónimos:

a) CMO — CMO de Ourém;

b) EN — Estrada nacional;

c) PROF LVT — Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo;

d) PUO — Plano de Urbanização de Ourém;

e) RAN — Reserva Agrícola Nacional;

f) REN — Reserva Ecológica Nacional;

g) RPDMO — Plano Diretor Municipal de Ourém;

h) SUOPG — Subunidade operativa de planeamento e gestão;

i) TER — Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural;

j) UOPG — Unidade operativa de planeamento e gestão.

## TÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

1 — No território abrangido pelo PUO são observadas as disposições referentes às servidões e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor que, quando representáveis graficamente, são delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico;

ii) Perímetros de proteção das captações de água subterrânea de abastecimento público;

b) Recursos agrícolas e florestais:

- i) Reserva Agrícola Nacional;
- ii) Árvore de interesse público;
- iii) Proteção de sobreiros e azinheiras;

c) Reserva Ecológica Nacional:

- i) Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre;
- ii) Áreas de prevenção de riscos naturais;

d) Património arquitetónico:

- i) Património imóvel classificado e zona geral de proteção
- ii) Edifícios de interesse público

e) Infraestruturas:

- i) Rede viária;
- ii) Rede elétrica;
- iii) Rede de distribuição de gás;

f) Perigosidade de incêndio rural.

2 — A zona de servidão *non-aedificandi* das EN 113 e ER 349, nos troços sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, é de 20 metros para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada, enquanto que no IC9 é de 35 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 15 m da zona da estrada, conforme definido no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado em anexo, à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

### Artigo 7.º

#### Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

2 — Na ocupação, uso e transformação do solo, deve ser aferida a eventual presença de espécies protegidas, designadamente de azinheiras e sobreiros, para efeitos do cumprimento do disposto na legislação aplicável.

3 — As linhas de água identificadas na planta de condicionantes, em representação do domínio hídrico, têm carácter indicativo, devendo ser aferidas no terreno.

## TÍTULO III

### Elementos de estruturação territorial

### Artigo 8.º

#### Unidades territoriais

Em função das suas características e tendo em vista o reforço da identidade e a promoção de relações funcionais, na Planta de Zonamento — Programação e Execução são identificadas as seguintes unidades territoriais (UT) em que se divide a área de intervenção do PUO:

a) UT1: Vale da Caridade — Localizada no extremo poente da área do PUO, é atravessada pelo ribeiro da Caridade, que lhe dá o nome e cujo vale se encontra afeto à agricultura; a ocupação

urbana, de habitação predominantemente unifamiliar, ocorre maioritariamente ao longo da Rua da Corredoura, enquanto, associada à antiga EN113, é identificada uma ocupação de maior impacto resultante da instalação de espaços comerciais e de áreas industriais/ empresariais;

b) UT2: Vale da Aveleira — Zona de expansão poente da Cidade de Ourém, marcada pelo atravessamento de uma linha de água no sentido norte-sul e pela presença de uma área significativa de terrenos agrícolas a ela associados, que desaparecem um pouco antes de esta entroncar com a antiga EN113 e voltam a ter expressão já no seu extremo sul; a ocupação mais densa deste território dá-se na frente da antiga EN113; destaca-se ainda aqui a existência de algumas superfícies comerciais de maior dimensão e do Complexo Desportivo da Caridade/ Campo de Futebol;

c) UT3: Encosta da Lourinha — Território marcado pela presença de declives acentuados e com uso maioritariamente agroflorestal, sendo de destacar a Mata Municipal enquanto pulmão da cidade e espaço verde destinado ao usufruto da população; a pouca edificação existente, de carácter unifamiliar e maioritariamente dispersa, situa-se sobretudo no setor sudoeste da unidade, enquanto expansão do centro cívico da Cidade, e no seu extremo nascente, na frente da antiga ER349 ou ao longo de arruamentos locais pouco estruturados que dela derivam;

d) UT4: Centro Administrativo da Cidade de Ourém — Área que corresponde ao “coração” da Cidade de Ourém, incluindo o Centro Histórico, que remonta à extinta Vila Nova de Ourém, e a área envolvente; possui, na sua generalidade, uma malha consolidada e características de zona central, função da diversidade de usos e atividades existente, integrando a maior parte dos equipamentos coletivos da Cidade, que lhe conferem um pulsar constante de pessoas; as áreas de desafogo existentes são conformadas por praças e pequenas zonas de estadia, existindo ainda alguns vazios urbanos; no setor sul desta área encontra-se o Parque da Cidade e uma área destinada exclusivamente a equipamentos de grande dimensão, que urge intervencionar; a par da Vila Medieval, é aqui que se localizam a maioria dos imóveis com valor patrimonial e com interesse arquitetónico situados na área do PUO;

e) UT5: Cidade de Ourém Nascente — Zona de expansão nascente da Cidade, que marca a transição entre o urbano consolidado existente a poente e a ocupação de carácter mais rural situada a nascente, com a sua primeira frente de habitação coletiva, na continuidade do Centro Cívico, a dar rapidamente lugar à habitação unifamiliar isolada e cujos logradouros são, regra geral, de pequena dimensão; na primeira frente referida situam-se ainda alguns equipamentos coletivos; o espaço público é conformado quase exclusivamente por arruamentos;

f) UT6: Vale de Lagarinho — Localizada no extremo nascente da área do PUO, esta unidade é atravessada pelo ribeiro do Lagarinho, que possui uma ocupação agrícola em grande parte do seu vale; a ocupação urbana é quase exclusivamente feita por habitação unifamiliar, e ocorre por particular incidência associada à antiga EN113 e a alguns arruamentos que dela derivam, como a Rua Jaime Oliveira Homem;

g) UT7: Vale do Seiça — Área de destaque no contexto da Cidade, o vale da Ribeira de Seiça, principal linha de água que atravessa a área do plano, realça uma clara divisão entre a margem esquerda e a margem direita, com a margem esquerda a acolher a área urbana consolidada da Cidade de Ourém e a margem direita possui um cariz rural, marcado pela presença de uma vasta área agrícola de regadio e por uma ocupação urbana dispersa; pretende-se que este vale se assuma como elemento de união entre as duas margens, com o aproveitamento agrícola e a vertente lúdica e de lazer a conviverem harmoniosamente;

h) UT8: Encosta do Castelo — Marcando a transição entre o centro da Cidade de Ourém e a Vila Medieval, esta unidade possui uma estrutura orgânica, apoiada na Rua D. Afonso (IV Conde de Ourém)/EM560, e a partir da qual derivam arruamentos e caminhos de traçado sinuoso e de carácter marcadamente local; é nesta malha que as construções, de cariz marcadamente habitacional e com grandes logradouros, se apoiam, traduzindo uma estrutura ramificada que sobressai a imagem de povoamento disperso; para tal contribui também o facto de todo o tecido urbano se encontrar envolvido por propriedades agrícolas, existindo uma grande área não edificada;

i) UT9: Vila Medieval — Integra a zona urbana mais antiga de toda a área do PUO, localizada no cimo da encosta, e que assume um papel de destaque na paisagem urbana, a colina da Vila Medieval e a sua envolvente; os edifícios existentes na Vila Medieval localizam-se, na sua maioria, ao longo da Rua de São João e da Rua de São José, praticamente paralelas à muralha, e a área

central encontra-se exclusivamente dedicada ao Castelo Medieval e zonas verdes envolventes; a par do centro Histórico de Vila Nova de Ourém, é aqui que se situam a maioria dos imóveis com valor patrimonial e com interesse arquitetónico existentes na área do PUO, como o Castelo e a Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias; a colina constitui uma área de elevado interesse paisagístico e, no seu setor sul/sudoeste, já quando os declives são bastante menos acentuados, é possível verificar uma ocupação do território de carácter rural, disposta ao longo dos arruamentos.

#### Artigo 9.º

##### Rede estruturante

A rede estruturante do território abrangido pelo PUO é constituída por áreas nucleares que geram em torno de si dinâmicas de atração e fixação de atividades, nomeadamente a zona central envolvente dos Paços do Concelho e do Tribunal, o Centro Direcional junto à Ribeira de Seiça, o conjunto de escolas na zona nascente, e por corredores de conectividade que articulam as diversas unidades territoriais, com realce para:

- a) Corredores ecológicos: salientando-se os vales da Ribeira de Seiça, dos Ribeiros de Caridade e do Lagarinho, e o Vale da Aveleira;
- b) Rede viária fundamental: apoiada, essencialmente, nas atuais e antigas vias do Plano Rodoviário Nacional, designadamente: IC9, EN 113, EN/ER 349, EN 356;
- c) Percursos pedonais e cicláveis: em particular o recentemente associado à antiga EN 113 na travessia da cidade, atual Avenida D. Nuno Álvares Pereira.

### TÍTULO IV

#### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Zonamento

#### Artigo 10.º

##### Classificação e qualificação do solo

O território abrangido pelo PUO integra:

a) Solo rústico, distinguindo-se as seguintes categorias e subcategorias:

- i) Espaços agrícolas de produção;
- ii) Espaços naturais e paisagísticos;
- iii) Espaços florestais de conservação;
- iv) Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes:

- iv1) Agroparque;
- iv2) Área a integrar no Parque da Cidade;
- iv3) Interface de Transportes Rodoviários e Acesso Mecânico à Vila Medieval;

b) Solo urbano, distinguindo-se as seguintes categorias e subcategorias:

i) Espaços centrais:

- i1) I1 — Cidade de Ourém;
- i2) I2 — Vila Medieval;



ii) Espaços habitacionais:

- ii1) Tipo I — Habitação coletiva;
- ii2) Tipo II — Habitação unifamiliar de génese urbana;
- ii3) Tipo III — Habitação unifamiliar de génese rural;

iii) Espaços de atividades económicas:

- iii1) Terciárias;
- iii2) Industriais e de armazenagem;

iv) Espaços de equipamentos:

- iv1) Equipamentos existentes;
- iv2) Equipamentos propostos;

v) Espaços verdes:

- v1) Áreas verdes de utilização coletiva existentes;
- v2) Áreas verdes de utilização coletiva propostas;
- v3) Áreas verdes de enquadramento;
- v4) Corredores ribeirinhos

#### Artigo 11.º

##### Reclassificação de solo rústico em urbano

Na reclassificação de solo rústico para urbano que eventualmente possa ocorrer no horizonte do plano, para além do cumprimento do estabelecido no RJIGT e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, devem ser verificadas também as seguintes condições:

- a) Quando se pretender a produção de fogos para habitação, a área a reclassificar deve ser contígua com o perímetro urbano delimitado, em respeito pelas tipologias construtivas existentes;
- b) A superfície de pavimento afeta a habitação não pode ser superior a 60 % da superfície de pavimento total;
- c) Quando a reclassificação de solo for para a instalação de atividades económicas que gerem fluxos de tráfego rodoviário pesado, deve-se garantir que esses fluxos não atravessam espaços centrais, espaços habitacionais ou espaços urbanos de baixa densidade;
- d) Deve ser garantida a infraestruturação nos termos da legislação em vigor, privilegiando-se espaços já total ou parcialmente infraestruturados;
- e) O índice de edificabilidade máximo do espaço reclassificado é o da categoria de espaço urbano equivalente em função do uso dominante, devendo ser ajustado aos valores ambientais e paisagísticos em presença e envolventes;
- f) Os volumes e alturas das construções são condicionados pela devida integração paisagística;
- g) Quando a reclassificação de solo rústico para solo urbano abranger áreas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, estas destinam-se obrigatoriamente a espaços verdes.

## CAPÍTULO II

### Disposições comuns

#### SECÇÃO I

##### Da integração territorial

#### Artigo 12.º

##### Utilizações e intervenções interditas

1 — Independentemente de em cada categoria de espaço os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se interditos na área

do PUO os depósitos de resíduos de construção e demolição, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos urbanos, as operações de gestão de resíduos, a atividade pecuária em sistema intensivo, a exploração de massas minerais e a transformação dos produtos resultantes desta atividade de exploração.

2 — Consideram-se ainda como incompatíveis com o solo urbano as atividades que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções preferenciais.

### Artigo 13.º

#### Preexistências

1 — Consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do PUO, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do PUO, para além dos direitos decorrentes de atos de licenciamento, autorizações e comunicações prévias eficazes, os decorrentes de alienações promovidas pela CMO, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações que estavam em conformidade com a disciplina do RPDMO e não se conformem agora com a disciplina instituída pelo PUO, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir um novo uso, este respeite os usos previstos para a categoria de espaço em causa e:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, estas sejam comprovadas e estritamente necessárias à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística e, sem prejuízo de outro valor definido para a categoria de espaço em presença relativo à ampliação:

i) Quando destinada a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da superfície de pavimento da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a superfície de pavimento total resultante após a intervenção seja superior a 300 m<sup>2</sup>;

ii) Quando destinada a outros usos, a ampliação não seja superior a 50 % da superfície de pavimento preexistente.

4 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à superfície de pavimento preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do PUO.

## Artigo 14.º

**Legalização de situações de desconformidade com o PUO**

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de legalização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no artigo anterior, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo PUO, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que, independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo PUO, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de legalização as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem a sua existência física em data da entrada em vigor do primeiro PDM de Ourém.

3 — A apreciação dos pedidos de legalização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo PUO, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 — Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo PUO, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a legalizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo seguinte e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 5;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais, como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

## Artigo 15.º

**Critérios gerais de viabilização e compatibilização de usos**

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no artigo 5.º, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e, ainda, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Para além dos usos compatíveis expressamente identificados nas disposições de cada categoria ou subcategoria, constituem igualmente usos compatíveis aqueles que possam vir a ser considerados como tal, por cumprirem o disposto no presente regulamento.

3 — A viabilização de quaisquer atividades ou ocupações abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço só pode ocorrer desde que, cumulativamente:

a) Se verifique o cumprimento de todos os requisitos exigíveis e estabelecidos no PUO;

b) A viabilização pretendida não tenha por consequência a existência de prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

4 — A CMO pode inviabilizar a instalação de novos usos complementares ou compatíveis se, fundamentadamente, os mesmos forem suscetíveis de provocar prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, designadamente nas seguintes situações:

- a) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

5 — Não há lugar à inviabilização referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito.

## Artigo 16.º

### Condições gerais de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do cumprimento dos regimes aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que incidam sobre o local respetivo, a edificação num terreno depende ainda da verificação cumulativa das seguintes condições:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística da edificação;
- b) Quando o terreno se situe em solo rústico e não se trate de edifícios para apoio às atividades agrícola ou florestal, seja servido por via pública e possua infraestruturas com soluções adequadas às suas características;
- c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, pelas redes públicas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de esgotos residuais e de abastecimento de energia elétrica.

2 — Constituem exceção ao disposto nas alíneas b) e c) do número anterior, as operações urbanísticas que, não dispendo de via habilitante ou de infraestruturas básicas, garantam que as mesmas são construídas concomitantemente com a construção dos edifícios a que respeitam.

3 — Nos processos de controlo prévio das operações urbanísticas de envolvam a construção de novos edifícios ou a reconstrução, ampliação e alteração de edifícios existentes, devem promover-se intervenções que favoreçam a reabilitação e a restauração das preexistências em detrimento de projetos de nova construção, bem como o cumprimento dos seguintes critérios de sustentabilidade ambiental e combate às alterações climáticas:

- a) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima, compatíveis com elevados padrões de conforto térmico e eficiência energética, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno e valorizadoras da paisagem e da identidade regional;
- b) Introdução de técnicas construtivas que promovam o conforto térmico, o uso de materiais sustentáveis ou a reutilização de resíduos de construção de demolição;
- c) Promoção do uso das várias fontes de energia renovável disponíveis, tais como, a implementação de sistemas solares passivos na iluminação pública, sinalética urbana e de tráfego rodoviário, ou a implementação de sistemas AQS ou de produção de energia a partir de fontes renováveis (p.e. eólica, fotovoltaica) no parque edificado;
- d) Adoção das melhores tecnologias e equipamentos disponíveis que proporcionem ganhos de eficiência no consumo de água potável, energia e matérias-primas, reduzam a necessidade de consumo destes recursos e favoreçam a reutilização de resíduos, água pluvial e/ou residual tratada;

- e) Consideração de materiais permeáveis ou semipermeáveis que favoreçam a permeabilidade do solo de água não contaminada em espaços exteriores e a promoção de espaços verdes com a respetiva modelação do terreno de modo a facilitar a infiltração no solo, sendo que apenas devem ser admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas do ponto de vista técnico;
- f) As zonas verdes existentes devem estar adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono, recorrendo-se preferencialmente a espécies autóctones e arquiteturas valorizadoras do património natural do local e da envolvente;
- g) Introdução de soluções que visem a reutilização de água pluvial ou residual tratada para fins menos exigentes, como lavagem de espaços exteriores ou rega de espaços verdes;
- h) Uso de práticas construtivas que assegurem a reutilização, restauração e renovação dos recursos numa perspetiva de economia circular.

4 — Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio nos termos do RJUE, assim como nos projetos de intervenção no espaço público, designadamente arruamentos, praças e espaços verdes, é fundamental garantir a acessibilidade de todas as pessoas com mobilidade condicionada.

### Artigo 17.º

#### Determinação da edificabilidade de um prédio

1 — A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelo presente regulamento.

2 — A aplicação de critérios quantitativos admitidos pelo PUO na determinação da edificabilidade de um dado prédio, nomeadamente quando correspondam à altura da fachada e ao número de pisos, é sempre limitada pelas características morfológicas do local onde se insere a intervenção, devendo esta privilegiar a integração urbanística e paisagística no respeito pelos volumes edificados envolventes.

3 — Quando sobre o mesmo prédio incidam duas ou mais categorias ou subcategorias de solo distintas, a determinação da edificabilidade resulta do somatório da aplicação dos parâmetros respetivos à área do prédio inserida em cada categoria ou subcategoria na exata proporção das áreas abrangidas pelas mesmas.

4 — Na determinação da edificabilidade de uma área afeta a um prédio ou a um conjunto de prédios, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos admitidos pelo PUO, exceto na categoria de espaço de equipamento em que a edificabilidade é função do parâmetro urbanístico definido pelo Plano.

5 — Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pela aplicação de índices de edificabilidade e outros parâmetros urbanísticos quantitativos estabelecidos no presente regulamento, são consideradas as áreas de construção de todas as preexistências a manter.

### Artigo 18.º

#### Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 — Para garantir uma correta integração na envolvente ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a CMO pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:

- a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
- b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
- c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
- d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

2 — Para defesa de valores referidos no número anterior, a CMO pode impedir:

- a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
- b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.



3 — O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela CMO ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

### Artigo 19.º

#### Postos de abastecimento de combustível

Só são admitidos postos de abastecimento de combustíveis fósseis, sem prejuízo dos existentes, quando localizados em solo rústico ou, quando em solo urbano, associados a vias distribuidoras principais ou em espaço de atividades económicas.

### SECÇÃO II

#### Da salvaguarda ou proteção

### Artigo 20.º

#### Áreas de proteção funcional

1 — As áreas de proteção funcional correspondem a faixas de salvaguarda à viabilização de todas as vias propostas no PUO, cujo traçado definitivo ainda carece de projeto de execução.

2 — As áreas referidas no número anterior são constituídas por uma faixa de proteção de 25 metros para cada lado do eixo indicado na Planta de Zonamento — Áreas de Salvaguarda e Riscos enquanto não estiver aprovado o projeto de execução respetivo, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º do presente Regulamento referente a preexistências, podendo a Câmara Municipal estabelecer condicionamentos à ocupação que tenham como objetivo a salvaguarda da exequibilidade das vias previstas.

### Artigo 21.º

#### Estacionamento

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da superfície de pavimento original, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte:

Habitação em moradia uni ou bifamiliar	2 lugares/fogo
Habitação coletiva . . . . .	1 lugar/fogo, s.p. hab. ≤ 100 m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo, s.p. hab. > 100 m <sup>2</sup> Ou 1,5 lugares de estacionamento por cada 100 m <sup>2</sup> destinados a habitação, no caso de desconhecidos o n.º e a tipologia dos fogos.
Comércio e serviços . . . . .	1 lugar/60 m <sup>2</sup> de s.p. com. ≤ 2500 m <sup>2</sup> . s.p. com. > 2500 m <sup>2</sup> : a definir em função do tráfego estimado.
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais . . . . .	1 lugar/3 unidades de alojamento.
Turismo de habitação e turismo no espaço rural nas tipologias de casas de campo e agroturismo.	1 lugar/2 unidades de alojamento.
Parques de campismo e de caravanismo . . . . .	1 lugar/10 lugares destinados aos campistas.
Indústria e ou armazéns . . . . .	1 lugar/100 m <sup>2</sup> de s.p. Pesados: 1 lugar/1000 m <sup>2</sup> de s.p., com um mínimo de 1 lugar por unidade, ajustado em função do tráfego estimado.
Equipamentos de utilização coletiva . . . . .	1 lugar/100 m <sup>2</sup> de s.p.
Outros equipamentos . . . . .	O dimensionamento é calculado para cada caso específico, com o mínimo de 1 lugar/100 m <sup>2</sup> de s.p.
Salas de espetáculos ou de eventos . . . . .	1 lugar/10 lugares sentados.

s.p. — superfície de pavimento | hab. — habitação | com. — comércio | serv. — serviços ind./armaz. — indústria e ou armazéns

2 — Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capacidades estabelecidas no número anterior.

3 — A CMO pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no n.º 1 do presente artigo, sem prejuízo de legislação específica, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;

d) O seu cumprimento implicar a destruição de vestígios arqueológicos que pelo seu relevante valor patrimonial ou científico devam ficar preservados.

4 — Nos casos abrangidos pelo número anterior pode ser imposto que os lugares de estacionamento em falta sejam criados em áreas próximas ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.

5 — Nas operações de loteamento, nas operações de impacte relevante e nas de impacte semelhante a operações de loteamento, como tal consideradas em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do n.º 1 deste artigo:

a) 20 % dos lugares privados para habitação;

b) 30 % dos lugares privados para serviços, comércio e equipamentos de utilização coletiva;

c) 20 % dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.

6 — Nas habitações em moradia uni ou bifamiliar, deve ser previsto pelo menos 1 lugar de estacionamento público por fogo, excetuando-se as situações cujo perfil ou características do arruamento confinante sejam limitadores da criação de estacionamento.

7 — Excetuam-se do n.º 5 as situações em que os prédios confinam com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar à aplicação do disposto no n.º 4, com as devidas adaptações.

## Artigo 22.º

### Sistema público de adução/distribuição de água e de drenagem de esgotos

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros, medida para cada lado do eixo das condutas de adução/adução-distribuição de água e dos emissários de esgotos, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro, medida para cada lado do eixo das condutas distribuidoras de água e dos coletores de águas residuais ou pluviais.

3 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para cada lado do eixo das condutas de água e dos emissários de esgotos de águas residuais ou pluviais, quando em solo rústico.

## CAPÍTULO III

**Solo rústico**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 23.º

**Princípios**

1 — Constituem o solo rústico as áreas qualificadas como espaços agrícolas de produção, espaços naturais e paisagísticos, espaços florestais de conservação e espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes, as quais resultam dos usos dominantes existentes.

2 — A edificabilidade em solo rústico tem carácter excecional e rege-se pelo disposto nas respetivas categorias de espaço.

3 — Carecem de prévia aprovação da CMO ou da respetiva tutela, nos termos da lei, as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas e silvícolas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, nomeadamente:

a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração, suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos;

b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de resíduos materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado;

c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;

d) O corte de sobreiros, azinheiras e ainda o corte raso de folhosas associadas a galerias ripícolas, sem prejuízo do disposto no PROF e na legislação em vigor.

4 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de espaço inseridas no solo rústico devem cumprir as medidas de defesa contra incêndios rurais definidas no quadro legal em vigor:

a) A salvaguarda dos afastamentos às extremas da propriedade;

b) A adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

## Artigo 24.º

**Empreendimentos turísticos**

1 — No solo rústico admitem-se empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e de hotéis, desde que a instalar em edifícios existentes, sem prejuízo da sua ampliação, sendo observados os seguintes parâmetros:

a) Ampliação máxima da superfície de pavimento do edifício preexistente: 50 %, a qual pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos, assim como ao nível da integração urbanística e paisagística do edificado;

b) Altura da fachada preexistente ou a máxima de 7 metros ou 2 pisos.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros devem ainda cumprir os seguintes parâmetros:

a) Categoria mínima: 3 estrelas;

b) Ter associados temáticas, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras;

c) Ter associados equipamentos de recreio e lazer de ar livre, como campo de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, entre outros.

## SECÇÃO II

### Espaços agrícolas de produção

#### Artigo 25.º

##### Identificação e usos

1 — Nestes espaços, o uso dominante é o agrícola, correspondendo a áreas de vocação para as atividades agrícolas, integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares.

2 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as consideradas compatíveis com o uso dominante e que nalguns casos assumem o caráter de uso complementar, nomeadamente:

a) Instalações de apoio à atividade agrícola e instalações de produção, transformação, armazenamento e comercialização dos produtos afetos à exploração;

b) Ampliação de edifícios habitacionais;

c) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;

d) Infraestruturas de abastecimento e drenagem necessárias ao funcionamento das atividades admitidas;

e) As ações de arborização e rearborização, que devem obedecer às normas e orientações do PROF LVT, tais como:

i) As para fins exclusivamente agrícolas;

ii) As enquadradas em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio;

iii) As de enquadramento de infraestruturas rodoviárias;

iv) As que visem a valorização e proteção da rede hidrográfica, salvaguardando sempre as galerias ripícolas, ou vegetação ripária, existentes.

3 — As construções, usos ou atividades identificadas no número anterior só são autorizadas nas condições definidas no artigo seguinte desta secção e desde que sem prejuízo do estabelecido para a estrutura ecológica municipal, e ainda:

a) Não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional;

b) Seja assegurada pelos interessados a execução e manutenção de todas as infraestruturas necessárias, podendo constituir motivo de inviabilização da intervenção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infraestruturas.

4 — As ações de arborização e rearborização com espécies florestais devem obedecer às normas e orientações do PROF LVT, e adequar aos modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável para as espécies a privilegiar na Sub-região homogénea (SRH) “Alto Nabão”, constantes no Anexo II do PDMO;

5 — A localização, instalação e dimensão de estufas sem a impermeabilização permanente do solo deve orientar-se por princípios de correta integração na paisagem e garantir a eficiente drenagem de águas pluviais e tratamento de efluentes, sem prejuízo dos terrenos envolventes, bem como salvaguardar uma distância às extremas do prédio igual ou superior à altura máxima da estufa, podendo esta ser reduzida no caso dos prédios contíguos pertencerem à mesma exploração.

## Artigo 26.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nas instalações de apoio à atividade agrícola, são cumpridas as seguintes condições:

- a) A superfície de pavimento não pode exceder um índice de edificabilidade de 0,01 relativamente à área da exploração integrada na área de intervenção do presente plano, exceto quando devidamente justificados técnica e ou economicamente;
- b) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e acessos não pode exceder o índice de 0,05 relativamente à área da exploração do mesmo titular integrada na área de intervenção do presente plano.

2 — Nas instalações de produção, transformação, armazenamento e comercialização, são cumpridas as seguintes condições:

- a) A superfície de pavimento não pode exceder um índice de edificabilidade de 0,15 relativamente à área da exploração do mesmo titular integrada na área de intervenção do presente plano;
- b) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 0,15 relativamente à área da exploração do mesmo titular integrada na área de intervenção do presente plano.

3 — As intervenções inerentes a atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental cumprem as seguintes condições:

- a) A superfície de pavimento de eventuais instalações não pode exceder um índice de edificabilidade de 0,01 relativamente à área da parcela;
- b) A altura da fachada não pode ser superior a 5 metros;
- c) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 50 m<sup>2</sup>.

## SECÇÃO III

**Espaços naturais e paisagísticos**

## Artigo 27.º

**Identificação e regime**

1 — Nos espaços naturais e paisagísticos pretende-se acautelar as intervenções suscetíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, promovendo o estado de conservação favorável dos valores naturais existentes, integrando e privilegiando os habitats naturais e seminaturais identitários do local.

2 — O regime destes espaços é o seguinte:

- a) Ações e atividades interditas:
  - i) Destruição do coberto vegetal e obstrução das linhas de drenagem natural;
  - ii) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido não ripícolas e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
  - iii) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
  - iv) Construção de novas vias de comunicação, para além das previstas no PUO;
  - v) Atividades industriais extrativas;
  - vi) Obras de construção, com exceção das admitidas na alínea seguinte;

b) Ações e atividades admitidas, sem prejuízo dos objetivos do restabelecimento e manutenção da conectividade ecológica e das funções de proteção e de conservação dos habitats e espécies da fauna e da flora:

i) Atividades recreativas e de animação turística, instalações aligeiradas de apoio à visitação, a atividades recreativas e a ações pedagógicas, nomeadamente percursos em passadiço e locais de miradouro;

ii) Reconstrução e ampliação de edificações existentes que visem utilizações recreativas e de animação turística, pedagógicas e culturais, não podendo a superfície de pavimento afeta à ampliação ser superior a 50 % da superfície de pavimento preexistente.

#### SECÇÃO IV

##### Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes

#### Artigo 28.º

##### Identificação e regime

1 — Estes espaços integram:

a) A área necessária à expansão do Parque da Cidade para poente, denominada de Agroparque, garantindo-se a manutenção da atividade agrícola;

b) A área a integrar no Parque da Cidade, necessária à sua expansão para nascente e sul;

c) A área correspondente ao Interface de transportes rodoviários e acesso mecânico à Vila Medieval.

2 — No Agroparque admite-se o seguinte regime de edificabilidade, sem prejuízo dos objetivos do restabelecimento e manutenção da conectividade ecológica e das funções de proteção e de conservação dos habitats e espécies da fauna e da flora:

a) Instalações de apoio à atividade agrícola, desde que a superfície de pavimento não exceda um índice de edificabilidade de 0,01

b) Equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação e parque de campismo (*glamping* ou *bungalows*) reconhecidos como turismo da natureza, desde que:

i) Seja assegurada pelos interessados a execução e manutenção de todas as infraestruturas necessárias, podendo constituir motivo de inviabilização da construção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infraestruturas;

ii) A superfície de pavimento das instalações não exceda um índice de edificabilidade de 0,10 relativamente à área da parcela a afetar para esse fim;

iii) A altura da fachada não seja superior a 7 metros;

iv) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções, pavimentações e atividades complementares não exceda 10 % da área total da parcela a afetar para esse fim;

v) Tratando-se de hotel rural construído de raiz, a densidade máxima de ocupação é de 40 camas/ha, não podendo a capacidade máxima exceder as 200 camas.

c) Intervenções inerentes a atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental, desde que:

i) A superfície de pavimento de eventuais instalações não exceda um índice de edificabilidade de 0,10 relativamente à área da parcela;

ii) A altura da fachada não seja superior a 5 metros;

iii) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não exceda 50 m<sup>2</sup>.

3 — Na área a sul e nascente do Parque da Cidade necessária à sua expansão, integrada na SUOPG 8, admite-se a construção de equipamentos de utilização coletiva e instalações de apoio de recreio e lazer, sem prejuízo dos objetivos do restabelecimento e manutenção da conectividade ecológica e das funções de proteção e de conservação dos habitats e espécies da fauna e da flora, condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) A superfície de pavimento das instalações não exceda um índice de edificabilidade de 0,10 relativamente à área da parcela a afetar para esse fim;
- b) A altura da fachada não seja superior a 7 metros;
- c) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções, pavimentações e atividades complementares não exceda 10 % da área total da parcela a afetar para esse fim.

4 — A área correspondente ao Interface de transportes rodoviários e acesso mecânico à Vila Medieval está integrada na SUOPG 10, onde são descritos os objetivos gerais que norteiam o programa de ocupação.

## SECÇÃO V

### Espaços florestais de conservação

#### Artigo 29.º

##### Identificação e usos

1 — Nestes espaços, o uso dominante é o florestal, correspondendo a áreas de bosques ou a áreas densamente arborizadas em encostas de enquadramento de cursos de água, sendo considerados essenciais para a qualificação e compartimentação da paisagem.

2 — A realização de ações nesta subcategoria deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura que se encontram definidas no PROF LVT e no Anexo II do PDMO.

3 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as consideradas complementares ou compatíveis com o uso dominante, nomeadamente:

- a) Agricultura extensiva;
- b) Ações de arborização ou rearborização, desde que efetuadas com recurso a espécies autóctones a privilegiar na sub-região homogénea "Alto Nabão" do PROF-LVT;
- c) Atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental;
- d) Atividades de vigilância, prevenção e combate a incêndios florestais;
- e) Infraestruturas de abastecimento e drenagem necessárias ao funcionamento das atividades admitidas.

#### Artigo 30.º

##### Regime de edificabilidade

Nos espaços florestais de conservação admitem-se intervenções inerentes a atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental nas seguintes condições:

- a) A superfície de pavimento de eventuais instalações não pode exceder um índice de edificabilidade de 0,05 relativamente à área da parcela;
- b) A altura da fachada não pode ser superior a 5 metros;
- c) A área de solo impermeabilizada pelas novas construções e atividades complementares não pode exceder 50 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO IV

**Solo urbano**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 31.º

**Princípios**

1 — A ocupação de solo urbano deve ser a indispensável, quantitativa e qualitativamente, à implementação da estratégia de desenvolvimento local, privilegiando os processos de regeneração e reabilitação das áreas urbanas existentes.

2 — O desenho urbano deve ser o instrumento ordenador da ocupação, devendo incentivar-se a sua utilização nas diferentes escalas de planeamento e como prévio ao licenciamento.

## Artigo 32.º

**Regime geral de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nas operações urbanísticas que envolvam ampliação de edifícios existentes ou a construção de novos edifícios, aplicam-se os seguintes parâmetros de afastamento relativamente às extremas dos prédios onde se localizam:

a) Afastamento lateral mínimo, quando existam fachadas laterais com vãos:

i) Edifícios de habitação unifamiliar, bifamiliar e coletiva com 1 ou 2 pisos — 3 m;

ii) Edifícios de habitação coletiva e restantes edifícios não incluídos na alínea anterior — 5 m;

b) Afastamento de tardoz mínimo quando se trate de edifícios de habitação unifamiliar, bifamiliar e coletiva e edifícios não habitacionais com 1 ou 2 pisos — 3 m;

c) Afastamento de tardoz mínimo quando se trate de edifícios de habitação coletiva e edifícios não habitacionais com 3 ou mais pisos — 6 m;

d) Os afastamentos laterais e a tardoz para pisos abaixo da cota de soleira, destinados a estacionamento, arrumos, áreas técnicas, são nulos.

2 — A CMO pode impor condicionamentos ao alinhamento de fachada dos novos edifícios ou da ampliação dos existentes, quando estes não se enquadrem nas situações previstas no artigo seguinte, em função da necessidade de garantir a exequibilidade da implementação dos perfis transversais das vias estabelecidos.

3 — A altura máxima dos edifícios é determinada pela altura máxima da fachada que, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, é fixada para as diversas categorias ou subcategorias de espaço, sendo de considerar as seguintes regras:

a) A altura máxima do edifício corresponde à altura máxima da fachada, mais 3,5 m;

b) Para efeitos de aferição do número de pisos são consideradas as seguintes dimensões máximas por piso:

i) 4 metros para o piso térreo de edifícios de habitação e empreendimentos turísticos;

ii) 3,5 metros para os restantes pisos de edifícios de habitação e empreendimentos turísticos;

iii) 5,5 metros para edifícios de comércio e serviços no piso térreo e 4 m nos restantes pisos;

iv) 4 metros para outras funções, salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas.

4 — A altura máxima de fachada para indústrias e armazéns fora da categoria de espaços de atividades económicas é de 7 m, admitindo-se um valor superior para instalações técnicas devidamente justificadas face à natureza das instalações;

5 — As operações de loteamento, reparcelamento e destaque cumprem as seguintes condições relativamente à dimensão dos prédios resultantes da operação:

- a) Frente mínima do prédio confinante com a via pública, no caso de habitações unifamiliares: 20 m;
- b) Frente mínima do prédio confinante com a via pública, nos restantes casos: 25 m;
- c) Em situações de gaveto, a dimensão da frente mínima é aplicável apenas a uma das frentes do prédio.

6 — Apenas podem ser admitidos pisos recuados quando dessa opção não resultem empenas cegas de altura superior a 7 metros.

7 — Nos edifícios cujas fachadas confinem com a via pública, os corpos balançados e as varandas cumprem as seguintes regras cumulativamente:

- a) A sua largura não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio sobre o qual se projeta;
- b) A sua largura está limitada a um máximo de 1,80 m;
- c) A sua projeção sobre a via pública cumpre uma distância vertical não inferior a 3 m.

8 — Enquanto não houver lugar ao uso urbano que o plano admite, deve ser mantida a utilização agrícola ou silvestre preexistente, desde que compatível com o uso urbano envolvente.

9 — As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização coletiva, promovendo a integração destas áreas na Cidade, podendo a CMO, para cumprimento deste objetivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações.

10 — Nas operações urbanísticas em áreas de salvaguarda do sistema de vistas, as volumetrias propostas são analisadas através do conjunto de pontos de vista indicados na Áreas de Salvaguardas e Riscos, de modo a permitir uma clara leitura da imagem urbana de referência da cidade, como são o Castelo de Ourém, os moinhos da Lourinha e a Ribeira de Seiça, e a garantir uma melhor orientação e segurança do transeunte.

### Artigo 33.º

#### Edificação em situação de colmatação de frente urbana consolidada

1 — Sempre que uma operação urbanística, que envolva a construção de novos edifícios ou a ampliação dos existentes, corresponda a uma situação de colmatação de frente urbana consolidada, a edificabilidade a viabilizar num dado prédio é a que melhor garante a integração urbanística dos edifícios na envolvente e a preservação das características e imagem dominantes do local, nomeadamente ao nível da morfologia e tipologia edificatória.

2 — A garantia da integração urbanística a que se refere o número anterior, e sem prejuízo do disposto no mesmo, traduz-se na aplicação das seguintes regras:

- a) O alinhamento de fachada a adotar corresponde ao plano de vedação ou de fachada dominante na frente urbana, não podendo em caso algum o alinhamento da fachada avançar sobre o espaço público relativamente aos edifícios existentes nos prédios confinantes;
- b) O alinhamento da fachada de tardoz, nas situações de colmatação de frentes urbanas contínuas, deve dar continuidade às fachadas de tardoz dos edifícios confinantes;
- c) A altura da fachada corresponde à moda da altura das fachadas na respetiva frente urbana.

3 — Constitui exceção à alínea b) do número anterior, se um dos edifícios confinantes apresentar uma profundidade muito reduzida, a operação urbanística em causa pode preconizar um avanço da fachada de tardoz relativamente ao edifício confinante em causa desde que garanta um afastamento mínimo de 2 metros à extremas lateral do prédio na zona em que ultrapasse o alinhamento com a fachada de tardoz do edifício confinante.

4 — Substitui a aplicação da regra definida na alínea a) do n.º 2 a aprovação pela CMO de instrumento regulamentar adequado que defina os alinhamentos de fachada tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção.

#### Artigo 34.º

##### Anexos

1 — São admitidos anexos, não podendo a sua área máxima de construção ser superior a 40 m<sup>2</sup>, possuir um só piso acima da cota de soleira e uma altura máxima de 3 metros.

2 — Não é admitida a instalação de anexos dotados de chaminés para a extração de fumos, exceto nos espaços habitacionais do Tipo III, de forma a garantir que não há suscetibilidade de criar incomodidade sobre vizinhos.

#### Artigo 35.º

##### Equipamentos de utilização coletiva

Para as áreas de equipamentos de utilização coletiva não qualificadas como espaços de equipamentos estruturantes a que se refere o artigo 49.º, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de edificabilidade: 1,2;
- b) Percentagem máxima de impermeabilização: 75 %;
- c) Altura máxima da fachada: 8 metros, admitindo-se uma altura superior desde que tecnicamente justificada face à natureza das instalações, salvaguardando-se uma adequada integração urbanística, funcional e paisagística.

#### Artigo 36.º

##### Postos de carregamento de veículos elétricos

No interior do prédio de edifícios de habitação multifamiliar com mais de 1500 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento acima da cota de soleira e em parques de estacionamento com capacidade superior a 30 veículos automóveis, é obrigatória a instalação de postos de carregamento de veículos elétricos.

#### Artigo 37.º

##### Arborização de arruamentos

1 — Nos novos arruamentos e, sempre que possível, nos existentes, é executada a respetiva arborização em alinhamento, preferencialmente com espécies autóctones a privilegiar na sub-região homogénea "Alto Nabão" do PROF-LVT, ou bem-adaptadas às condições edafoclimáticas.

2 — Em relação aos arruamentos existentes, são prioritários na arborização a que se refere o número anterior os arruamentos incluídos na estrutura ecológica complementar e que estabelecem a conectividade entre os diferentes sistemas, tal como identificados na Planta de Zonamento — Áreas de Salvaguarda e Riscos.

## SECÇÃO II

## Áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

## Artigo 38.º

## Parâmetros de dimensionamento

1 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva.

2 — A área global das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva não poderá ser inferior a 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> da superfície de pavimento destinada a indústria e armazéns e a 40 m<sup>2</sup> por 100 m<sup>2</sup> da superfície de pavimento destinada a outros usos.

3 — A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:

a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;

b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;

c) A dotação existente na envolvente, até 500 metros, de espaços verdes e ou equipamentos de utilização coletiva garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

## Artigo 39.º

## Cedências

1 — São integradas no domínio municipal as parcelas referentes a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva a que se refere o artigo anterior e correspondam às consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, sem prejuízo do disposto na lei.

2 — Independentemente de eventual acordo entre a Câmara Municipal e o promotor relativo à cedência a que se refere o número anterior, quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, haverá lugar a compensação ao Município da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

3 — Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.

4 — A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

5 — As parcelas a ceder ao domínio municipal, deverão cumprir as seguintes condições:

a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 200 m<sup>2</sup> ou com largura igual ou menor que 5 metros integradas nos arruamentos públicos;

b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.



6 — Só são consideradas para contabilização como áreas para equipamentos de utilização coletiva as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um retângulo com 22 m x 44 m.

### SECÇÃO III

#### Espaços centrais

#### Artigo 40.º

##### Identificação e Usos

1 — Os espaços centrais correspondem a áreas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias e equipamentos, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade, e onde se pretende o reforço da dotação da qualificação de espaços de utilização coletivos.

2 — Os espaços centrais compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Cidade de Ourém;
- b) Vila Medieval.

3 — Na Vila Medieval é interdita a instalação de equipamentos de utilização coletiva fora das áreas qualificadas como espaços de equipamentos a que se refere o artigo 49.º

#### Artigo 41.º

##### Cidade de Ourém

1 — No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;

b) Integrar-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela CMO, os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

2 — Nesta área só se admitem unidades comerciais com mais de 800 m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos na situação de reabilitação de edifícios.

3 — Nas operações de loteamento e nos espaços a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) O índice de edificabilidade e a altura da fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 3,5 e 23 metros e 6 pisos acima do solo;
- b) A percentagem máxima de impermeabilização é de 70 %.

4 — Excetuam-se dos números 1 e 2 anteriores as situações de colmatção, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

## Artigo 42.º

**Vila Medieval**

1 — Na Vila Medieval é instituído um regime de proteção que implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, nomeadamente das suas características morfológicas, incluindo a estrutura, forma de agregação, tipologia, materiais, cores e dimensão de vãos, sem prejuízo dos artigos seguintes.

2 — Nos edifícios existentes, qualquer intervenção deve ter como regra a sua conservação e reabilitação, sendo mantidas as principais características arquitetónicas, técnicas e construtivas do edifício preexistente.

3 — O regime de edificabilidade deve ainda dar cumprimento às seguintes alíneas:

a) Apenas se admite a construção de novos edifícios, sem prejuízo da reconstrução ou ampliação dos existentes, quando se destinem a ocupar parcelas não edificadas entre edifícios existentes que não distem entre si mais de 50 metros;

b) Deve ser dado cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;

c) A referência para a definição da altura da fachada dos novos edifícios é a da moda da frente urbana em que o prédio se integra, podendo essa altura ser ajustada, para mais ou para menos, em função da localização, dos valores patrimoniais em presença ou das edificações próximas ou contíguas, sem prejuízo do disposto no número seguinte;

d) Nesta área só se admitem unidades comerciais até 150 m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos.

4 — As novas construções ou a ampliação e reconstrução dos edifícios existentes devem estabelecer uma correta relação com os edifícios contíguos e confrontantes, nomeadamente no respeito pela altura da fachada, alinhamentos, recuos e demais características que contribuam para a valorização da imagem urbana do conjunto e do espaço público da zona onde se integram;

5 — A requalificação do espaço público deve garantir:

a) O alargamento da área pedonal e a melhoria das condições de segurança para os peões;

b) A instalação de mobiliário urbano que valorize o local;

c) A eliminação de cabos aéreos de telecomunicações e iluminação pública.

## SECÇÃO IV

**Espaços habitacionais**

## Artigo 43.º

**Identificação e Usos**

1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas de edificação em que o uso dominante é o habitacional, integrando os usos complementares de comércio, serviços, equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública, admitindo-se ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação.

2 — Os espaços habitacionais subdividem-se nas seguintes subcategorias funcionais:

a) Tipo I, em que as tipologias existentes são predominantemente constituídas por edifícios de habitação coletiva;

b) Tipo II, em que as tipologias existentes são predominantemente de moradia de génese urbana, com um ou dois fogos, em coexistência com blocos de habitação coletiva até 3 pisos acima da cota de soleira;

c) Tipo III, em que as tipologias existentes são predominantemente de moradia de génese rural, com um ou dois fogos.

3 — Nas operações de loteamento e nos espaços a estruturar os novos edifícios podem adotar uma das seguintes morfotipologias padrão, em função das que predominarem nos prédios confinantes:

- a) Edifícios isolados;
- b) Edifícios geminados;
- c) Edifícios em frente contínua ou em banda.

#### Artigo 44.º

##### Regime de edificabilidade — Tipo I

1 — No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;

b) Integrarem-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela CMO, os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

2 — Nesta área só se admitem unidades comerciais com mais de 800 m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos na situação de reabilitação de edifícios.

3 — Nas operações de loteamento e nos espaços a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) O índice de edificabilidade e a altura da fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 1,0 e 18 metros e 5 pisos acima do solo;
- b) A percentagem máxima de impermeabilização é de 70 %.

4 — Excetuam-se dos números 1 e 2 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

#### Artigo 45.º

##### Regime de edificabilidade — Tipo II e III

1 — No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou de ampliação dos edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos e recuos dominantes na frente urbana em que a operação se insere, não pode ser superior a 70 % da área total do prédio.

2 — Nestas áreas só se admitem unidades comerciais até 500 m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos.

3 — No caso de operação de loteamento e nos espaços a estruturar, o índice de edificabilidade máximo será de 0,60 e 0,40 e a percentagem máxima de impermeabilização de 60 % e 40 %, respetivamente consoante se tratar do Tipo II ou do Tipo III.

4 — Em qualquer das situações a que se referem os números 1 e 2 anteriores, a altura máxima da fachada é a correspondente a três pisos acima da cota de soleira ou 11 metros, sem prejuízo do estabelecido do cumprimento da moda da cércea da frente urbana respetiva.

5 — Nas áreas de Tipo III, são identificadas áreas a preservar de edificação, que devem ser mantidas com os usos agrícola ou florestal existentes, evitando-se qualquer impermeabilização do solo.

## SECÇÃO V

### Espaços de atividades económicas

#### Artigo 46.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades industriais e de armazenagem ou correspondem a estabelecimentos comerciais que, pela sua dimensão e impacto na organização e funcionamento do solo urbano, exigem uma qualificação própria, integrando as seguintes áreas:

- a) Terciárias;
- b) Industriais e de armazenagem.

2 — Nas Áreas Terciárias, admitem-se usos complementares com o uso dominante, desde que compatíveis com este, não se admitindo novas unidades industriais.

3 — Nas Áreas Industriais e de Armazenagem, admitem-se usos complementares com o uso dominante, desde que compatíveis com este e em cumprimento do disposto no n.º 5 do presente artigo, não se admitindo o uso habitacional.

4 — Nestes espaços admite-se que as unidades possam englobar alojamento de pessoal ao serviço ou de pessoal de vigilância e segurança, não podendo a superfície de pavimento para esse fim ultrapassar 75 m<sup>2</sup>.

5 — Não são admissíveis instalações que provoquem ruído ou cuja atividade envolva substâncias perigosas para o homem e o ambiente, devendo, face à sua localização na Cidade, as atividades processadas enquadrarem-se na compatibilidade de usos a que se refere o n.º 4 do artigo 15.º

6 — Sempre que os efluentes residuais produzidos em unidades industriais não cumpram com os parâmetros de descarga fixados para a rede pública, é obrigatório o pré-tratamento desses efluentes residuais.

#### Artigo 47.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As intervenções nos espaços de atividades económicas devem garantir a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e a requalificação do espaço público de circulação viária e pedonal.

2 — Admite-se a colmatação dos espaços livres por novas unidades de acordo com o projeto de loteamento já aprovado ou, caso não se verifique esta situação, na observância das seguintes regras:

- a) No interior de cada lote exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- b) O índice de edificabilidade não exceda 0,75 da área do lote ou parcela;
- c) A altura da fachada não exceda 10 metros, salvo instalações técnicas especiais devidamente justificadas;
- d) A percentagem máxima de impermeabilização é de 80 %.



SECÇÃO VI

Espaços verdes

Artigo 48.º

Identificação e regime

1 — Os espaços verdes têm funções lúdicas ou de proteção e salvaguarda e compreendem as seguintes tipologias:

- a) Áreas verdes de utilização coletiva, existentes ou propostas;
- b) Áreas verdes de enquadramento;
- c) Corredores ribeirinhos.

2 — As áreas verdes de utilização coletiva integram os espaços verdes destinados à fruição do espaço público, nos quais se admitem intervenções e instalação de estruturas que visem a sua utilização e vivência, sem prejuízo da função de proteção ou salvaguarda que prestem a valores patrimoniais ou paisagísticos:

- a) Parque da Cidade Dr. António Teixeira;
- b) Mata Municipal António Pereira Afonso;
- c) Jardim de Plessis Trévisé;
- d) Área verde do Castelo de Ourém;
- e) Praças verdes existentes;
- f) Áreas verdes de utilização coletiva propostas.

3 — Nas áreas verdes de utilização coletiva deverão ser utilizadas, preferencialmente, espécies autóctones ou bem-adaptadas às condições edafoclimáticas.

4 — Nas áreas verdes de utilização coletiva admite-se a construção de edifícios, para além dos eventualmente existentes, para suporte dos usos e funções referidas, condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de implantação máxima: 150 m<sup>2</sup>;
- b) Altura total máxima da fachada: 4,5 metros.

5 — As áreas verdes de enquadramento correspondem ao “cinturão verde” que envolve o Castelo de Ourém e que tem carácter non-aedificandi, admitindo-se a atividade agrícola preexistente ou atividades de lazer associadas a percursos e estadia, eventualmente integradas em coberto arbóreo.

6 — Os corredores ribeirinhos correspondem às faixas envolventes das principais linhas de água, identificadas na planta de zonamento — planta de qualificação funcional, numa largura da ordem dos 10 metros para um e outro lado do leito, compreendendo a galeria ripícola e um corredor que possibilite a deslocação pedonal.

7 — Nos corredores ribeirinhos deve ser reabilitada a galeria ripícola e é interdita qualquer construção para além da correspondente à eventual execução dos corredores pedonais referidos no número anterior.

SECÇÃO VII

Espaços de equipamentos

Artigo 49.º

Identificação e regime

1 — Os espaços de equipamentos destinam-se à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva considerados como equipamentos estruturantes, integrando as seguintes categorias:

- a) Equipamentos existentes;
- b) Equipamentos propostos.

2 — O conjunto de equipamentos contíguo ao parque da Cidade constitui o Centro Direcional e concentra diversos equipamentos de escala municipal e supramunicipal, devendo ser alvo das seguintes intervenções:

- a) Regeneração dos espaços e edifícios que, por força da sua dimensão ou insustentabilidade económica ou financeira, não prestam as funções para que foram construídos;
- b) Reabilitação do espaço público que interessa valorizar e promover;
- c) Colmatação dos espaços livres por funções de recreio e lazer, nomeadamente de carácter desportivo.

3 — Nos espaços de equipamentos admitem-se obras de construção, de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em plano de pormenor, desde que:

- a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada;
- c) O índice de edificabilidade resultante, no caso da ampliação, não seja superior a 1,2.

4 — No caso de equipamentos de natureza privada, o uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infraestrutura de interesse público, admitindo-se a coexistência de outros usos desde que a área de terreno que lhes seja afeta não seja superior a 40 % da área total do terreno qualificado como “espaço de equipamento” e seja garantida a compatibilidade com o uso dominante.

5 — Excecionam-se dos números 3 e 4 anteriores os equipamentos localizados na Vila Medieval em que o regime é o estabelecido no artigo 42.º

## TÍTULO V

### Áreas de salvaguarda e de riscos

#### SECÇÃO I

##### Estrutura ecológica

#### Artigo 50.º

##### Regime

1 — A estrutura ecológica é constituída por um conjunto articulado de áreas com características biofísicas especiais que desempenham um papel determinante no equilíbrio ecológico e ambiental do território, na contribuição para o sequestro de carbono, na valorização dos recursos patrimoniais e paisagísticos, na promoção e articulação entre os sistemas naturais envolventes do espaço urbano e o continuum edificado, na melhoria do conforto urbano, na valorização da paisagem urbana e no incremento da resiliência face às alterações climáticas, nomeadamente no que toca ao controle do aumento de temperatura urbana e à permeabilidade do solo, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.

2 — Nestas áreas aplica-se o regime das diferentes categorias e subcategorias de espaços definidas, cumulativamente com as seguintes disposições:

- a) Preservação das estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola, como poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra;
- b) Manutenção de sebes de compartimentação da paisagem;
- c) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água;

- d) Cumprimento do código das boas práticas agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola;
- e) Arborização dos elementos de conexão linear com espécies edafoclimáticas locais.

3 — Nestas áreas, coincidentes com o solo rústico, sem prejuízo da legislação geral aplicável, admite-se:

- a) Construção de parques verdes de utilização coletiva;
- b) Instalação de infraestruturas básicas;
- c) Percursos pedonais e cicláveis, caminhos agrícolas, florestais ou de recreio e lazer, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;
- d) Novos arruamentos, desde que não haja alternativa viável fora destas áreas e os previstos no Plano, devendo o seu perfil transversal ser reduzido ao indispensável.

4 — A ampliação das edificações em solo rústico, inseridas na estrutura ecológica, e quando permitida nos termos estabelecidos para as diferentes categorias de espaços, fica limitada às utilizações e condições seguintes:

- a) Quando para habitação, empreendimentos de turismo de habitação, de turismo em espaço rural e de atividades culturais, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas;
- b) Superfície de pavimentos até 50 % da existente.

5 — A ampliação quando destinada a empreendimentos turísticos, pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos com o existente, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos, assim como ao nível da integração urbanística e paisagística do edificado.

6 — Na implantação de equipamentos e infraestruturas, instalações, ou reconstrução e ampliação de edificações, em solo rústico coincidentes com estrutura ecológica, ou nos espaços verdes do solo urbano, devem ser adotadas medidas de mitigação do efeito de barreira aos movimentos normais das diferentes espécies, que permitam o restabelecimento e a manutenção da continuidade e conectividade ecológica, garantindo maior permeabilidade junto das margens das principais linhas de água existentes na área de intervenção do plano.

## SECÇÃO II

### Bens patrimoniais imóveis

#### Artigo 51.º

##### Regime

1 — Os edifícios e conjuntos imóveis classificados ou em vias de classificação, encontram-se identificados no Anexo I do presente regulamento, na planta de zonamento — áreas de salvaguarda e riscos e na planta de condicionantes — condicionantes gerais;

2 — As intervenções permitidas e as medidas de proteção relativas aos imóveis constantes do número anterior e respetivas servidões administrativas são as que decorrem da aplicação da legislação em vigor sobre esta matéria;

3 — Para além dos imóveis referidos nos números anteriores, são objeto de salvaguarda os valores arquitetónicos, que correspondem ao conjunto de imóveis com valor histórico-cultural existentes na área de intervenção, identificados na planta de zonamento-áreas de salvaguarda e riscos e que incluem:

- a) Os imóveis com valor arquitetónico, histórico e/ou cultural, identificados no anexo II;
- b) Os conjuntos arquitetónicos que correspondem a áreas homogêneas com valor arquitetónico e urbanístico — correspondentes ao Centros Históricos da Vila Medieval e da Vila Nova de Ourém, cuja escala e características principais se pretende preservar.

4 — O perímetro de salvaguarda dos bens patrimoniais imóveis corresponde à proteção legalmente estabelecida para os imóveis classificados ou em vias de classificação, definindo-se, para o restante património singular, um perímetro de salvaguarda de 50 metros para além dos limites do bem em causa.

5 — Nos imóveis que integram os bens patrimoniais imóveis e nas áreas de proteção respetivas, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam sujeitas à aprovação da CMO, sem prejuízo do parecer da entidade que tutela o património classificado ou em vias de classificação.

6 — Nos sítios arqueológicos identificados no anexo II do presente regulamento e sinalizados na planta de zonamento — áreas de salvaguarda e riscos, a realização de quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento de solo e subsolo ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos;

7 — No centro histórico da Vila Nova de Ourém, qualquer intervenção deve ter como referência o estabelecido na operação de reabilitação urbana para a respetiva Área de Reabilitação Urbana.

8 — A demolição de imóveis com valor arquitetónico, histórico e/ou cultural, identificados no anexo II, só é permitida, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objeto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

9 — Os projetos de arquitetura inerentes a obras de edificação a levar a efeito nos bens patrimoniais imóveis e na área compreendida nos respetivos perímetros de salvaguarda — assinalados na planta de zonamento — áreas de salvaguarda e riscos, é da autoria e responsabilidade de arquiteto.

10 — Se no decurso de quaisquer obras ou movimentações de terra forem descobertos vestígios arqueológicos, os trabalhos em curso no local serão imediatamente suspensos em conformidade com as disposições legais em vigor e o mesmo comunicado à CMO e ao órgão da administração do património cultural competente, apenas podendo ser retomados os trabalhos após parecer do referido órgão.

11 — O licenciamento de operações urbanísticas na Unidade Territorial 9 — Via Medieval, representada na Planta de Zonamento-Áreas de Salvaguarda e Riscos é condicionado à realização do respetivo acompanhamento arqueológico, sendo que em função dos resultados obtidos podem ser efetuados trabalhos adicionais de sondagem arqueológica e/ou escavação arqueológica.

### SECÇÃO III

#### Sistema de vistas

#### Artigo 52.º

##### Regime

1 — O sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir dos espaços públicos, proporcionam a fruição da paisagem e do ambiente urbano da cidade de Ourém, permitindo a sua clara leitura.

2 — O sistema de vistas visa salvaguardar e valorizar as relações visuais que se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos de referência visual da cidade, tal como o Castelo de Ourém, os moinhos da encosta da Lourinha e a Ribeira de Seiça.

3 — As intervenções urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de vistas identificados na Planta de Zonamento — Áreas de Salvaguarda e Riscos têm de salvaguardar, ainda que pontualmente, a manutenção destas vistas, ficando a salvaguarda do sistema de vistas sujeita a comprovação, nos estudos e projetos a desenvolver para estas áreas, do cumprimento das seguintes condições:

a) A altura máxima de uma fachada contínua não pode ultrapassar os 6 metros, 12 metros ou 18 metros, tal como indicado na planta referida, salvo se comprovar que a visibilidade dos elementos de referência se mantém com uma altura de fachada superior;

b) É ainda admissível uma altura de fachada superior à referida na alínea anterior, desde que o projeto garanta uma abertura de vistas em pontos específicos capaz de não prejudicar este sistema e não ultrapasse a altura máxima da fachada indicada nas categorias e subcategorias de solo respetivas;

c) Nas situações de salvaguarda de vistas para a Ribeira de Seiça devem ser sempre garantidas fachadas descontínuas, com aberturas que promovam as vistas em pontos específicos de visibilidade à ribeira.

4 — A comprovação do cumprimento das condições indicadas no número anterior deve ser feita com recurso a um estudo de impacte visual que permita avaliar devidamente o cumprimento desta salvaguarda de vistas.

#### SECÇÃO IV

##### Ruído

##### Artigo 53.º

##### Zonamento Acústico

1 — Na área do PUO apenas se consideram zonas mistas ao ruído, assinaladas na Planta de Zonamento — Zonamento Acústico, onde se identificam igualmente as zonas de sobre-exposição ao ruído, na sua totalidade resultantes do tráfego motorizado.

2 — No âmbito dos projetos de requalificação das principais rodovias, nomeadamente Estrada de Leiria (EN113), Rua Doutor Joaquim Francisco Alves, Avenida Dom Nuno Álvares Pereira e Rua Doutor Francisco Sá Carneiro, a repavimentação deverá ser efetuada com uma camada de desgaste betuminosa menos ruidosa (tipo SMA11 ou equivalente, ou betume modificado com borracha);

3 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados a zonas mistas.

#### SECÇÃO V

##### Riscos

##### Artigo 54.º

##### Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

1 — Nestas áreas, delimitadas como tal na Planta de Ordenamento — Áreas de Salvaguarda e Riscos, é interdito:

a) A realização de obras de construção nova ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;

b) O aumento de impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista no presente artigo;

c) A construção de edifícios sensíveis e a instalação de usos sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão e de gestão de emergência e de socorro, bem como de armazenamento de produtos perigosos e poluentes ou de novos estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança ou de qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

d) O vazamento de entulhos, lixo ou sucata;

e) A destruição do revestimento vegetal ou a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das situações em que tais ações visem assegurar o controlo das cheias e a infiltração das águas;

f) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

2 — Nestas áreas, é permitida a reconstrução de edifícios que constituam preexistências desde que seja segurado:

a) Que a área de implantação é igual ou inferior à preexistente;

b) Que a cota do piso inferior da edificação a reconstruir é superior à cota da maior cheia conhecida no local, qualquer que seja a sua utilização, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento.

3 — Nestas áreas, desde que legal e tecnicamente fundamentado e sem prejuízo da legislação específica aplicável e o estabelecido no presente artigo, admite-se:

a) Ações que tenham como objetivo aumentar o controle de cheias e infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de saneamento, exceto de estações de tratamento de águas residuais, e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas e de infraestruturas viárias;

e) A instalação de eventuais equipamentos de apoios a espaços de recreio e lazer, devendo estes constituir estruturas ligeiras e preferencialmente amovíveis, que não impliquem a construção de edifícios;

f) A construção, a título excecional, de novos edifícios considerados indispensáveis à atividade agrícola.

4 — A realização das ações previstas no número anterior fica condicionada à observância cumulativa das seguintes condições:

a) Seja demonstrada a alternativa de localização;

b) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento;

c) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico;

d) Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas.

#### Artigo 55.º

##### Áreas de Instabilidade de Vertentes

1 — As áreas de instabilidade de vertentes estão delimitadas na Planta de Zonamento — Áreas de Salvaguarda e Riscos, correspondendo a áreas que devido às suas características de solo e subsolo, declive, dimensão e forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa em vertentes, incluindo os deslizamentos, os desabamentos e a queda de blocos.

2 — Qualquer ação prevista para estas áreas deve ser acompanhada por estudo geológico-geotécnico com relatório interpretativo a uma escala não inferior a 1:2.000, a cargo dos interessados, que comprove a estabilidade da obra a realizar e da vertente, de modo a aferir a sustentabilidade técnica e financeira da obra e que não afete os edifícios localizados na envolvente próxima, cuja estabilidade deve ser garantida.

3 — As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes.

4 — A construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes.

#### Artigo 56.º

##### Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo

1 — As áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo estão delimitadas na Planta de Zonamento — Áreas de Salvaguarda e Riscos, correspondendo a áreas que, devido às suas características de solo e de declive, estão sujeitas à erosão excessiva de solo por ação do escoamento superficial.

2 — Nestas áreas podem ser realizados os usos e as ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

- a) Conservação do recurso solo;
- b) Manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos;
- c) Regulação do ciclo hidrológico através da promoção da infiltração em detrimento do escoamento superficial;
- d) Redução da perda de solo, diminuindo a colmatação dos solos a jusante e o assoreamento das massas de água.

## TÍTULO VI

### Rede rodoviária

#### Artigo 57.º

##### Identificação e regime

1 — O traçado da rede rodoviária respeita às vias existentes ou a espaços-canal destinados às novas vias, abrangendo a seguinte hierarquia:

- a) Vias distribuidoras principais;
- b) Vias distribuidoras secundárias;
- c) Vias de acesso local;
- d) Vias a privilegiar como corredor verde e modos suaves.

2 — As vias da rede rodoviária, na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em plano de pormenor e sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., devem, sempre que possível, adquirir progressivamente as seguintes características:

		Hierarquia		
		Vias distribuidoras principais	Vias distribuidoras secundárias	Vias de acesso local
Recomendações particulares . . . . .		Implementação de medidas de minimização de ruído.	Implementação de medidas de acalmia de tráfego.	Implementação de medidas de acalmia de tráfego.
Zona non-aedificandi (em relação ao eixo).		Variável com o mínimo de 15 metros.	10 metros . . . . .	8 metros.
Número mínimo de vias . . .	1 Sentido . . . .	1	1	1
	2 Sentidos. . . .	2 x 1	2 x 1	2 x 1



	Hierarquia		
	Vias distribuidoras principais	Vias distribuidoras secundárias	Vias de acesso local
Separação física dos sentidos de circulação.	Facultativa	A evitar . . . . .	A evitar.
Largura recomendável das vias por sentido [m]	3,5	3,25	2,8
Largura recomendável dos passeios [m] . . .	2,5	3	2,5
Acessos a prédios marginantes . . . . .	Excecional . . . . .	Livre . . . . .	Livre.
Estacionamento (valor recomendável) . . . . .	Excecional (2,5 x 5,5 m)	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via (2,5 x 5,5 m)	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via (2,5 x 5,5 m).
Cargas e descargas . . . . .	Excecional . . . . .	Reguladas	Reguladas.
Circulação pedonal e de velocípedes . . . . .	Segregada . . . . .	Preferencialmente segregada.	Livre.

3 — O traçado das vias previstas inscrito na planta de zonamento é meramente indicativo, carecendo de confirmação em sede de projeto específico, que deverá garantir os pressupostos da ligação preconizada e as características técnicas associadas à sua hierarquia.

4 — Às vias previstas no PUO correspondem as áreas de proteção funcional a que se refere o artigo 20.º

## TÍTULO VII

### Programação e execução

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 58.º

##### Programação

As ações previstas no programa de execução do PUO são obrigatoriamente inscritas pela CMO nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, podendo proceder-se ao ajustamento da sua calendarização, mas respeitando o prazo previsto para a execução do plano, privilegiando-se as intervenções que contribuam para:

- a) A consolidação e qualificação do espaço urbano;
- b) A satisfação das carências detetadas ao nível das redes públicas de abastecimento de água e de saneamento;
- c) As que possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- d) A colmatação das carências existentes na acessibilidade à cidade e na circulação urbana;
- e) A consolidação da estrutura ecológica definida no plano.

## Artigo 59.º

**Reserva de solo**

1 — As áreas identificadas como espaços verdes e equipamentos públicos propostos e as afetas a arruamentos previstos na Planta de Zonamento — Qualificação Funcional constituem reservas de solo instituídas pelo PUO, as quais vigoram pelo período de cinco anos a partir da data da entrada em vigor deste.

2 — Findo o prazo definido no número anterior, as áreas de reserva de solo caducam, passando a aplicar-se o regime disposto na categoria de solo a que se sobrepõem as vias previstas ou, nas restantes situações, na categoria contígua em maior extensão da classe de uso em que a reserva se integra.

## Artigo 60.º

**Formas de execução**

1 — O PUO é executado do seguinte modo:

- a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução;
- b) De forma não sistemática, sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Em solo urbano não estruturado, a execução do Plano processa-se por execução sistemática, exceto nas seguintes situações:

- a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, por corresponderem a áreas com um único proprietário ou com cadastro adaptado à ocupação pretendida;
- b) Quando digam respeito a prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal, que confinem com via pública habilitante e em contiguidade com solo urbano estruturado e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano estruturado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranete.

3 — No restante solo urbano ou no solo rústico, e sem prejuízo para o estabelecido para cada SUOPG, a execução do Plano processa-se por execução não sistemática, exceto se o município considerar a necessidade do recurso a unidades de execução, por a ocupação não se encontrar consolidada e se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

## Artigo 61.º

**Unidades de execução**

A delimitação das unidades de execução, incluídas ou não em SUOPG, cumpre os seguintes requisitos:

- a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano a consolidar, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes

do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;

c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

## CAPÍTULO II

### Subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG)

#### Artigo 62.º

##### Identificação

1 — Entende-se por SUOPG as zonas que pela sua dimensão, localização estratégica ou débil nível de infraestruturização exigem conceção e execução sistemática.

2 — No decorrer dos trabalhos inerentes à execução das SUOPG podem ser integrados outras áreas contíguas por razões de cadastro de propriedade ou por necessidade de articulação funcional.

3 — O PUO identifica as seguintes SUOPG:

- a) SUOPG 1 — Milheira;
- b) SUOPG 2 — Rua Dr. Silva Neves;
- c) SUOPG 3 — Castela;
- d) SUOPG 4 — Quinta do Vale;
- e) SUOPG 5 — Fernão Lopes;
- f) SUOPG 6 — Retiro de Castela;
- g) SUOPG 7 — Agroparque do Brejo;
- h) SUOPG 8 — Parque da Cidade;
- i) SUOPG 9 — Serradas;
- j) SUOPG 10 — Interface de Transportes Rodoviários e Acesso Mecânico à Vila Medieval;
- k) SUOPG 11 — Castelo.

#### Artigo 63.º

##### Termos de referência

Os termos de referência para a execução de cada uma das SUOPG identificadas no artigo anterior são os seguintes:

Identificação	Objetivos e Termos de Referência
SUOPG 1 — Milheira . . . . .	Uso dominante: Habitação. Parâmetros: Os definidos em: Artigos 40.º e 41.º (Espaços Centrais — Cidade de Ourém); Artigos 43.º e 44.º (Espaços Habitacionais Tipo I — Habitação Coletiva); Artigos 43.º e 45.º (Espaços Habitacionais Tipo II — Habitação Unifamiliar de génese urbana); Artigo 48.º (Espaços Verdes — Corredores ribeirinhos).  Execução: Unidades de execução, suportadas num plano de estrutura global ou Plano de Pormenor. Objetivos Específicos: 1) Garantir o respeito pelas morfotipologias existentes, nomeadamente em termos de inserção urbanística e arquitetónica; 2) Construir a variante de ligação da Rua Dr. Joaquim Francisco Alves/ antiga EN113 (na continuidade da Rua do Campo de Futebol) ao setor sul da Avenida dos Bombeiros Voluntários/ antiga ER349, desviando o trânsito da área central da cidade;



Identificação	Objetivos e Termos de Referência
SUOPG 2-Rua Dr. Silva Neves . . . . .	<p>3) Garantir o acesso direto à nova variante a sul a partir da rotunda onde a Rua 5 de Outubro encontra a Avenida Dom Nuno Álvares Pereira;</p> <p>4) Densificar a ocupação urbana;</p> <p>5) Promover o crescimento ordenado da cidade;</p> <p>6) Estruturar a ocupação do vasto vazio urbano voltado para a ribeira de Seiça, agarrando as novas vias e criando quarteirões de pequena escala onde se privilegie o conceito de espaço verde de bairro/ curta distância;</p> <p>7) Garantir a continuidade da Estrutura Ecológica Urbana, associada ao corredor ribeirinho existente, na sua relação ao território que se desenvolve para norte;</p> <p>8) Salvar, sempre que possível, a arborização autóctone e os valores naturais existentes, integrando-os nos espaços verdes de bairro e reforçando a Estrutura Ecológica Urbana.</p> <p>Uso dominante: Habitação, comércio e serviços. Parâmetros: Artigos 40.º e 41.º (Espaços Centrais — Cidade de Ourém).</p> <p>Execução: Unidade de Execução. Objetivos Específicos:</p> <p>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano localizado entre a Avenida dos Bombeiros Voluntários e a rua Dr. Silva Neves, garantindo o fecho da frente urbana e disponibilizando um espaço de utilização coletiva voltado para a Avenida dos Bombeiros Voluntários, reforçando o corredor verde que liga o Parque da Cidade e o Agroparque ao Jardim de Le Plessis Trévisé;</p> <p>2) Proceder à pedonalização da Rua Dr. Silva Neves com partilha de trânsito automóvel num só sentido;</p> <p>3) Promover a reabilitação dos logradouros do quarteirão a nascente da Rua Dr. Silva Neves como área permeável e suporte de arborização, importante à sustentabilidade do meio urbano.</p>
SUOPG 3 — Castela . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação, comércio e serviços. Parâmetros: Artigos 40.º e 41.º (Espaços Centrais — Cidade de Ourém).</p> <p>Execução: Unidades de execução, suportadas num plano de estrutura global. Objetivos Específicos:</p> <p>1) Criar a ligação viária entre a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira e a Rua de Castela;</p> <p>2) Garantir a extensão da Rua Dr. António Batista de Oliveira até entroncar com a nova via referida no ponto anterior;</p> <p>3) Estruturar a ocupação do vazio urbano a nascente da nova via referida no ponto anterior e rematar os tecidos habitacionais existentes;</p> <p>4) Estruturar a malha urbana existente no setor poente da SUOPG;</p> <p>5) Redesenhar a Rua Dr. António José de Almeida no seu topo norte e integrar uma rotunda que facilite o seu entroncamento com a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira;</p> <p>6) Criar um espaço verde de utilização coletiva que ajude a densificar a rede de espaços verdes e que valorize o corredor verde associado à Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira.</p>
SUOPG 4 — Quinta do Vale . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação. Parâmetros: Artigos 43.º e 44.º (Espaços Habitacionais Tipo I — Habitação Coletiva).</p> <p>Execução: Unidades de execução, suportadas num plano de estrutura global. Objetivos Específicos:</p> <p>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</p> <p>2) Densificar a ocupação urbana, promovendo o crescimento ordenado da cidade;</p> <p>3) Preservar os valores naturais existentes, particularmente a mancha de carvalhos existente na frente da Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira.</p>



Identificação	Objetivos e Termos de Referência
SUOPG 5 — Fernão Lopes . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação e equipamentos.</p> <p>Parâmetros:</p> <p>Artigos 43.º e 44.º (Espaços Habitacionais Tipo I — Habitação Coletiva); Artigo 49.º (Espaços de Equipamentos).</p> <p>Execução: Unidades de Execução.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;</li><li>2) Integrar o Colégio Fernão Lopes no desenho urbano a promover e atribuir-lhe funções culturais, garantindo a sua preservação enquanto elemento de interesse histórico e arquitetónico no contexto da cidade;</li><li>3) Salvar, sempre que possível, a arborização autóctone e os valores naturais existentes.</li></ol>
SUOPG 6 — Retiro de Castela . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação.</p> <p>Parâmetros:</p> <p>Artigos 43.º e 44.º (Espaços Habitacionais Tipo I — Habitação Coletiva); Artigos 43.º e 45.º (Espaços Habitacionais Tipo II — Habitação Unifamiliar de génese urbana).</p> <p>Execução: Unidades de execução, suportadas num plano de estrutura global.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Estruturar a ocupação do vazio urbano existente;</li><li>2) Colmatar a frente urbana na frente da Rua 1.º de Dezembro/ antiga ER349;</li><li>3) Conservar a mancha arbórea existente no interior desta área, promovendo a disponibilização de um espaço verde destinado ao usufruto da população.</li></ol>
SUOPG 7 — Agroparque do Brejo . . . . .	<p>Uso dominante: Agroparque.</p> <p>Parâmetros:</p> <p>Artigo 28.º (Espaços de Equipamentos e Infraestruturas estruturantes — Agroparque).</p> <p>Execução: Projetos de Execução.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Garantir a manutenção do continuum naturale associado à ribeira de Seiça;</li><li>2) Criar um Agroparque destinado à população de Ourém, onde devem ser atendidas as diversas componentes associadas ao conceito de Agroparque, tais como a manutenção da atividade agrícola, o recreio, a educação, a investigação e a gestão da paisagem;</li><li>3) Admitir intervenções de caráter turístico que privilegiem uma ocupação de baixa densidade assente na instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de hotel rural e/ou parque de campismo, reconhecidos como turismo de natureza, podendo o parque de campismo incluir instalações de alojamento, nomeadamente bungalows e glamping nos termos da legislação aplicável, com área não superior a 50 m<sup>2</sup>, não se admitindo a instalação de caravanas ou similares;</li><li>4) Promover a articulação deste Agroparque, de cariz rural, com o Parque da Cidade, situado a nascente;</li><li>5) Garantir a reabilitação do edifício da antiga Azenha para eventual Centro de Interpretação e de Apoio ao Parque;</li><li>6) Reforçar a Estrutura Ecológica Urbana associada à ribeira de Seiça.</li></ol>
SUOPG 8 — Parque da Cidade . . . . .	<p>Uso dominante: Equipamentos de utilização coletiva e Parque da Cidade.</p> <p>Parâmetros:</p> <p>Artigo 27.º (Espaços naturais e paisagísticos). Artigo 28.º (Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes — Área a integrar no parque da cidade); Artigo 48.º (Espaços Verdes — Áreas verdes de utilização coletiva existentes); Artigo 49.º (Espaços de Equipamentos — Equipamentos existentes e propostos).</p>



Identificação	Objetivos e Termos de Referência
SUOPG 9 — Serradas . . . . .	<p>Execução: Projetos de Execução. Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Diversificar e qualificar os equipamentos de utilização coletiva, tornando esta zona da cidade mais apelativa e mais utilizada — Centro Direcional;</li> <li>2) Promover o Parque da Cidade enquanto lugar de excelência de recreio e lazer da Cidade de Ourém;</li> <li>3) Promover a utilização do espaço destinado à Feira Semanal por atividades lúdicas e recreativas quando não ocupado pela Feira;</li> <li>4) Criar um parque de estacionamento no gaveto da Rua Dr. Francisco Sá Carneiro com a Rua dos Congressos;</li> <li>5) Instalar os campos de padel e ténis na expansão do Parque da Cidade para nascente;</li> <li>6) Instalar um parque canino na expansão do Parque da Cidade para nascente;</li> <li>7) Promover a articulação do Parque da Cidade com o Agroparque, situado a poente, também no vale da ribeira de Seiça;</li> <li>8) Garantir a continuidade da Estrutura Ecológica Urbana associada à ribeira de Seiça.</li> </ol>
SUOPG 10 — Interface de Transportes Rodoviários e Acesso Mecânico à Vila Medieval.	<p>Uso dominante: Habitação, comércio e serviços. Parâmetros:</p> <p>Artigos 40.º e 41.º (Espaços Centrais — Cidade de Ourém).</p> <p>Execução: Unidades de execução, suportadas num plano de estrutura global. Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dar continuidade à Rua das Serradas, para norte, ligando a Rua Dr. Francisco Sá Carneiro à Rua Santa Teresa de Ourém/ Rua Tenente Coronel Moreira Lopes;</li> <li>2) Garantir a extensão da Rua Eng. Adelino Amaro da Costa até entroncar com o novo troço de rua indicado no número anterior;</li> <li>3) Estruturar a ocupação do vazio urbano existente;</li> <li>4) Salvaguardar, sempre que possível, a arborização autóctone existente.</li> </ol>
SUOPG 11 — Castelo . . . . .	<p>Uso dominante: Interface de transportes rodoviários. Parâmetros:</p> <p>Artigo 49.º (Espaços de Equipamentos — Equipamentos existentes e propostos).</p> <p>Execução: Projeto de Execução. Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Criar um parque de estacionamento de veículos ligeiros e de transporte coletivo de passageiros de apoio à Vila Medieval devidamente infraestruturado e que permita a eliminação do atual parque situado na entrada norte da Vila, a dedicar à logística e ao estacionamento de pessoas com mobilidade condicionada;</li> <li>2) Assegurar a ligação mecânica do parque de estacionamento de veículos ligeiros e de transporte coletivo de passageiros referido à cota alta da Vila Medieval;</li> <li>3) Localizar um posto de turismo na praça de chegada à cota alta;</li> <li>4) Execução de instalações sanitárias e de uma área técnica intrínseca à solução mecânica adotada, na envolvente imediata ao parque de estacionamento;</li> <li>5) Ampliar a Junta de Freguesia e integrar uma residência artística.</li> </ol>
SUOPG 11 — Castelo . . . . .	<p>Uso dominante: Habitação, comércio e equipamentos. Parâmetros:</p> <p>Artigo 27.º (Espaços naturais e paisagísticos); Artigo 28.º (Espaços de Equipamentos e Infraestruturas estruturantes — Interface de Transportes Rodoviários e Acesso Mecânico à Vila Medieval); Artigos 40.º e 42.º (Espaços centrais — Vila Medieval); Artigo 48.º (Espaços verdes — áreas verdes de utilização coletiva existentes) Artigo 49.º (Espaços de Equipamentos — Equipamentos existentes e propostos).</p>



Identificação	Objetivos e Termos de Referência
	<p>Execução: Plano de Pormenor de Salvaguarda executado através de uma ou várias unidades de execução ou de uma operação de reabilitação urbana sistemática</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Reforçar a atividade turística, comercial e habitacional da Vila Medieval, enquanto conjunto arquitetónico no concelho;</li><li>2) Incrementar o modo pedonal na mobilidade de acesso à Vila;</li><li>3) Preservar e valorizar a Vila Medieval enquanto um todo, reforçando o seu caráter histórico, cultural e arquitetónico.</li></ol>

### CAPÍTULO III

#### Regime económico e financeiro

##### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 64.º

##### Princípio

Com os objetivos da sustentabilidade financeira do plano, da regulação do mercado imobiliário e da salvaguarda do princípio da equidade a que se subordinam as políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o PUO estabelece:

- a) A perequação que garanta a justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico;
- b) O recurso ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística;
- c) O valor do solo de referência para efeitos de execução do plano;
- d) Os incentivos a criar que privilegiem ações de desenvolvimento sustentável, de minimização de riscos e de qualificação urbanística;
- e) Critérios para as cedências.

##### Artigo 65.º

##### Componentes da perequação

As componentes da perequação a considerar na justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico são:

- a) A afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelo plano;
- b) A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução;
- c) O encargo médio geral com a execução das infraestruturas urbanísticas gerais e áreas verdes públicas previstas pelo plano, que se traduz no pagamento das taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, nos termos do regulamento municipal respetivo;

A cedência média definida pelo plano para a instalação de infraestruturas, equipamentos e áreas verdes e demais espaços de utilização coletiva.

## Artigo 66.º

**Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)**

1 — A Câmara Municipal procede, através de regulamento administrativo específico, à criação do FMSAU dedicado a todo o território municipal.

2 — O FMSAU tem os seguintes objetivos:

a) Financiamento das ações programadas pelo plano no tocante à requalificação urbanística e salvaguarda ambiental, incluindo a disponibilização de solos e execução de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público;

b) Operacionalização dos processos perequativos.

3 — Constituem receitas do FMSAU:

a) Receitas resultantes da redistribuição das mais valias;

b) Outras receitas urbanísticas que o município preveja afetar, como as inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público ou resultantes da afetação do Imposto Municipal de Imóveis, do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis ou do Imposto Único de Circulação.

4 — Constituem encargos do FMSAU:

a) Compensação dos proprietários no âmbito da redistribuição das mais-valias gerais criadas pelo plano e do encargo médio;

b) Financiamento das ações programadas pelo plano a que se refere a alínea a) do número anterior.

## Artigo 67.º

**Avaliação do solo**

1 — A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.

2 — A avaliação do solo urbano atende:

a) À edificabilidade abstrata em função da edificabilidade média por categoria de espaço ou unidade de execução do PUO;

b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade, a serem deduzidos no valor da edificabilidade abstrata;

c) Ao valor das benfeitorias legais em termos de construção, caso existam e tenham existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

## Artigo 68.º

**Incentivos**

1 — Com vista à concretização dos objetivos do PUO e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos incentivos a iniciativas que para a CMO configuram relevante interesse, designadamente:

a) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;

b) As ações de salvaguarda do património natural, cultural e paisagístico identificadas;

c) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas — Áreas industriais e de armazenagem definidas no PUO;



d) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;

e) A utilização de coberturas verdes nos edifícios para retardamento da chegada das águas pluviais à rede pública e acréscimo do sequestro de carbono;

f) A instalação de empresas com certificação ambiental.

2 — Os incentivos referidos no número anterior podem traduzir-se em benefícios fiscais ou na transação de critérios de edificabilidade, a definir em Regulamento Municipal, que estabelecerá igualmente os requisitos associados à obtenção desses incentivos.

## SECÇÃO II

### Redistribuição de benefícios e encargos

#### Artigo 69.º

##### Âmbito

Toda e qualquer operação urbanística a realizar na área do PUO, quer se enquadre na situação de execução sistemática ou na situação de execução não sistemática, é afetada pela redistribuição de benefícios e encargos, nas condições estabelecidas nos artigos seguintes.

#### Artigo 70.º

##### Edificabilidades médias do plano e edificabilidade abstrata

1 — O plano considera diferentes edificabilidades médias para o solo urbano correspondentes aos índices médios de edificabilidade do solo calculados para as áreas de referência que, pelas morfotipologias dominantes, têm diferentes capacidades edificatórias, e são determinadas pelo quociente entre a soma das superfícies de pavimentos de todos os edifícios, independentemente dos seus usos, e a totalidade da área de referência abrangida, incluindo arruamentos, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva que servem localmente as urbanizações nelas incluídas.

2 — O PUO estabelece as seguintes edificabilidades médias para as diferentes áreas de referência do solo urbano consideradas:

a) UT 4 — 0,9;

b) UT 2 e 5 — 0,7;

c) UT 1, 3, 6, 8 e 9 — 0,4.

3 — É atribuído a cada prédio localizado em solo urbano um direito abstrato de construção, correspondente à edificabilidade abstrata, determinado pelo produto da edificabilidade média fixado para a área de referência onde o prédio se situa pela área deste.

#### Artigo 71.º

##### Encargos

1 — Os encargos de urbanização correspondem a todos os custos com a construção, reforço e manutenção de infraestruturas, equipamentos públicos, espaços verdes e demais espaços públicos e diferenciando-se em função do âmbito territorial:

a) Encargo de urbanização local, compreendendo as redes de infraestruturas e os espaços verdes e demais espaços públicos que servem diretamente a urbanização;

b) Encargo de urbanização geral, do âmbito da cidade e compreendendo as vias coletoras e distribuidoras principais, as redes gerais de abastecimento e drenagem e órgãos respetivos, como

adutoras, depósitos, emissários e estações de tratamento, o parque do Seiça e outros espaços verdes de abrangência supralocal e os espaços destinados a equipamentos.

2 — A cada operação urbanística correspondem encargos médios ou encargos padrão que são considerados na respetiva perequação, tal como disposto no artigo 64.º, cujos valores são definidos em regulamento municipal:

- a) Cedência média de terreno, com o valor de 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos, que inclui os terrenos necessários à execução das alíneas a) e b) do número anterior;
- b) Encargo médio/m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos respeitante à urbanização local;
- c) Encargo médio/m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos respeitante à urbanização geral.

3 — A taxa municipal de urbanização, que se destina a custear a realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais a que respeita a alínea b) do n.º 1 pela sobrecarga urbanística decorrente de operações urbanísticas, é diminuída do custo das obras de urbanização gerais executadas pelo promotor, mediante contrato de urbanização celebrado com a Câmara Municipal.

#### Artigo 72.º

##### **Afetação social das mais-valias**

1 — A afetação social das mais-valias corresponde à perequação à escala da Cidade de Ourém, abrangendo o solo urbano desta, e resulta da reclassificação do solo como urbano ou da atribuição dos direitos de edificação pelo plano que implicam uma edificabilidade concreta diferente das edificabilidades médias estabelecidas no artigo 69.º

2 — No caso de edificação correspondente a eventuais preexistências ou a direitos concretos já titulados, a afetação social das mais-valias só incide sobre a edificabilidade adicional.

3 — A afetação social das mais-valias incide sobre a diferença entre a edificabilidade concreta a autorizar numa dada operação urbanística e a edificabilidade abstrata, do seguinte modo:

- a) Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstrata, é cedida à Câmara Municipal uma área de terreno com um determinado valor percentual da edificabilidade em excesso, exceto se tal não for aconselhável ou possível por razões de carácter urbanístico ou ambiental ou for admitida uma compensação pela não cedência;
- b) Quando a edificabilidade concreta for inferior à abstrata por razões urbanísticas ou ambientais de interesse municipal, o proprietário é compensado pela Câmara Municipal;
- c) Quando a edificabilidade concreta for inferior à abstrata por razões de vínculo situacional associado às características intrínsecas do próprio prédio, não há lugar à compensação a que se refere a alínea anterior;
- d) Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade abstrata no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

4 — A definição do valor percentual de incidência da afetação da mais-valia a que se refere a alínea a) do número anterior assim como dos valores da compensação são estabelecidos em regulamento municipal, podendo ser definidos diferenciadamente em função das unidades territoriais a que se refere o artigo 8.º

#### Artigo 73.º

##### **Distribuição de benefícios e encargos nas unidades de execução**

1 — Nas unidades de execução há lugar a duas perequações:

- a) A aplicada à totalidade da área abrangida pela unidade de execução e correspondente à afetação da mais-valia;



b) A aplicada aos prédios abrangidos pela unidade de execução com a distribuição equitativa da edificabilidade concreta e dos encargos locais entre os diferentes proprietários e ou promotores definidos no âmbito da unidade de execução.

2 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos da alínea a) do número anterior são os estabelecidos na legislação, nomeadamente:

a) Edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a superfície de pavimentos total e a área da unidade de execução;

b) Cedência média, com o valor definido no n.º 2 do artigo 70.º;

c) Encargo médio com a urbanização, correspondente ao encargo com as infraestruturas e espaços verdes públicos locais e que servirão diretamente cada conjunto edificado, resultantes do desenvolvimento de cada SUOPG.

3 — A distribuição de benefícios e encargos realiza-se em acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, tendo em conta:

a) O valor da quota de cada proprietário na unidade de execução é o valor do seu prédio estabelecido em avaliação ou a área do mesmo, no caso da uniformidade das características de todos os prédios;

b) Os encargos com a urbanização são considerados como investimento;

c) São estabelecidas compensações em numerário sempre que houver necessidade de acertos na distribuição dos lotes finais.

## TÍTULO VIII

### Disposições finais

#### Artigo 74.º

##### **Relatório sobre o Estado de Ordenamento do Território (REOT)**

A avaliação da execução do PUO é feita através da elaboração de quatro em quatro anos pelo REOT, com recurso:

a) À concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º;

b) Ao cumprimento do programa de execução;

c) Aos resultados da gestão urbanística no controlo prévio de operações urbanísticas;

d) À avaliação dos resultados alcançados;

e) Aos indicadores de avaliação estabelecidos pelo plano.

#### Artigo 75.º

##### **Aplicação do Plano Diretor Municipal de Ourém**

Aplica-se o constante do PDM em tudo o que é omissa no PUO e se aplicável ao território deste, exceto se tiver sido alterado por este plano.

#### Artigo 76.º

##### **Revogação**

É revogado o Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2000, de 20 de novembro.



## Artigo 77.º

## Vigência

1 — Com a entrada em vigor do PUO, na área de intervenção deste ficam suspensas as disposições do Plano Diretor Municipal de Ourém que não se conformam com o plano de urbanização.

2 — O PUO entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

23 de novembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Luís Miguel Marques Gros-sinho Coutinho Albuquerque*.

## ANEXO I

Tipologia	Bens Patrimoniais	N.º de identificação nas plantas de zonamento e de condicionantes
Património Imóvel Classificado.	Castelo de Ourém   Monumento Nacional — Decreto de 16.06.1910	1
	Pelourinho de Ourém   Imóvel de Interesse Público — Decreto n.º 23122 de 11.10.1933 . . . . .	2
	Cripta e Túmulo do Marquês de Valença   Imóvel de Interesse Público — Decreto n.º 37366 de 05.04.1949 . . . . .	3
	Antiga Vila de Ourém   Imóvel de Interesse Público — Decreto n.º 40361 de 20.10.1955. . . . .	4
	Casa do Administrador de Ourém   Interesse Municipal — Edital n.º 66/2006 de 15.05.2006 da CM de Ourém. . . . .	5

## ANEXO II

Tipologia	Bens Patrimoniais	N.º de identificação na planta de zonamento
Património Arquitetónico Inventariado.	Igreja Matriz (N. S. da Piedade)   IPA 00021818 . . . . .	6
	Capela de Santo Amaro   IPA 00021824 . . . . .	7
	Antiga Igreja Colegiada (N. S. das Misericórdias)   IPA 00006323 . . . . .	8
	Ermida de Nossa Senhora da Conceição   IPA 00021826 . . . . .	9
	Alminha de Ourém   IPA 00022220 . . . . .	10
	Cruzeiro do Regato/ Cruzeiro de Ourém   IPA 00021823 . . . . .	11
	Cruzeiro da Mulher Morta   IPA 00031854 . . . . .	12
	Jazigo do Barão de Alvaiázere (Oficina Korrodi)   IPA 00022465 . . . . .	13
	Jazigo da Oficina Korrodi   IPA 00022465 . . . . .	14
	Paços do Concelho/ Câmara Municipal de Ourém   IPA 00021820 . . . . .	15
	CTT de Ourém   IPA 00021212 . . . . .	16
	Casa da Música/Antiga Casa dos Magistrados   IPA 00016763 . . . . .	17
	Edifício Sede do Museu Municipal de Ourém   IPA 00021822 . . . . .	18
	Antigo Hospital de Santo Agostinho   IPA 00021892 . . . . .	19
	Paço do Conde   IPA 00006401 . . . . .	20
	Casa do Alcaide   IPA 00021891 . . . . .	21
	Quinta da Caridade . . . . .	22
	Casa Tenente-Coronel Moreira Lopes   IPA 00021894 . . . . .	23
	Casa do Barão de Alvaiázere. . . . .	24
	Quinta dos Namorados. . . . .	25
	Casa Brasonada   IPA 00021830 . . . . .	26
	Colégio Fernão Lopes . . . . .	27
	Ponte dos Namorados   IPA 00022450 . . . . .	28
	Calçada da Mulher Morta/ Via Romana   IPA 00031855 . . . . .	29
	Fonte do Ribeirinho/ Fonte dos Namorados   IPA 00022220 . . . . .	30
	Fonte de Santa Teresa. . . . .	31
	Fonte dos Cavalos . . . . .	32
	Fonte Gótica   IPA 00010145 . . . . .	33
	Fonte da Mulher Morta   IPA 00031856 . . . . .	34
	Moinhos (3). . . . .	35



Tipologia	Bens Patrimoniais	N.º de identificação na planta de zonamento
Património Arqueológico Inventariado.	Campo de futebol/ Campo de futebol da Corredoura   CNS 25229 . . .	36
	Quinta da Boa Vista   CNS 25796 . . . . .	37
	Estrada dos Cavalos/ Carapita   CNS 25223 . . . . .	38
	Mulher Morta   CNS 25215 . . . . .	39
	Vila Nova de Ourém — Rua Beato Simão Lopes/ Largo da Sé Colegiada   CNS 21528 . . . . .	40
	Ourém — Rua da Saudade/Rua de São João   CNS 34574 . . . . .	41
	Ourém — Calçada Gonçalo Hermingues   CNS 27483 . . . . .	42
Conjunto Arquitetónico . . .	Castelo de Vila Nova de Ourém/ Ourém Velho   CNS 17509 . . . . .	43
	Centro Histórico Vila Medieval . . . . .	-
	Centro Histórico Vila Nova de Ourém . . . . .	-

IPA: Inventário do Património Arquitetónico CNS: Código Nacional de Sítio.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

66911 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66911\\_1421\\_pz\\_asr.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66911_1421_pz_asr.jpg)

66911 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66911\\_1421\\_pz\\_qf.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66911_1421_pz_qf.jpg)

66911 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66911\\_1421\\_pz\\_qo.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66911_1421_pz_qo.jpg)

66911 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66911\\_1421\\_pz\\_za.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66911_1421_pz_za.jpg)

66912 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_66912\\_1421\\_pc\\_cg.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66912_1421_pc_cg.jpg)

66912 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_66912\\_1421\\_pc\\_pif.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66912_1421_pc_pif.jpg)

615959531