



**TOMAR**

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**REVISÃO**

# PROPOSTA: PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Concelho e Cidade (“alargada”) de Tomar

1. Classificação e qualificação do solo
2. Síntese da regulamentação aplicável
3. Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)
4. Condicionantes ao uso do solo:
  - Outras condicionantes
  - Reserva agrícola nacional (RAN)
  - Reserva ecológica nacional (REN)
5. Estrutura ecológica municipal



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO URBANO - REALIDADES...

Cidade



Espaços urbanos exteriores à cidade



# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO URBANO

| CATEGORIAS                              | SUB-CATEGORIAS                                     |
|---|--|
| <b>Espaços centrais</b>                 | Espaços Centrais I                                 |
|   | Espaços Centrais II                                |
|   | Centros Locais                                     |
| <b>Espaços habitacionais</b>            | Em aglomerados de nível I, II e da cidade de Tomar |
|   | Em aglomerados de nível III                        |
| <b>Espaços de uso especial</b>          | Equipamentos                                       |
|   | Complexo dos Templários                            |
|   | Pista de Ultraleves de Valdonas                    |
| <b>Espaços verdes</b>                   | Conservação e Recreio                              |
|   | Agrícolas e Florestais                             |
| <b>Espaços de atividades económicas</b> | Estruturantes                                      |
|   | Complementares                                     |
|   | Especiais  |



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO URBANO

| CATEGORIAS  | SUB-CATEGORIAS                                       |
|---|--|
| <b>Espaços agrícolas</b>                            |  |
| <b>Espaços florestais</b>                           |  |
| <b>Espaços naturais e paisagísticos</b>             | Rede Natura 2000<br>Proteção e valorização ambiental |
| <b>Espaços de exploração de recursos geológicos</b> |  |
| <b>Aglomerados rurais</b>                           |  |
| <b>Espaços culturais</b>                            | Complexo dos Templários                              |
| <b>Espaços de ocupação turística</b>                |  |
| <b>Espaços destinados a equipamentos</b>            |  |
| <b>Espaços de recreio e lazer</b>                   |  |

# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO URBANO EXTERIOR À CIDADE

■ Espaços Habitacionais



# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO URBANO EXTERIOR À CIDADE

### Espaços Habitacionais

### Espaços de Atividade Económicas

- Estruturantes
- Complementares
- Especiais (Tipo 1, 2 e 3)

### Especiais 1

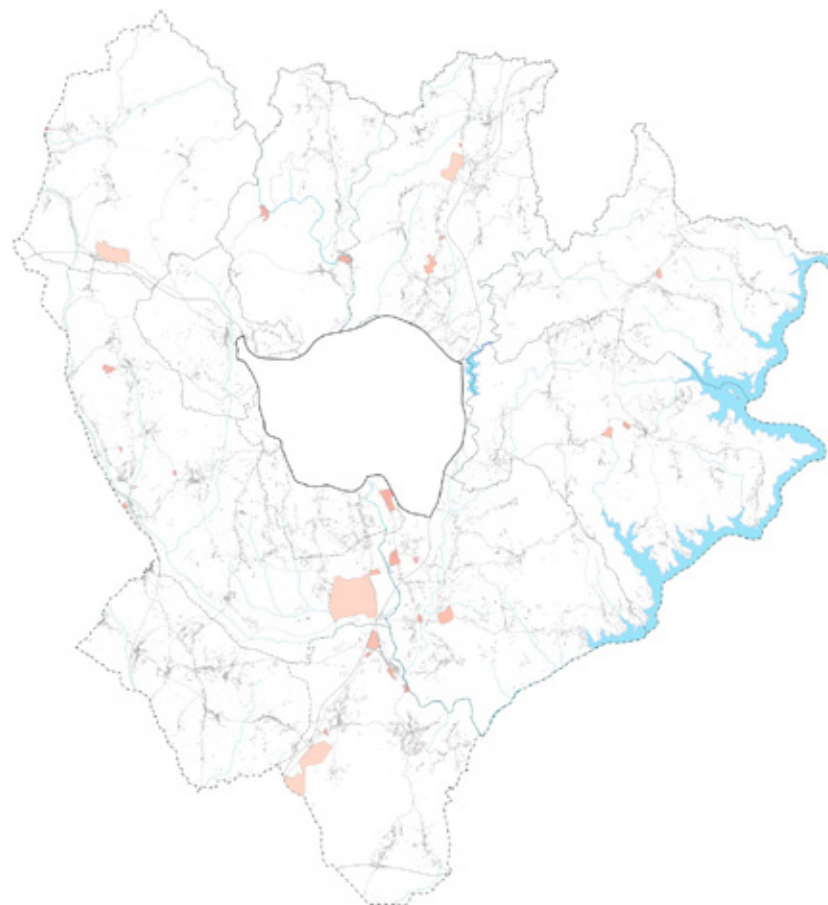
Unidades industriais isoladas em laboração, confinantes com solo rústico

### Especiais 2

Unidades industriais de grande dimensão desativadas, do setor do papel, confinantes com o Rio Nabão

### Especiais 3

Unidades industriais contíguas a Espaços Habitacionais





# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO URBANO EXTERIOR À CIDADE

Espaços Habitacionais

Espaços de Atividade Económicas

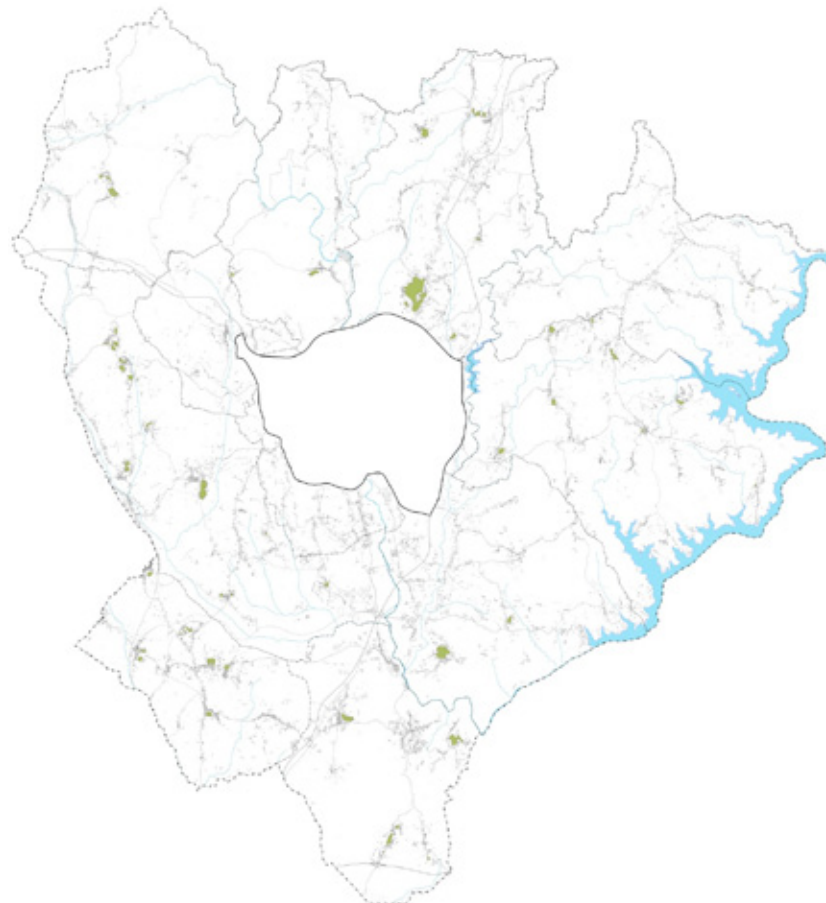
Estruturantes

Complementares

Especiais (Tipo 1, 2 e 3)

**Espaços Verdes**

■ Agrícolas e Florestais



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO URBANO EXTERIOR À CIDADE

## **Espaços Habitacionais**

### **Espaços de Atividade Económicas**

Estruturantes

Complementares

Especiais (Tipo 1, 2 e 3)

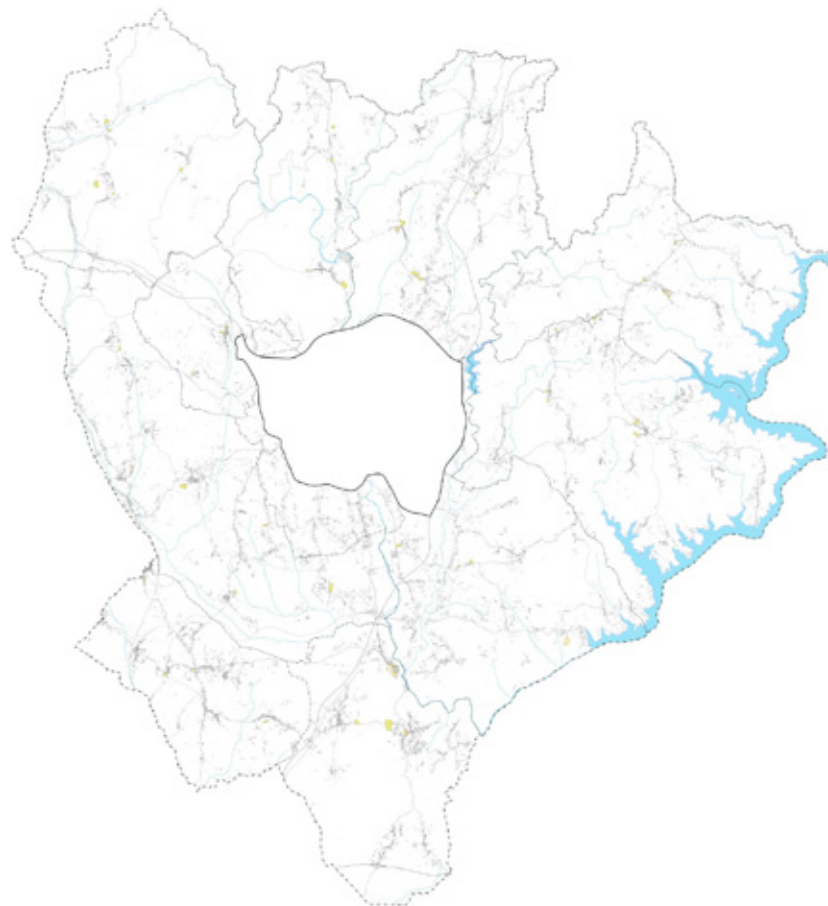
### **Espaços Verdes**

Agrícolas e Florestais

### **Espaços de Uso Especial**

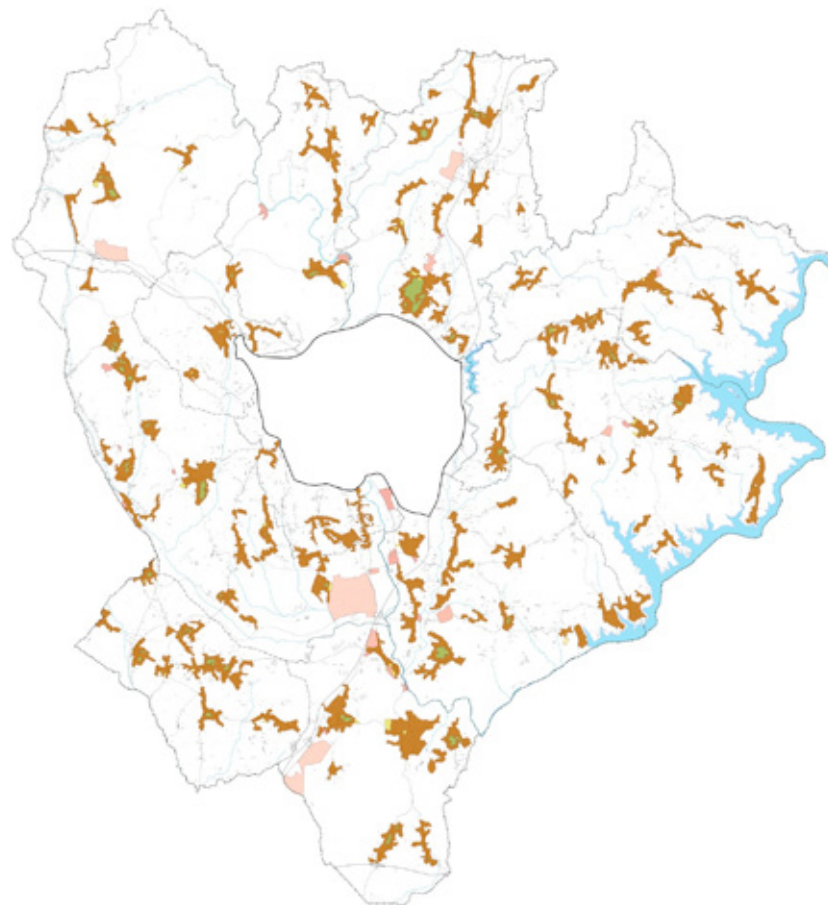
■ Equipamentos Existentes

■ Equipamentos Previstos



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO URBANO EXTERIOR À CIDADE

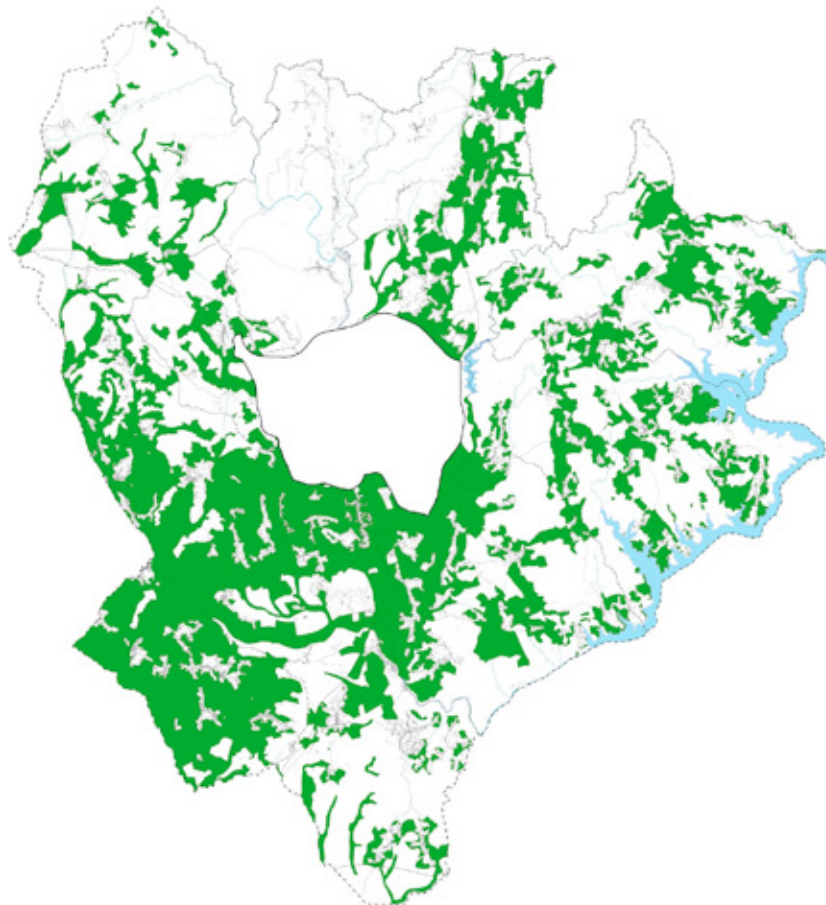




# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

■ Espaços agrícolas

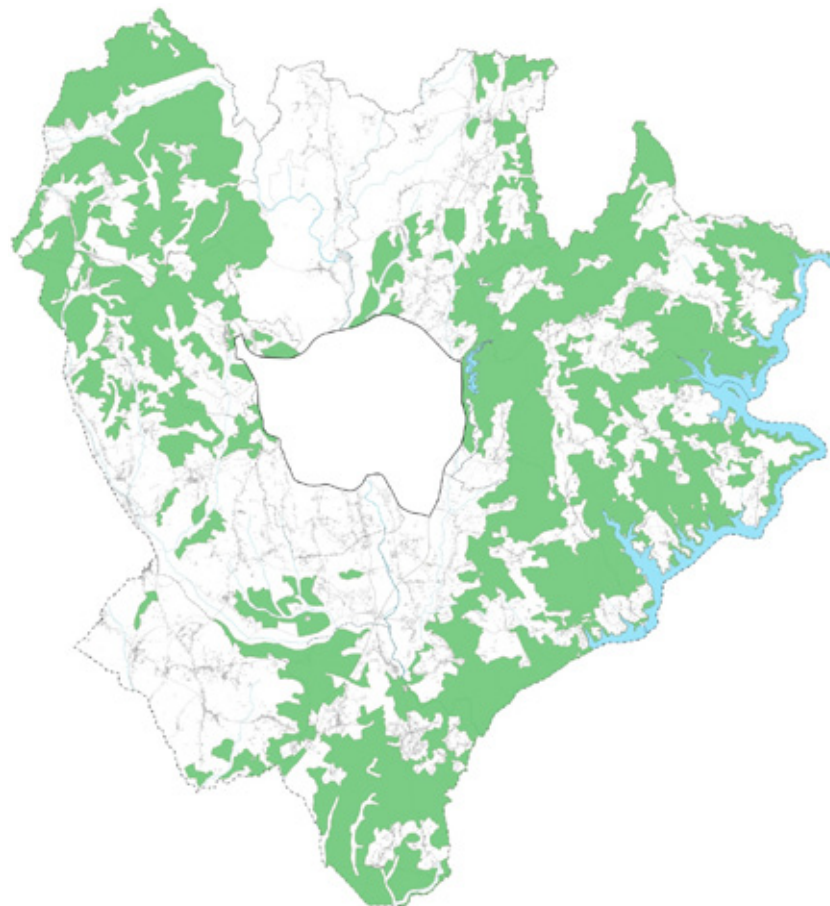


# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

■ Espaços agrícolas

■ Espaços florestais



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

■ Espaços agrícolas

■ Espaços florestais

■ Espaços de exploração de recursos geológicos





# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

**Espaços agrícolas**

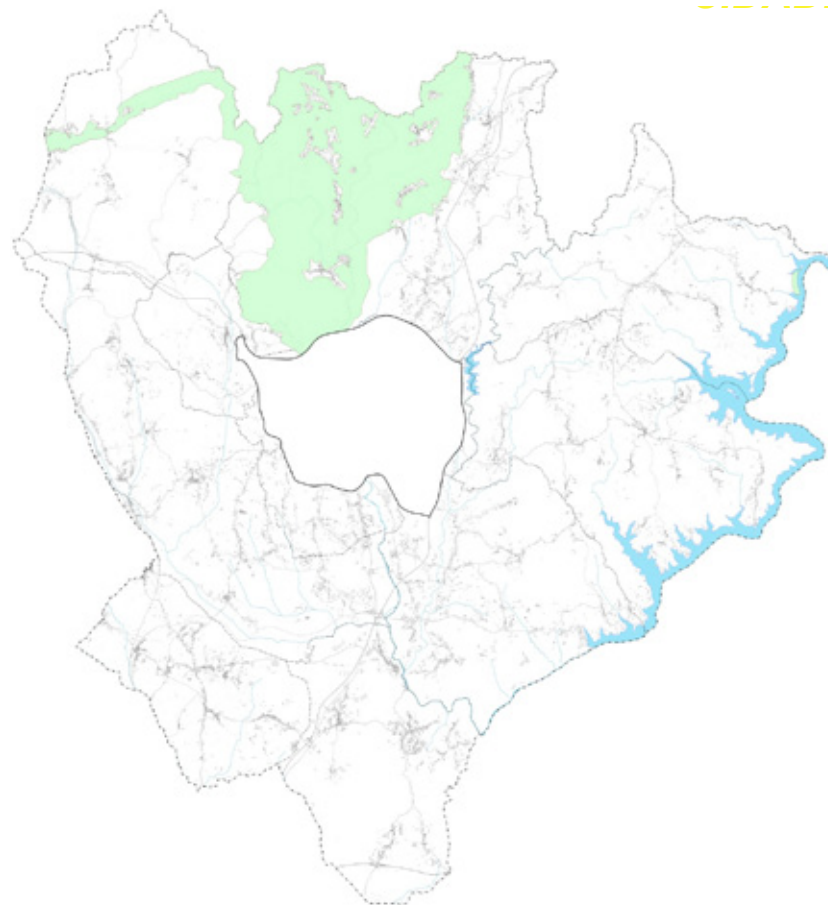
**Espaços florestais**

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

**Espaços naturais e paisagísticos**

■ Rede natura 2000

■ Proteção e valorização ambiental



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

**Espaços agrícolas**

**Espaços florestais**

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

**Espaços naturais e paisagísticos**

Rede natura 2000

Proteção e valorização ambiental

■ **Espaços culturais – Complexo dos Templários**



# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

**Espaços agrícolas**

**Espaços florestais**

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

**Espaços naturais e paisagísticos**

Rede natura 2000

Proteção e valorização ambiental

**Espaços culturais – Complexo dos Templários**

■ **Espaços de ocupação turística**



# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

**Espaços agrícolas**

**Espaços florestais**

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

**Espaços naturais e paisagísticos**

Rede natura 2000

Proteção e valorização ambiental

**Espaços culturais – Complexo dos Templários**

**Espaços de ocupação turística**

■ **Espaços destinados a equipamentos**





# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

**Espaços agrícolas**

**Espaços florestais**

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

**Espaços naturais e paisagísticos**

Rede natura 2000

Proteção e valorização ambiental

**Espaços culturais – Complexo dos Templários**

**Espaços de ocupação turística**

**Espaços destinados a equipamentos**

 **Espaços de recreio e lazer**



# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

**Espaços agrícolas**

**Espaços florestais**

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

**Espaços naturais e paisagísticos**

Rede natura 2000

Proteção e valorização ambiental

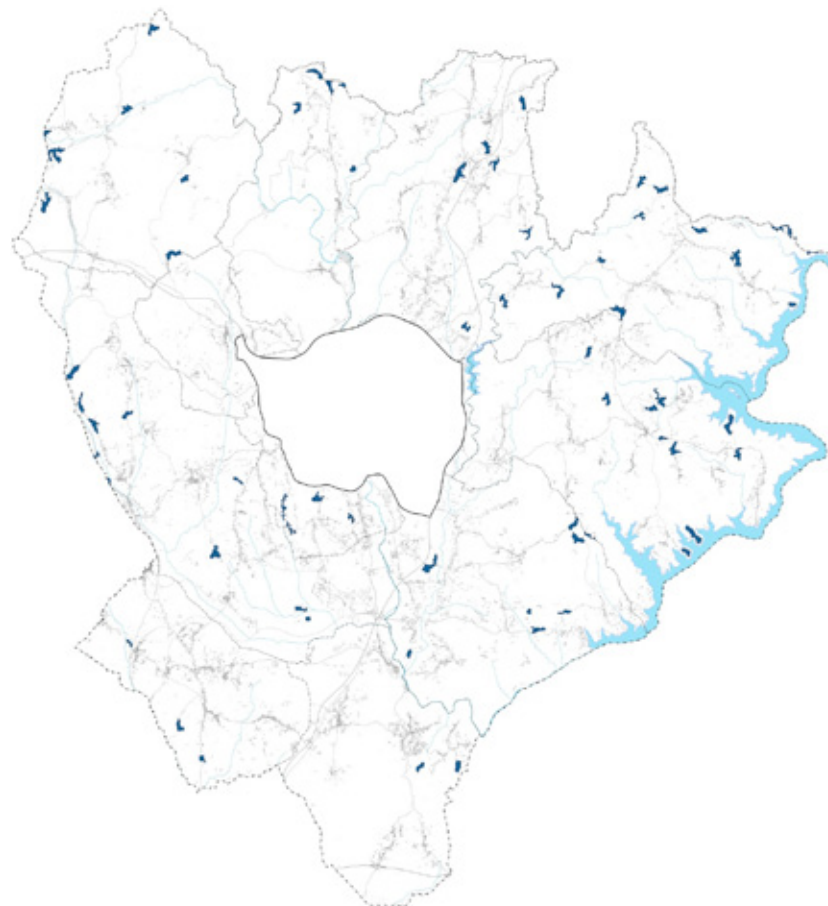
**Espaços culturais – Complexo dos Templários**

**Espaços de ocupação turística**

**Espaços destinados a equipamentos**

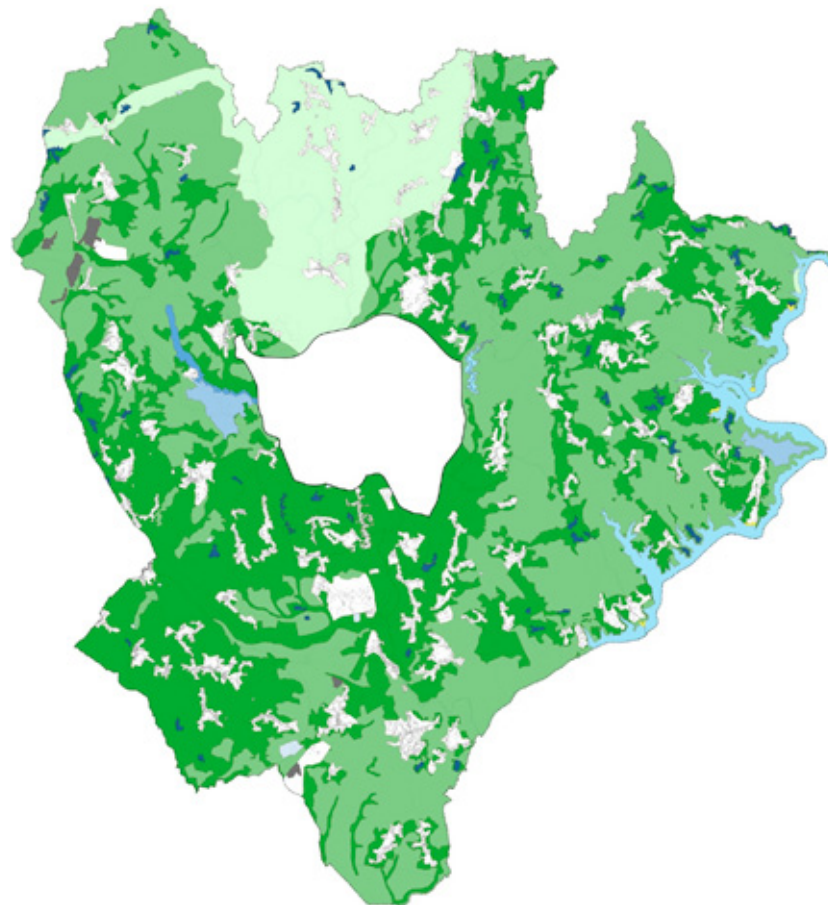
**Espaços de recreio e lazer**

■ **Aglomerados rurais**



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

## Variantes a Aglomerados

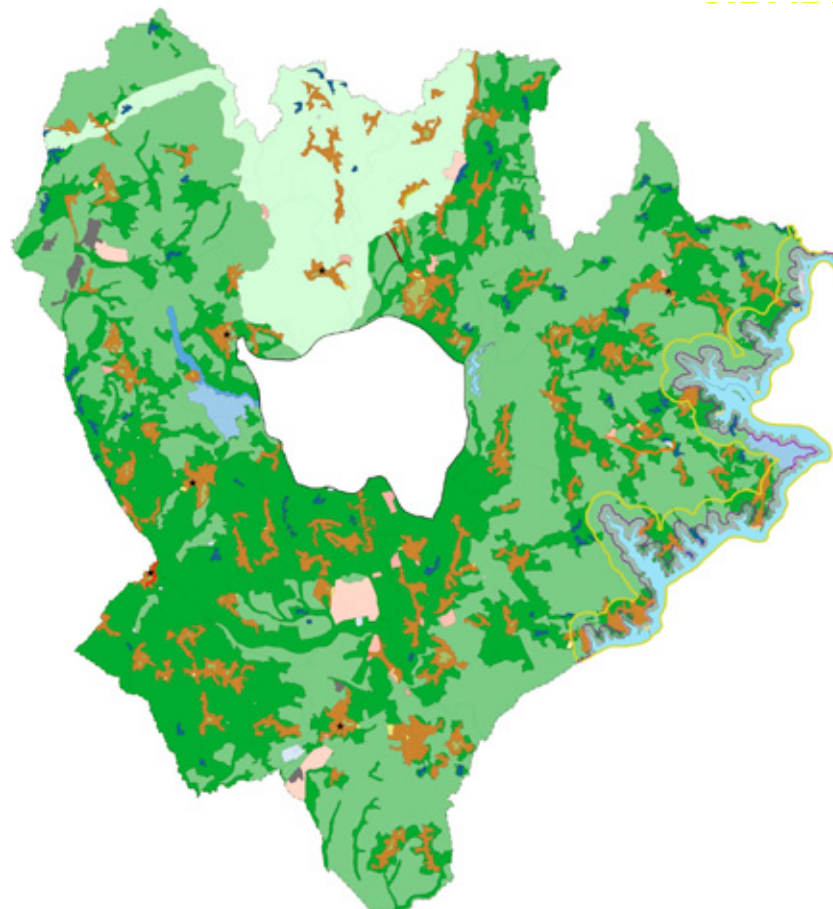
- Casais
- Paialvo
- Serra
- Soianda

## Núcleos Históricos

- ★ Asseiceira
- ★ Cem Soldos
- ★ Paialvo
- ★ Pedreira
- ★ Olalhas

## POACB

- Área de Intervenção do POACB
- Faixa dos 150m à Albufeira
- Zona Reservada da Albufeira





# 1. Classificação e qualificação do solo

## SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

### Variantes a Aglomerados

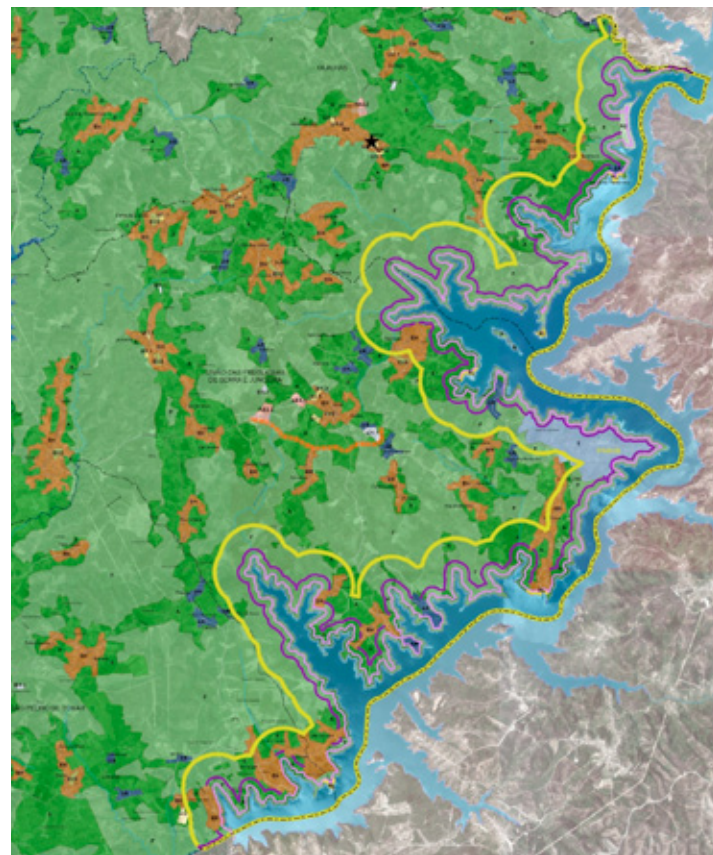
Casais  
Paialvo  
Serra  
Soianda

### Núcleos Históricos

Asseiceira  
Cem Soldos  
Paialvo  
Pedreira  
Olalhas

### POACB

- Área de Intervenção do POACB
- Faixa dos 150m à Albufeira
- Zona Reservada da Albufeira



# 1. Classificação e qualificação do solo

SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

## Unidades operativas de planeamento e gestão

### EAE Estruturantes Existentes

- UOPG D – Parque Empresarial de Tomar
- UOPG E – Alto do Pintado

### EAE Estruturantes Previstos

- UOPG F – Asseiceira
- UOPG G – Vale dos Ovos

### EAE Complementares Previstos

- UOPG H – Serra
- UOPG I – Olalhas



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços habitacionais

##### Usos:

Residenciais, comércio, serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, e ainda indústria e armazenagem ou outros compatíveis com função habitacional

#### Índices e parâmetros:

##### Aglomerados de nível I e II:

PU, PP, loteamentos e operações de impacte semelhante

Dhab  $\leq 25$  fogos/ha

Iu bruto  $\leq 0,3$

Iu líquido  $\leq 0,8$

Pmáx = 2 pisos (admite-se cave)

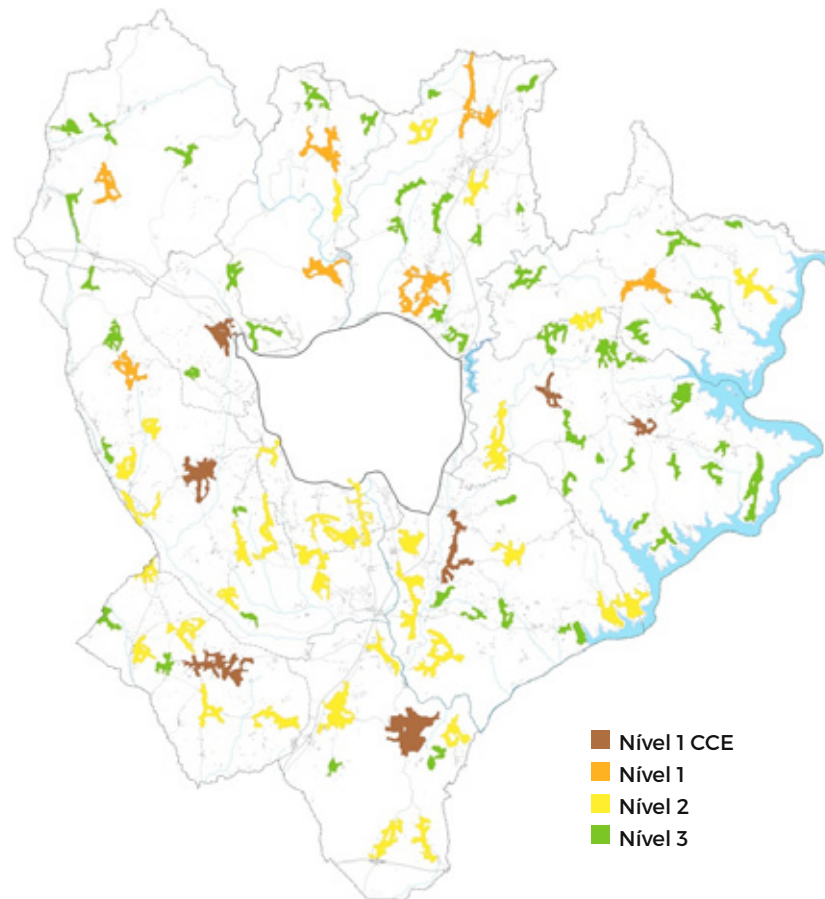
##### Edificação em parcelas

Pmáx = 2 pisos (admite-se cave)

Iu  $\leq 0,8$

Io  $\leq 50\%$

Altura fachada máx = 7 m





## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços habitacionais

##### Usos:

Residenciais, comércio, serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, e ainda indústria e armazenagem ou outros compatíveis com função habitacional

#### Índices e parâmetros:

##### Aglomerados de nível III:

PU, PP, loteamentos e operações de impacte semelhante

$D_{hab} \leq 20$  fogos/ha

$I_u$  bruto  $\leq 0,2$

$I_u$  líquido  $\leq 0,8$

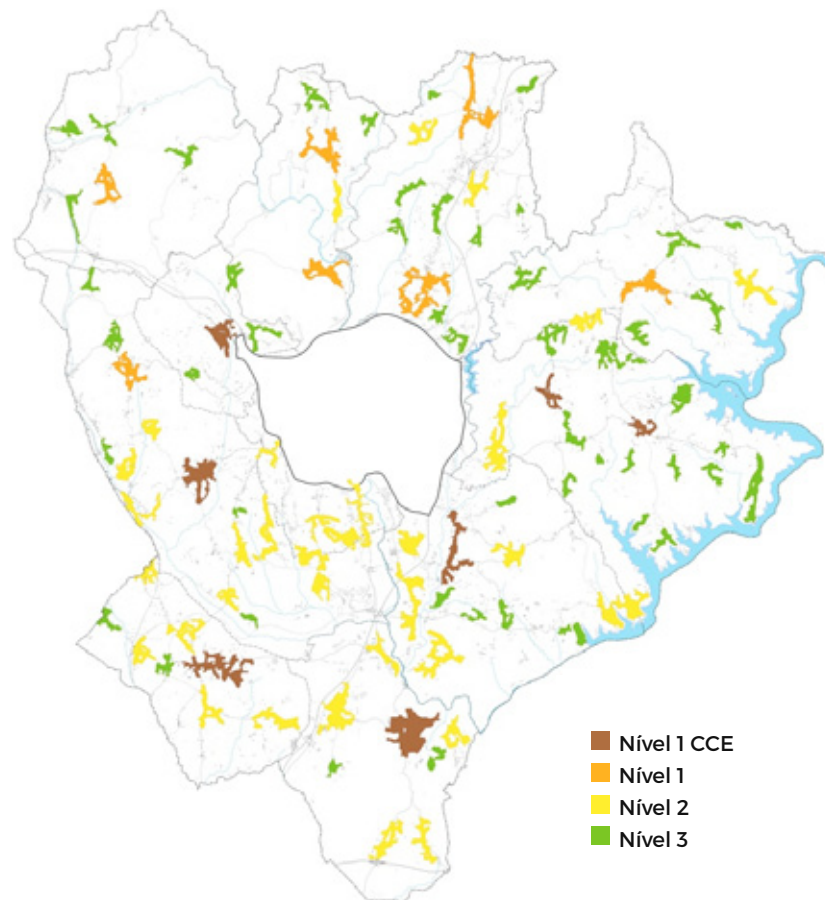
$P_{máx} = 2$  pisos (admite-se cave)

##### Edificação em parcelas

$I_u \leq 0,8$

$I_o \leq 50\%$

Altura fachada máx = 7 m



■ Nível 1 CCE  
■ Nível 1  
■ Nível 2  
■ Nível 3



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços de atividades económicas

##### Usos:

Indústria (EAE Complementares – Tipos 2 e 3 do SIR), armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades e ainda equipamentos e espaços verdes

#### Índices e parâmetros:

##### Estruturantes e complementares:

Afastamentos: 5 m (exceto construções geminadas ou em banda)

Io parcela  $\leq 60\%$

Índice de impermeabilização  $\leq 80\%$

##### Especiais:

Aumento de 20% da área de construção das edificações existentes



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO RÚSTICO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços de atividades económicas

##### Especiais 1

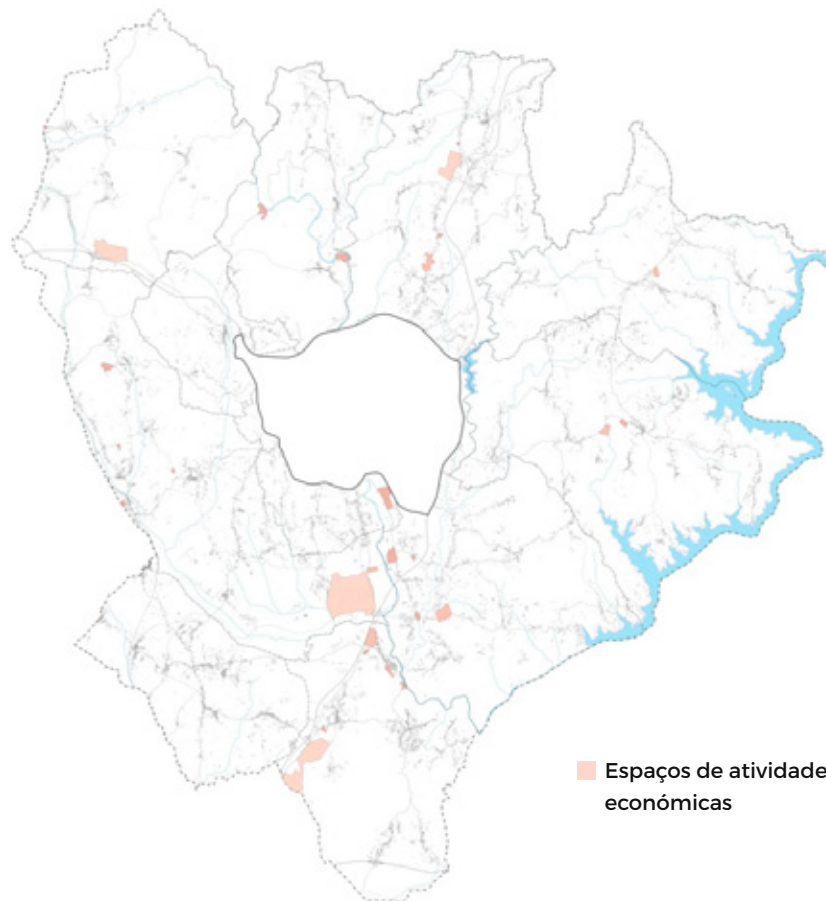
Manutenção das atividades existentes ou instalação de atividades industriais compatíveis com a categoria de solo rústico confinante

##### Especiais 2

Instalação de indústria, armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades, equipamentos, espaços verdes e empreendimentos turísticos

##### Especiais 3

Manutenção das atividades existentes ou instalação de indústria compatível com espaços residenciais, ou alteração para funções residenciais ou equipamentos



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### **Espaços verdes**

##### **Usos:**

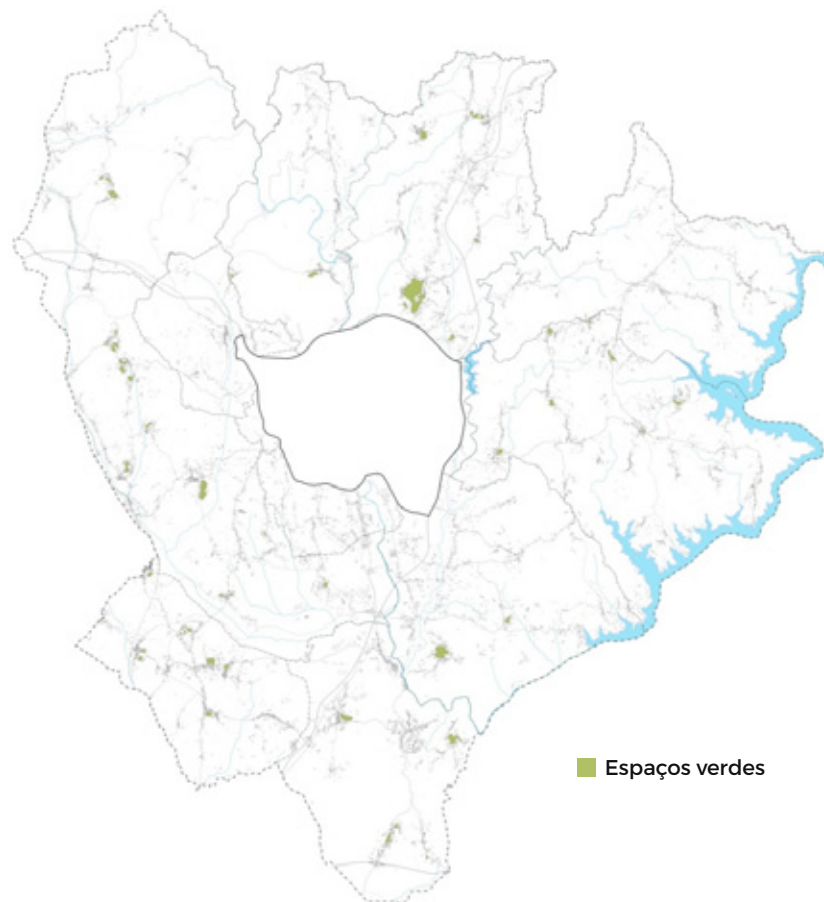
Funções de proteção e conservação de recursos naturais, manutenção ou promoção de atividades agrícolas e florestais, recreio e lazer.

##### **Agrícolas e florestais:**

Admitida construção, alteração e ampliação de edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais:

Io parcela  $\leq 5\%$

Ac  $\leq 50 \text{ m}^2$



■ Espaços verdes

## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços de uso especial

##### Usos:

Instalação de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, públicos, cooperativos ou privados com dimensão ou funções que apresentem um caráter estruturante

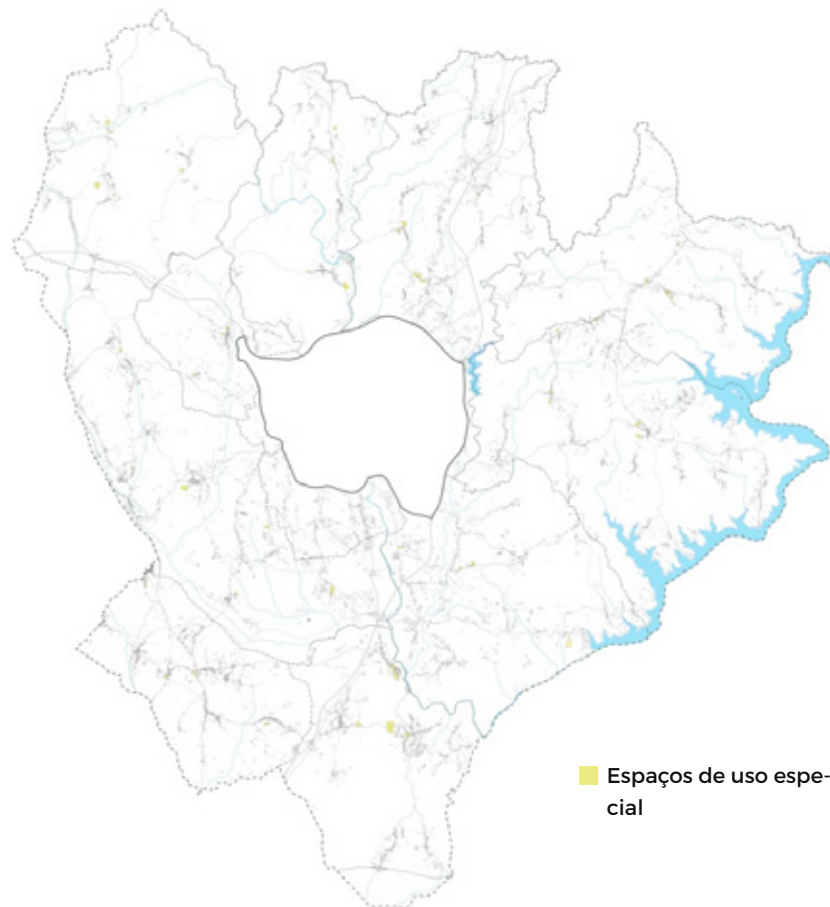
##### Equipamentos:

Admitida a alteração da tipologia de equipamentos pela Câmara Municipal

Novas edificações, ampliação e alterações:

lu parcela  $\leq 1,0$

Índice de impermeabilização  $\leq 75\%$



■ Espaços de uso especial



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços agrícolas

##### Usos:

Solo rústico com aptidão para a exploração e produção agrícola e pecuária, integrando solos com ocupação agrícola, de vinha, olival, sobreiro e azinheira.

#### Índices e parâmetros

##### Espaços integrados na RAN:

Previstos no respetivo regime legal e PDM

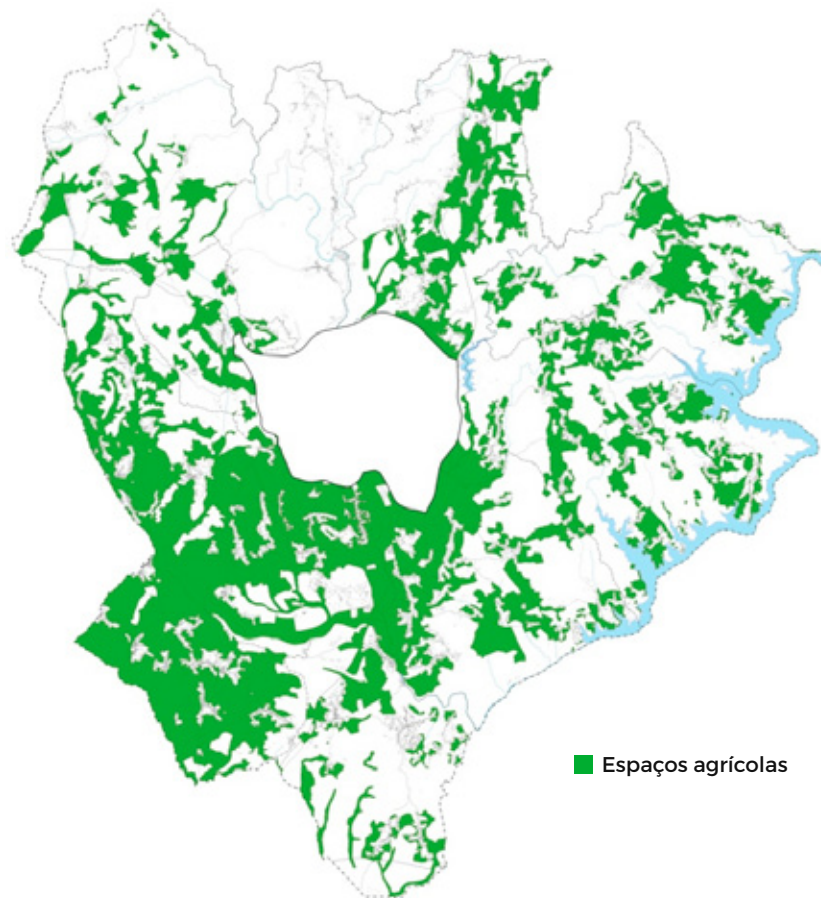
##### Espaços integrados no POACB:

Não são permitidas novas construções, à exceção de obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente:

Aumento total de área de construção  $\leq 25 \text{ m}^2$

Interdição do aumento da cêrcea

Condições específicas relativas ao saneamento básico



■ Espaços agrícolas

## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### **Instalações, obras e atividades compatíveis:**

Instalações de apoio às atividades agrícolas e pecuária;

Estabelecimentos industriais e/ou comerciais complementares da atividade agrícola;

Construção, conservação, alteração e ampliação de edificações destinadas a uso habitacional;

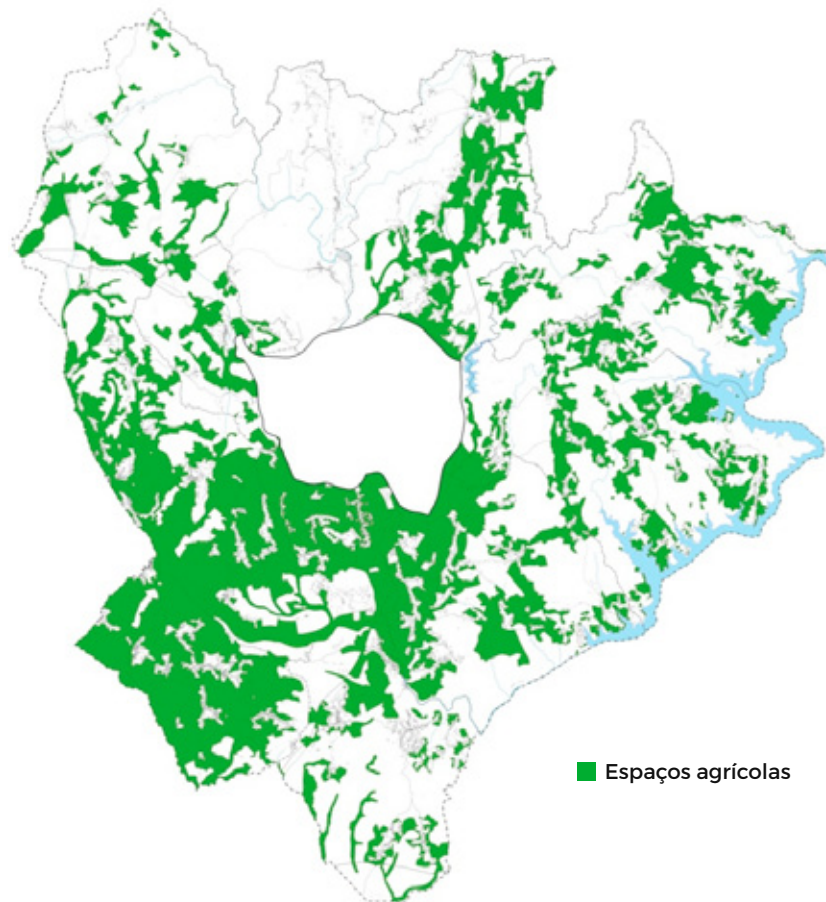
Empreendimentos turísticos (TER, de habitação e hotéis isolados) e instalações de recreio e lazer;

Instalações especiais afetas a unidades produtoras e energias renováveis, aproveitamento hidroelétricos e hidroagrícolas;

Instalações de aproveitamento de recursos geológicos;

Obras de defesa do património cultural;

Obras de construção, requalificação ou beneficiação de infraestruturas públicas ou indispensáveis para fins de proteção civil;



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

Admitidas obras de construção de edificações para habitação do agricultor responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio:

Área do prédio  $\geq 40\,000\text{m}^2$

Fogos máx. = 1

Altura fachada máx. = 7m

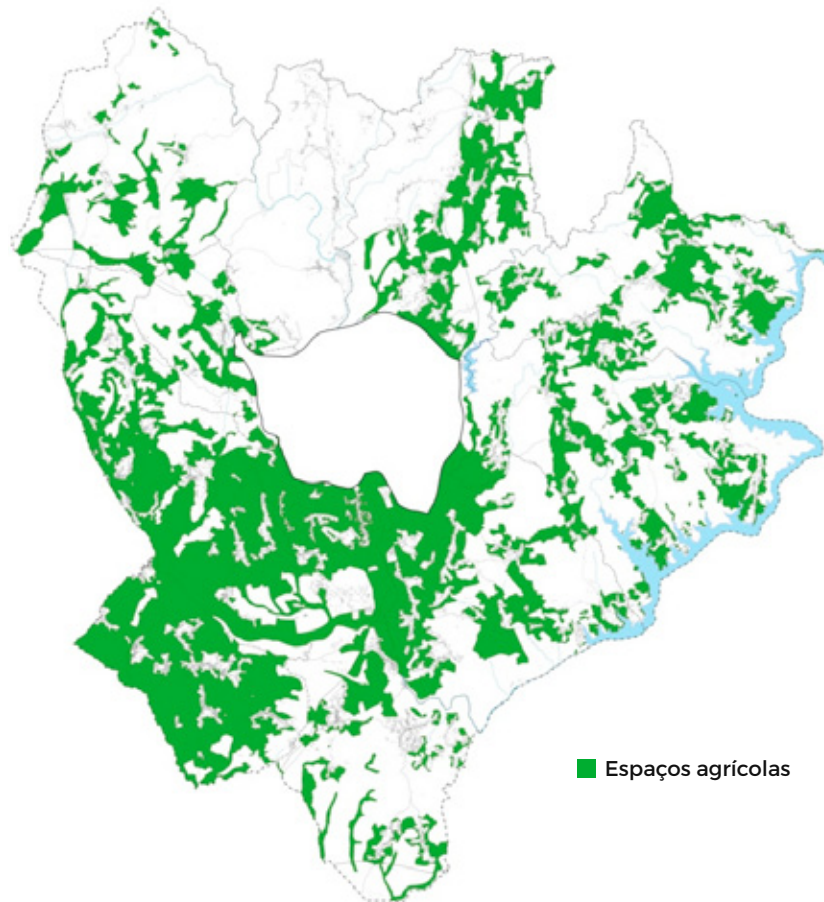
Área de construção para habitação  $\leq 250\text{m}^2$

Admitidas obras de construção de alteração e ampliação de estabelecimentos industriais e / ou comerciais complementares da atividade agrícola e edificações de apoio à atividade agrícola ou florestal:

Área do prédio  $\geq 40\,000\text{m}^2$

$I_o \leq 0,5\%$  até ao máximo de  $500\text{m}^2$  de área de construção (\*)

Afastamento mínimo aos limites do prédio = 20m (\*)



■ Espaços agrícolas



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços florestais

##### Usos:

Áreas ocupadas por povoamentos florestais, destinadas a usos florestais e a atividades económicas ligadas à floresta, assegurando ainda funções de proteção e conservação dos recursos naturais.

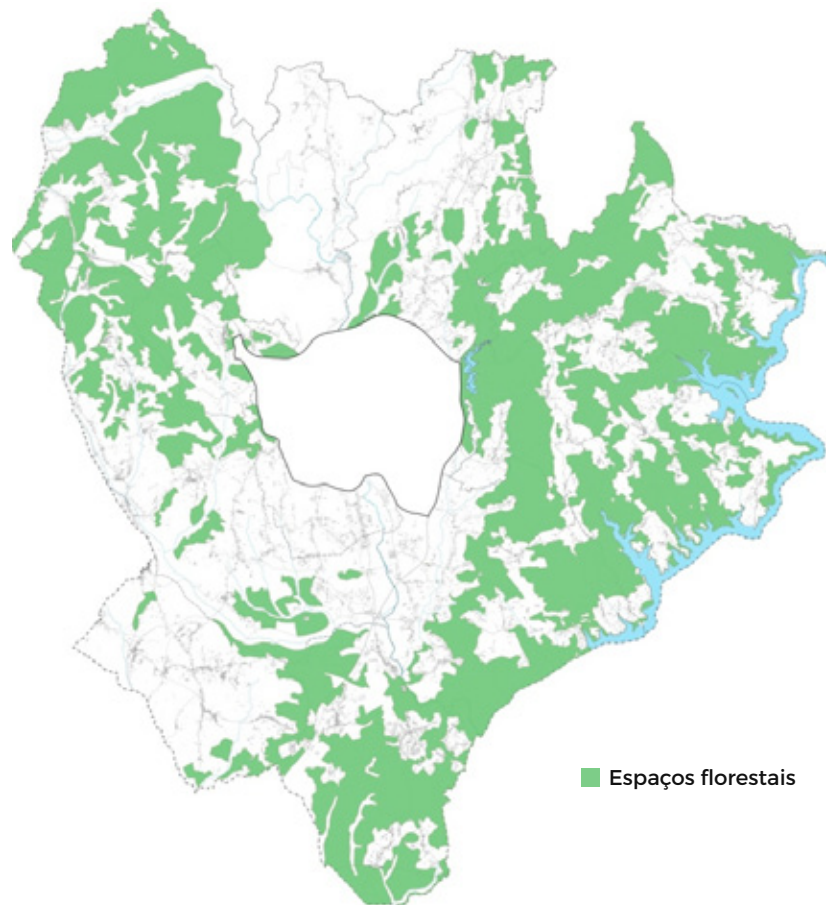
#### Índices e parâmetros

##### Espaços integrados no POACB:

Não são permitidas novas construções, à exceção de obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente .

Aumento total de área de construção  $\leq 25 \text{ m}^2$

Interdição do aumento da cércea





## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

Admitidas edificações destinadas ao aproveitamento económico dos espaços florestais, nomeadamente estruturas destinadas ao aproveitamento e/ou transformação da madeira, aproveitamentos energéticos, instalações agropecuárias e edificações destinadas a turismo em espaço rural:

Área prédio  $\geq 40\,000\text{ m}^2$

$Io \leq 0,3\%$

As edificações destinadas a turismo em espaço rural não podem exceder os dois pisos e  $600\text{ m}^2$  de área de construção

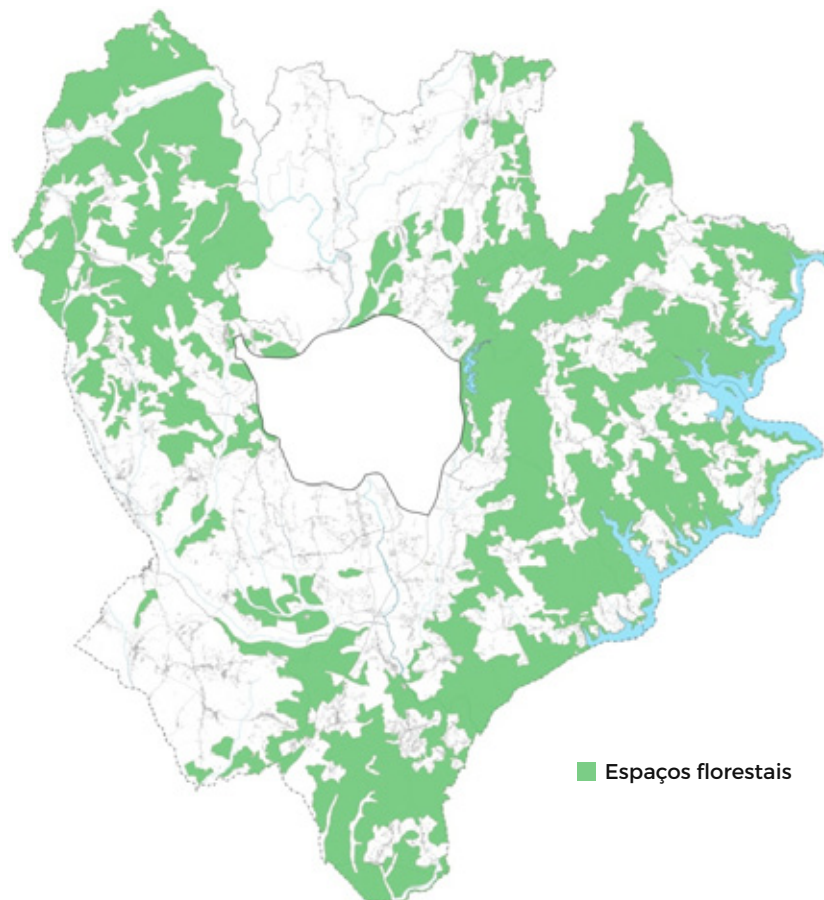
Admitidas as seguintes operações urbanísticas:

Obras de alteração, reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas

Reabilitação de elementos patrimoniais

Instalação de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais

Parques de merendas e miradouros



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

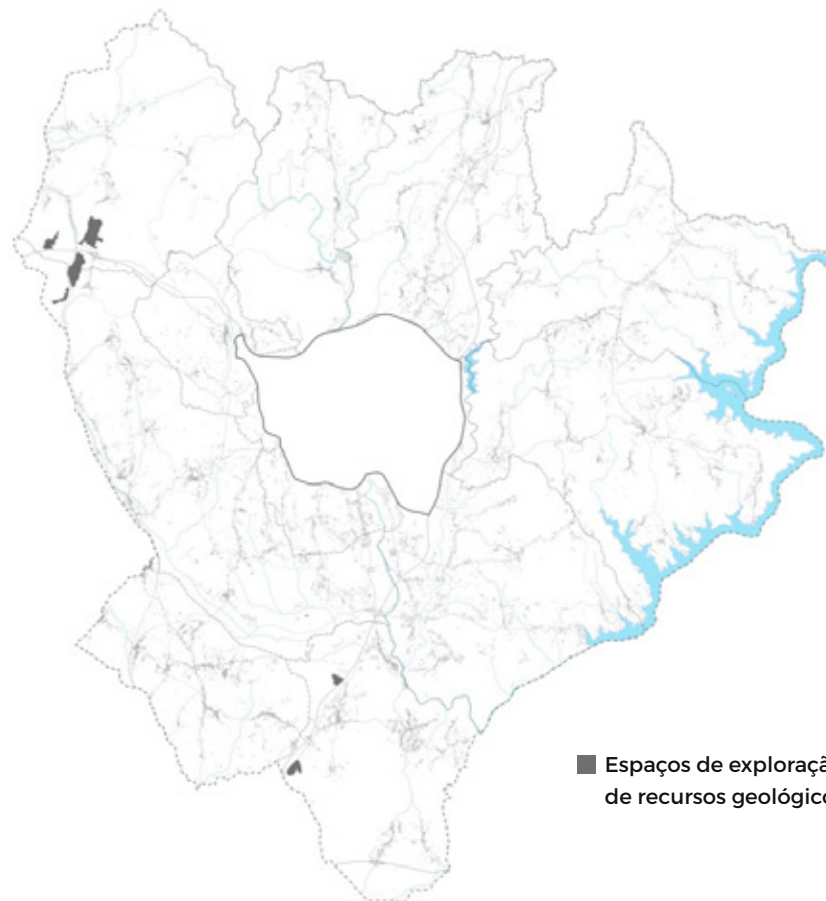
#### **Espaços de exploração de recursos geológicos**

##### **Usos:**

Pedreiras existentes e licenciadas

#### **Índices e parâmetros**

Admite-se construção de edifícios necessários à exploração de recursos geológicos.



■ Espaços de exploração  
de recursos geológicos

## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços naturais e paisagísticos

##### Usos:

Integram áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, nomeadamente a área de Rede Natura 2000 e Zona de Proteção e Valorização Ambiental.

#### Índices e parâmetros

Interdita a edificação, com exceção para as edificações destinadas à proteção e valorização dos valores naturais:

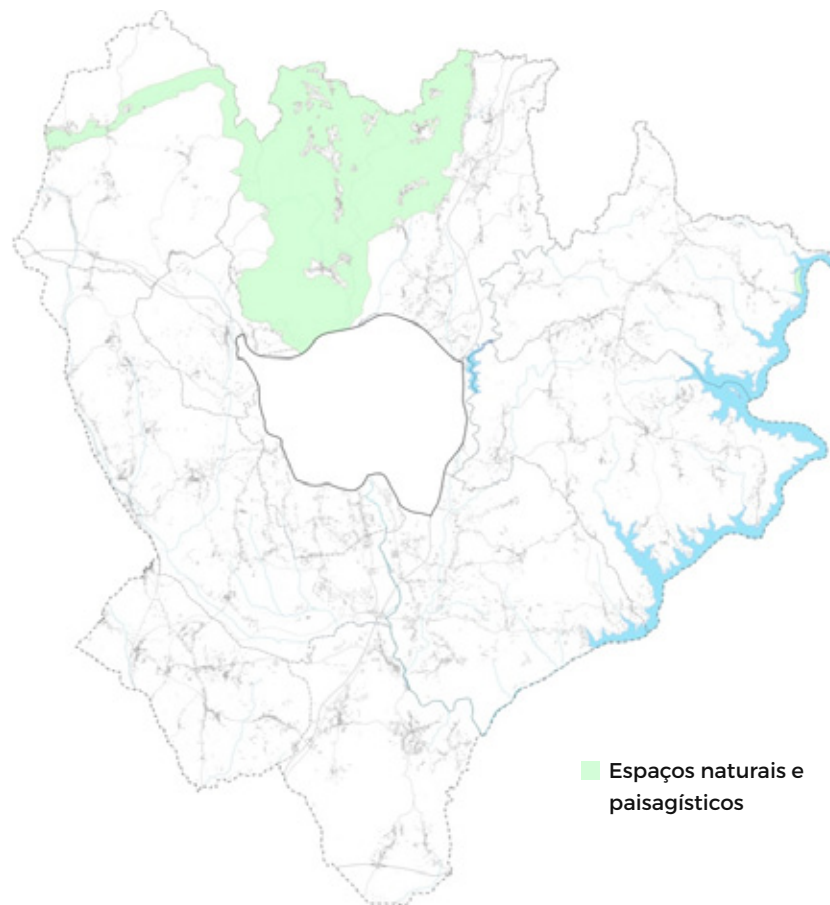
Reabilitação de elementos patrimoniais

Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais

Parque de merendas e miradouros

Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de avifauna, com área de construção máxima de

200 m2, em estrutura ligeira



■ Espaços naturais e paisagísticos

## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços culturais – Complexo dos Templários

##### Usos:

Área de elevado valor paisagístico e monumental, nomeadamente a envolvente do Aqueduto de Pegões.

#### Índices e parâmetros

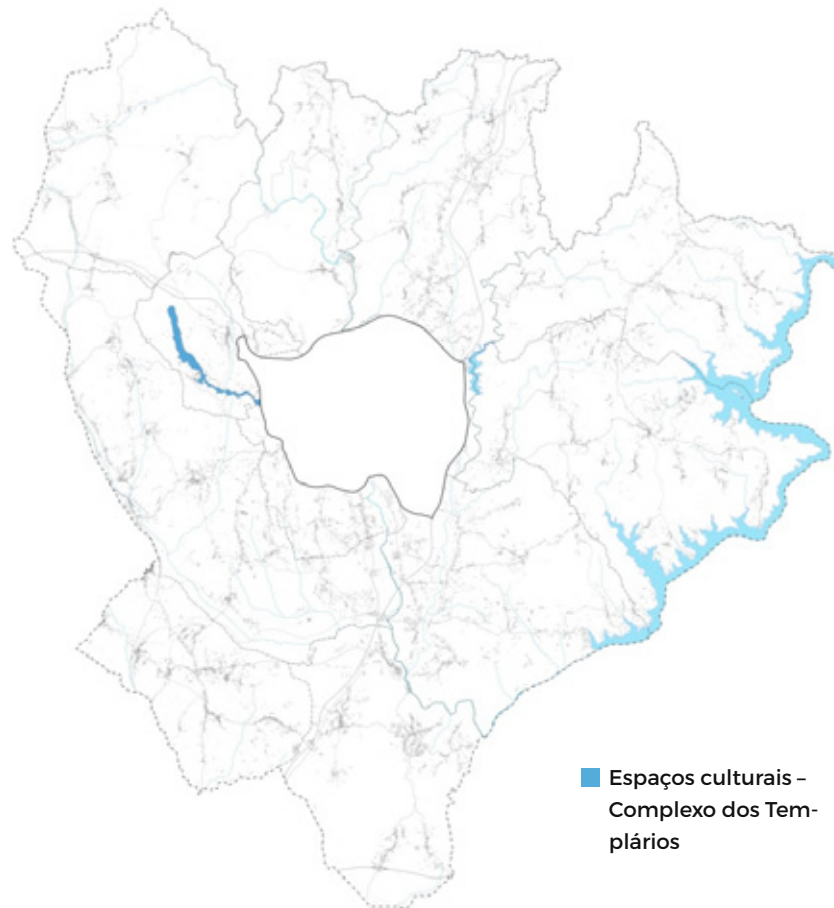
Interdita a edificação, com as seguintes exceções:

Estruturas de apoio à concretização de percursos interpretativos, não podendo exceder os 50 m<sup>2</sup> de área de construção

Reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou autorizadas

Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais

Parques de merendas e miradouros



■ Espaços culturais –  
Complexo dos Tem-  
plários



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços de ocupação turística

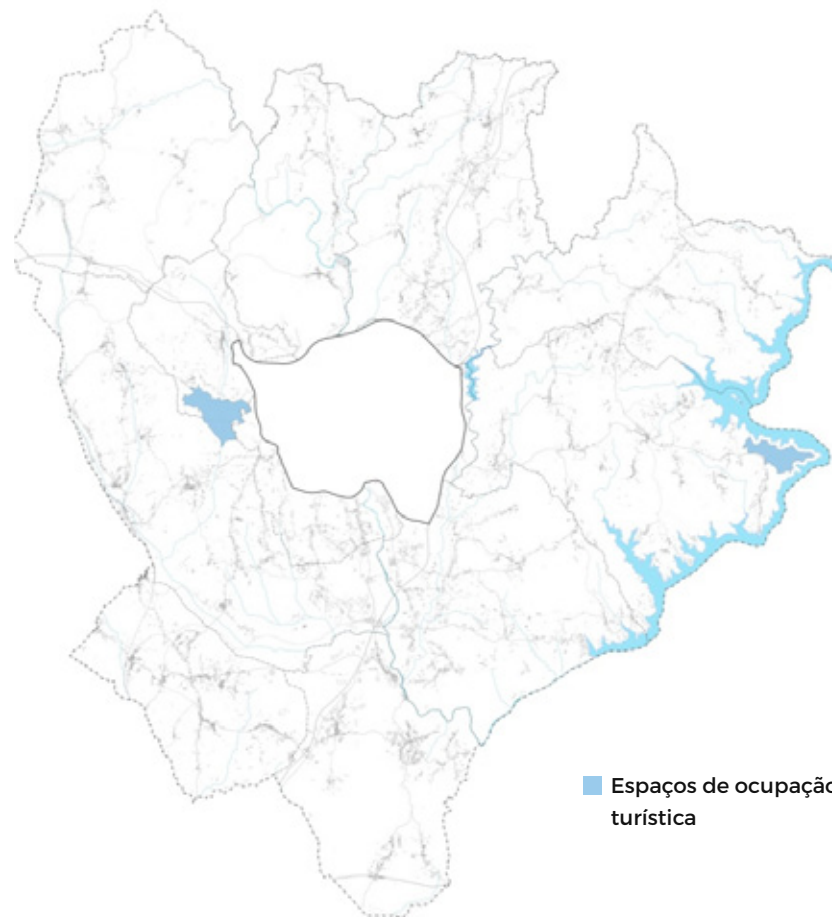
##### Usos:

Correspondem às áreas de intervenção do PP de Pegões e área turística de Vila Nova

#### Índices e parâmetros

Desenho urbano compatível com os usos pretendidos e com a paisagem e território onde se insere

Futuros empreendimentos turísticos terão de ser ligados às redes de abastecimento e saneamento público (caso não seja possível, criar sistemas autónomos)



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### Espaços destinados a equipamentos

##### Usos:

Espaços vocacionados para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, públicos, cooperativos ou privados.

#### Índices e parâmetros

$Iu \leq 1,0$

Índice de impermeabilização  $\leq 75\%$



■ Espaços destinados a equipamentos

## 2. Síntese da regulamentação aplicável

SOLO EXTERIOR À CIDADE

### Espaços de recreio e lazer

#### Usos:

Áreas de infraestruturas e equipamentos de apoio associados às atividades secundárias que contribuem para o uso e fruição da albufeira de Castelo do Bode..



■ Espaços de recreio e lazer

## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### SOLO EXTERIOR À CIDADE

#### **Aglomerados rurais**

São núcleos de edificação em solo rústico sem dimensão para integrarem o sistema urbano municipal.

#### **Usos:**

Habitacionais, comércio, serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, e ainda indústria e armazenagem ou outros compatíveis com função habitacional.

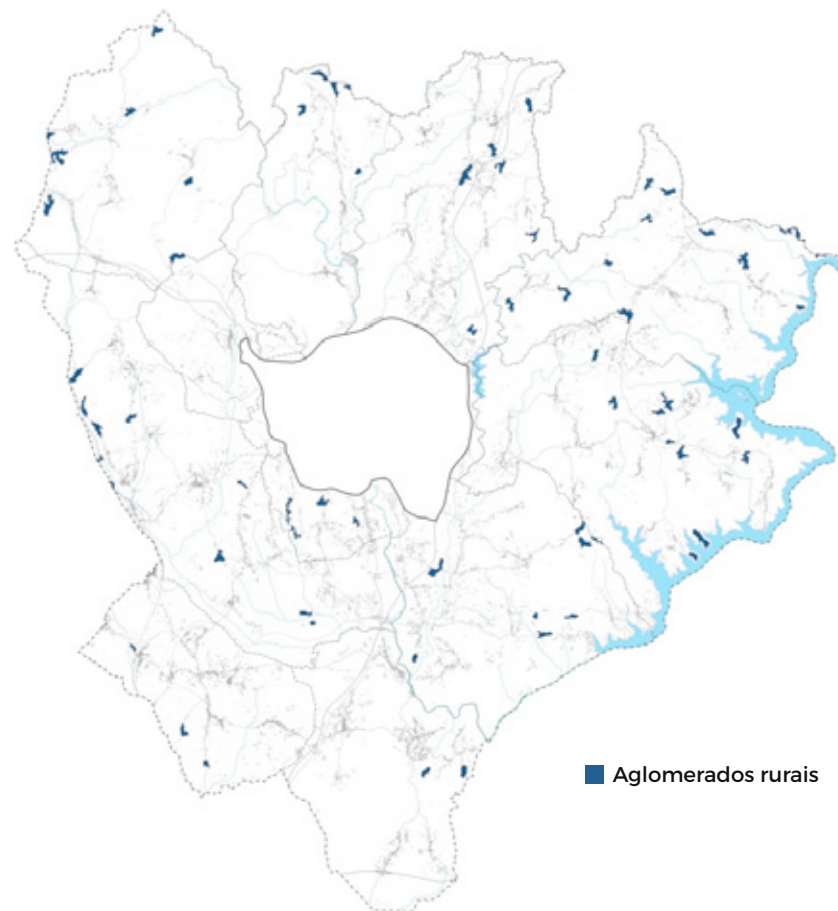
#### **Índices e parâmetros**

Fogos parcela  $\leq 2$

Altura fachada máx = 7 m

Área máxima de construção para habitações e anexos  
= 250 m<sup>2</sup> por fogo

Área máxima de construção para edificações com  
outros usos = 350 m<sup>2</sup>



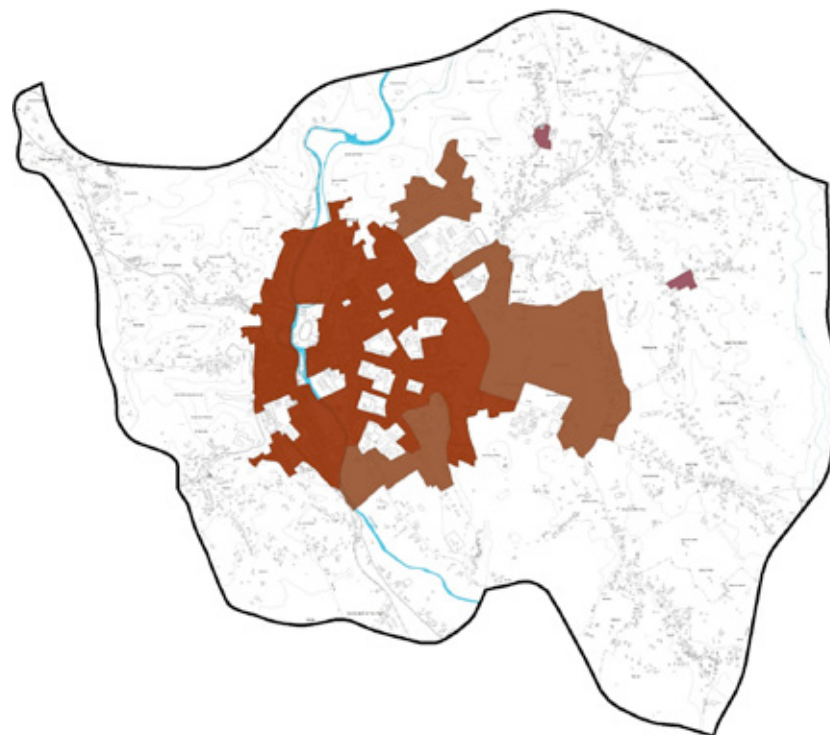


# 1. Classificação e qualificação do solo

CIDADE

## Espaços Centrais

- Espaços Centrais I
- Espaços Centrais II
- Centros Locais



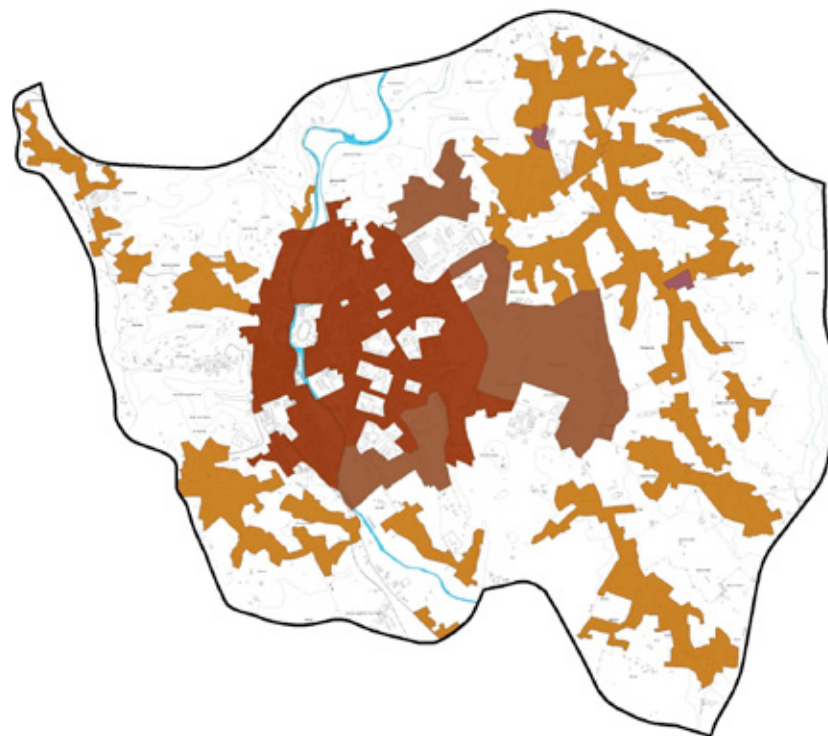
# 1. Classificação e qualificação do solo

CIDADE

## **Espaços Centrais**

Espaços Centrais I  
Espaços Centrais II  
Centros Locais

## **Espaços Habitacionais**



# 1. Classificação e qualificação do solo

CIDADE

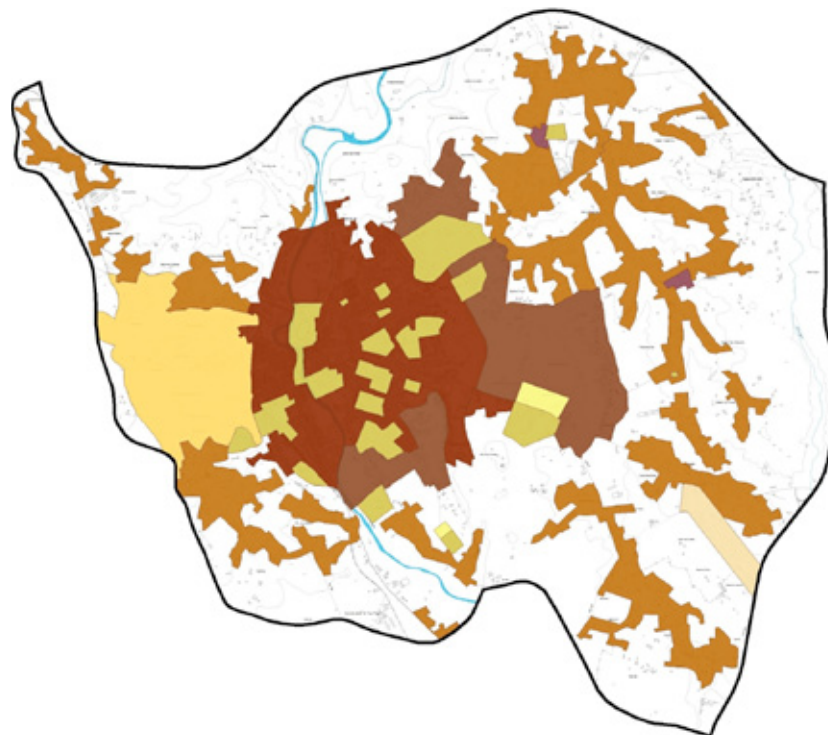
## Espaços Centrais

Espaços Centrais I  
Espaços Centrais II  
Centros Locais

## Espaços Habitacionais

## Espaços de Uso Especial

- Complexo dos Templários
- Equipamentos Existentes
- Equipamentos Previstos
- Pista de Ultraleves de Valdonas



# 1. Classificação e qualificação do solo

CIDADE

## Espaços Centrais

Espaços Centrais I  
Espaços Centrais II  
Centros Locais

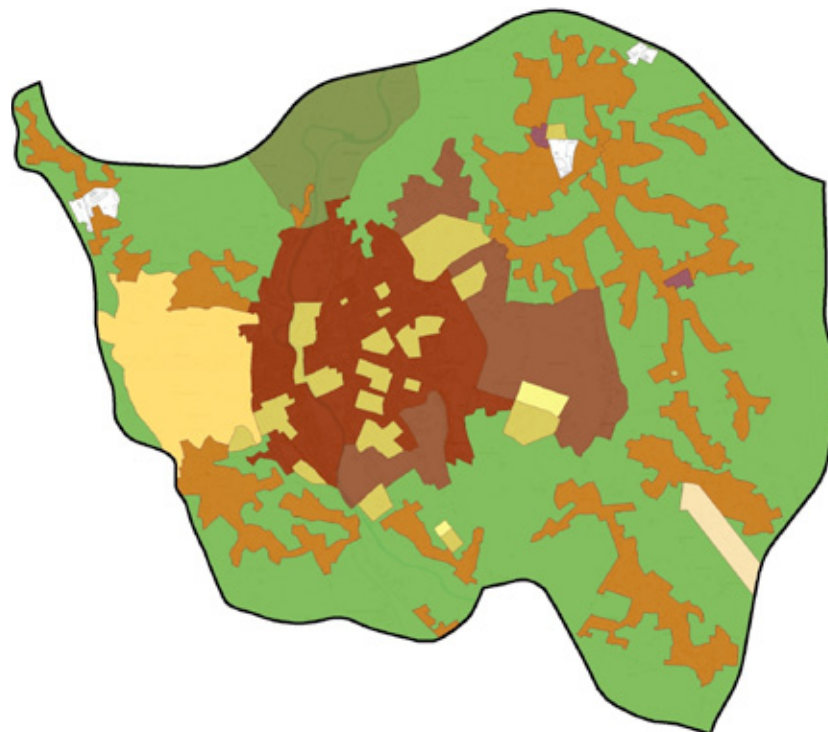
## Espaços Habitacionais

## Espaços de Uso Especial

Complexo dos Templários  
Equipamentos Existentes  
Equipamentos Previstos  
Pista de Ultraleves de Valdonas

## Espaços Verdes

■ Conservação e recreio  
■ Agrícolas e florestais





# 1. Classificação e qualificação do solo

CIDADE

## Espaços Centrais

Espaços Centrais I  
Espaços Centrais II  
Centros Locais

## Espaços Habitacionais

## Espaços de Uso Especial

Complexo dos Templários  
Equipamentos Existentes  
Equipamentos Previstos  
Pista de Ultraleves de Valdonas

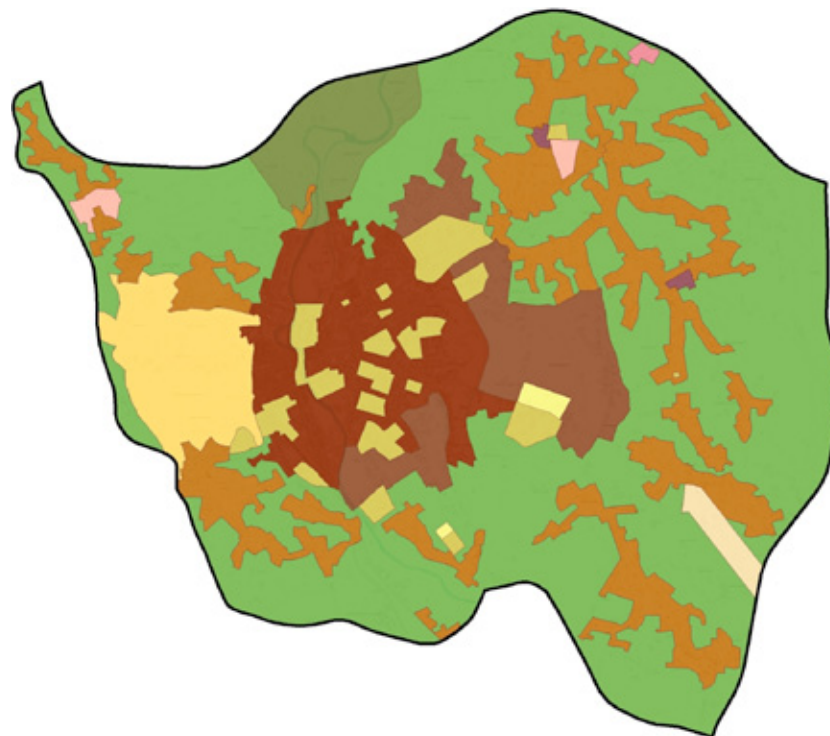
## Espaços Verdes

Conservação e recreio  
Agrícolas e florestais

## EAE Complementares

EAE da Venda da Gaita  
EAE das Calçadas

## EAE Especiais 3



# 1. Classificação e qualificação do solo

CIDADE

## Rede Rodoviária Principal

### Circular Urbana Externa

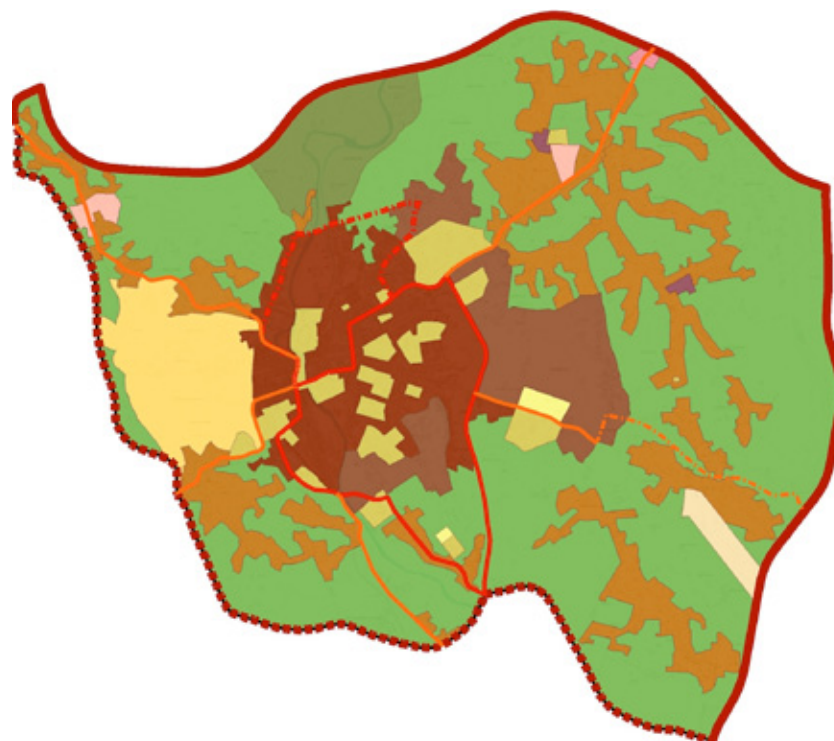
- Existente
- ..... Prevista

### Circular Urbana Interna

- Sem atravessamento do Rio Nabão a norte
- - - Com atravessamento do Rio Nabão a norte
- ..... Troço crítico

### Vias Radiais Urbanas

- Existentes
- - - Previstas (Valdonas)



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### Espaços centrais I

##### Usos:

Residenciais, comércio (área bruta locável  $\leq 8000 \text{ m}^2$ ), serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, estabelecimentos industriais (tipo 3 do SIR) e armazenagem (área bruta locável  $< 1000 \text{ m}^2$ ).

#### Índices e parâmetros:

##### PU, PP, loteamentos e operações de impacto semelhante

Dhab  $\leq 60$  fogos/ha

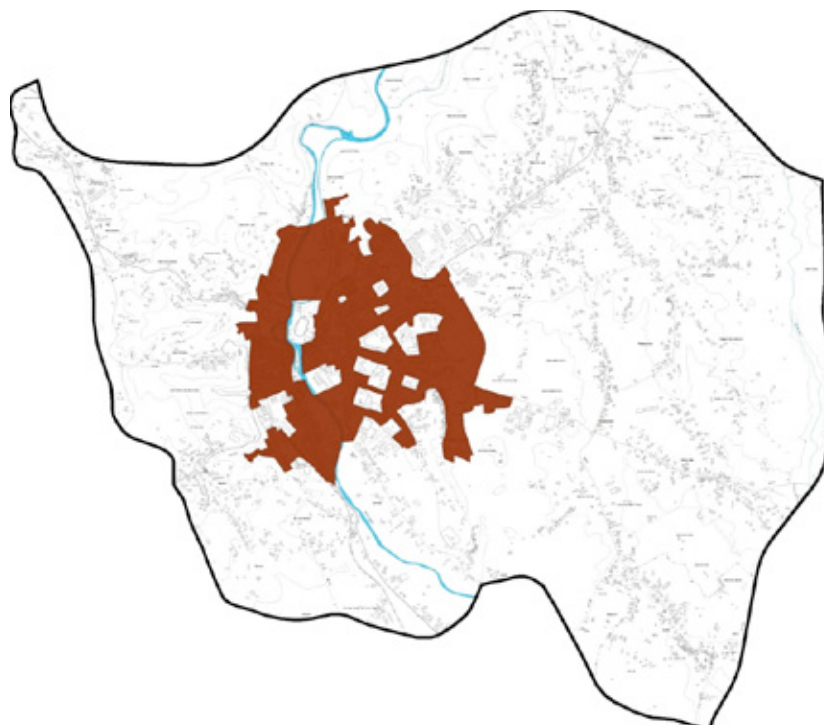
Iu  $\leq 0,6$

##### Edificação em parcelas

Altura estabelecida pelas edificações existentes com máximo de 9 pisos

Iu  $\leq 0,8$

Io  $\leq 50\%$



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### Espaços centrais II

##### Usos:

Residenciais, comércio (área bruta locável  $\leq 8000 \text{ m}^2$ ), serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, estabelecimentos industriais (tipo 3 do SIR) e armazenagem (área bruta locável  $< 1000 \text{ m}^2$ ).

#### Índices e parâmetros:

##### PU, PP, loteamentos e operações de impacto semelhante

Dhab  $\leq 60$  fogos/ha

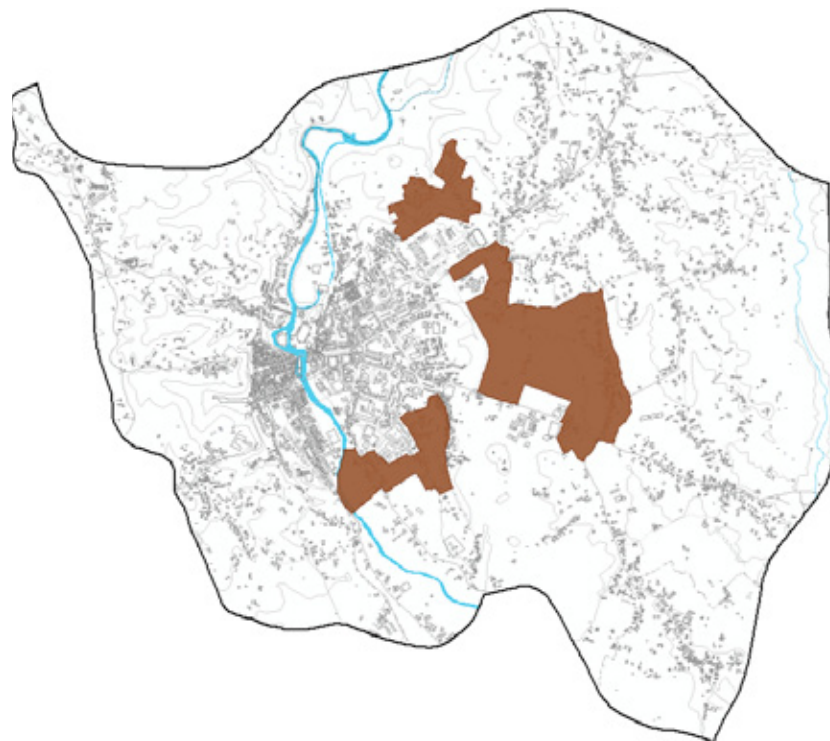
Iu  $\leq 0,6$

##### Edificação em parcelas

Altura estabelecida pelas edificações existentes com máximo de 4 pisos

Iu  $\leq 0,8$

Io  $\leq 50\%$





## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### Centros Locais

##### Usos:

Residenciais, comércio (área bruta locável  $\leq 8000 \text{ m}^2$ ), serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, estabelecimentos industriais (tipo 3 do SIR) e armazenagem (área bruta locável  $< 1000 \text{ m}^2$ ).

#### Índices e parâmetros:

##### Edifícios com funções não habitacionais no piso térreo

Altura estabelecida pelas edificações existentes com máximo de 3 pisos ou 10 metros

$$I_u \leq 0,8$$

$$I_o \leq 50\%$$

##### Restantes edifícios

Os mesmos dos espaços habitacionais



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### Espaços habitacionais

##### Usos:

Residenciais, comércio, serviços, turismo, equipamentos e áreas verdes, e ainda indústria e armazenagem ou outros compatíveis com função habitacional.

#### Índices e parâmetros:

##### PU, PP, loteamentos e operações de impacte semelhante

Dhab  $\leq 25$  fogos/ha

Iu bruto  $\leq 0,3$

Iu líquido  $\leq 0,8$

Pmáx = 2 pisos (admite-se cave)

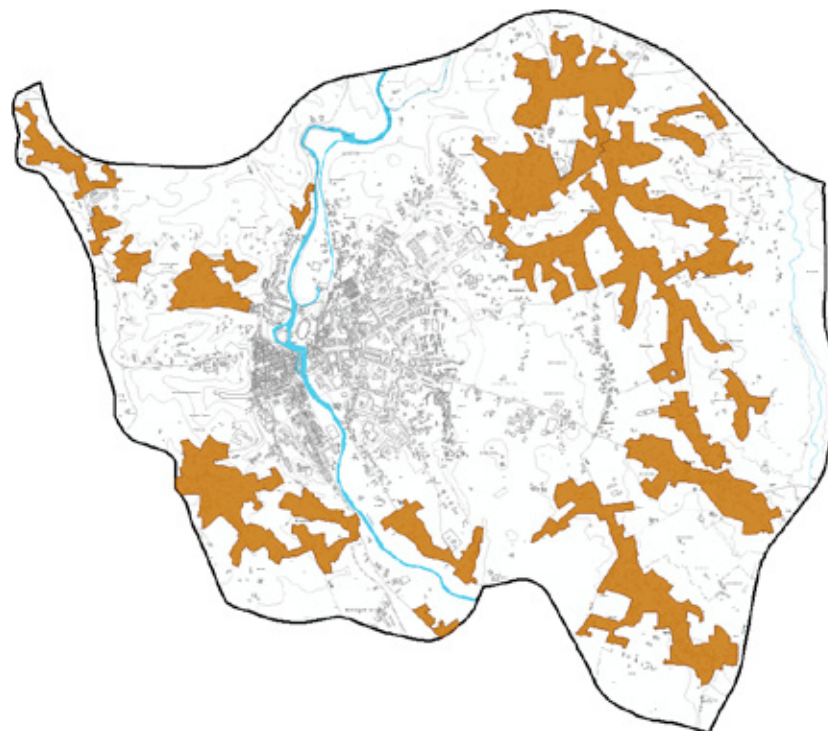
##### Edificação em parcelas

Pmáx = 2 pisos (admite-se cave)

Iu  $\leq 0,8$

Io  $\leq 50\%$

Altura fachada máx = 7 m



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### **Espaços de uso especial**

##### **Complexo dos Templários:**

Interditas novas construções (exceto as relacionadas com valorização e reabilitação do conjunto monumental)

Alteração e reconstrução das existentes

lu parcela  $\leq 0,8$

Ac  $\leq 250 \text{ m}^2$

#### **Equipamentos**

Admitida a alteração da tipologia de equipamentos pela Câmara Municipal

Novas edificações, ampliação e alterações:

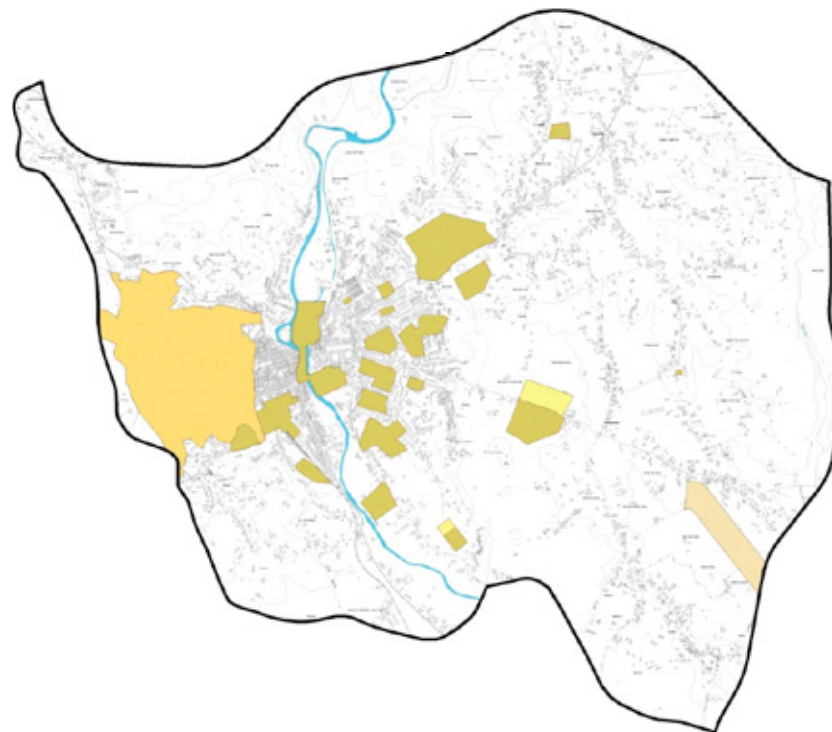
lu parcela  $\leq 1,0$

Índice de impermeabilização  $\leq 75\%$

#### **Pista de Valdonas:**

Novos edifícios e ampliações sujeitos a parecer da ANAC

Edifício de apoio à pista pode ser ampliado



## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### Espaços verdes

Funções de proteção e conservação de recursos naturais, manutenção ou promoção de atividades agrícolas e florestais, recreio e lazer.

#### Conservação e recreio

Admitidas construções...

- Quiosques
- Restauração e bebidas ( $Ac \leq 150 \text{ m}^2$ )
- Equipamentos lazer ar livre ( $Ac \leq 300 \text{ m}^2$ )
- Parques infantis
- Elementos escultóricos, tanques, fontes, ...
- Muros e vedações

#### Agrícolas e florestais

Admitida construção, alteração e ampliação de edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais:

- Io parcela  $\leq 2\%$
- $Ac \leq 50 \text{ m}^2$





## 2. Síntese da regulamentação aplicável

### CIDADE

#### Espaços de atividades económicas

##### Usos:

Indústria (tipos 2 e 3 do SIR), armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades e ainda equipamentos e espaços verdes

##### Índices e parâmetros:

##### Complementares

Afastamentos: 5 m (exceto construções geminadas ou em banda)

loparcela ≤ 60%

Índice de impermeabilização máximo = 80%

##### Especiais 3

Manutenção das atividades existentes ou instalação de indústria compatível com espaços residenciais, ou alteração para funções residenciais ou equipamentos



### 3. Unidades operativas de planeamento e gestão

CIDADE



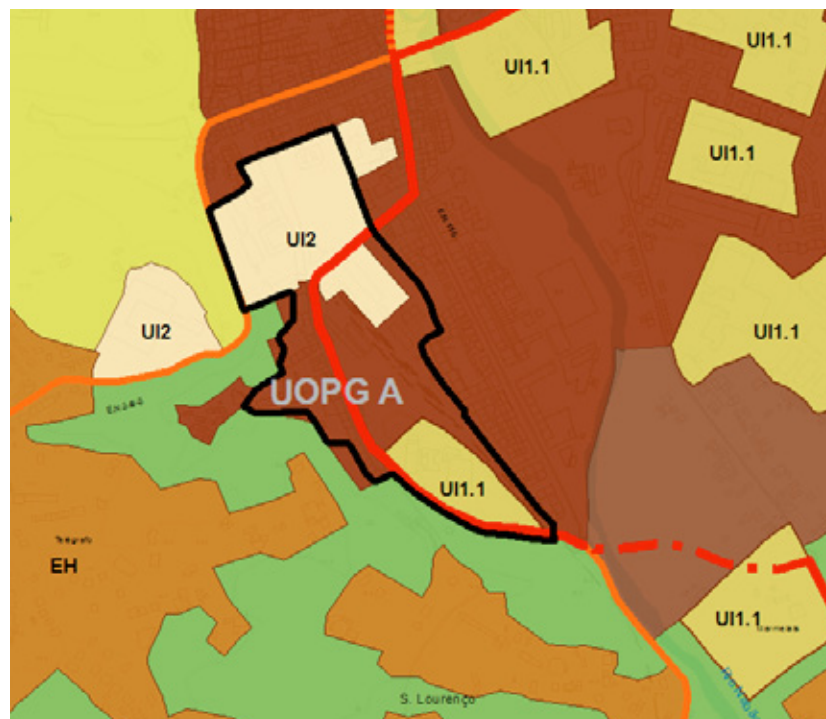
### 3. Unidades operativas de planeamento e gestão

CIDADE

#### UOPG A

##### Várzea Grande e Interface de Transportes

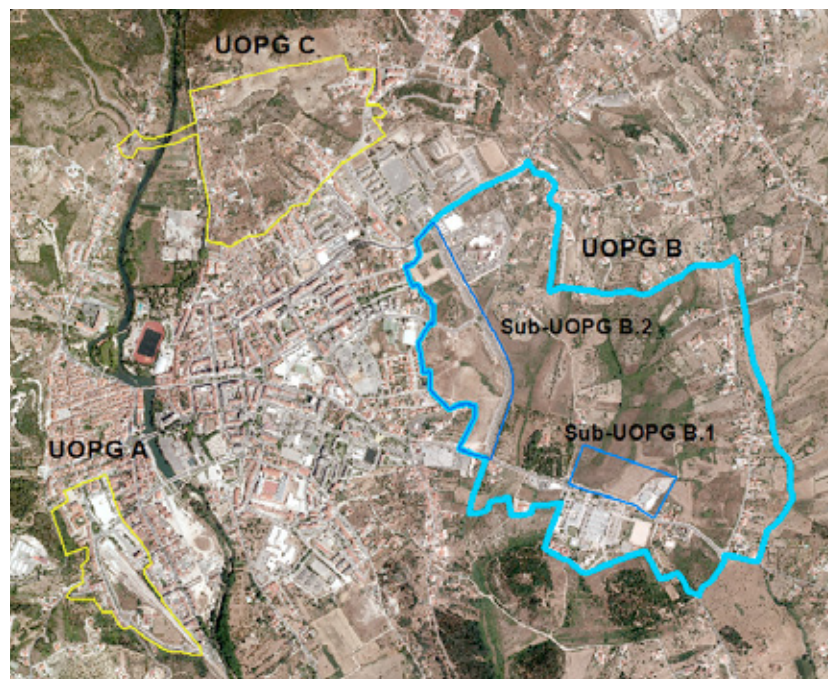
Requalificação do espaço público e do interface de transportes, requalificação do Convento de S. Francisco (para equipamento coletivo) e criação de habitação e comércio.





### 3. Unidades operativas de planeamento e gestão

CIDADE





### 3. Unidades operativas de planeamento e gestão

CIDADE

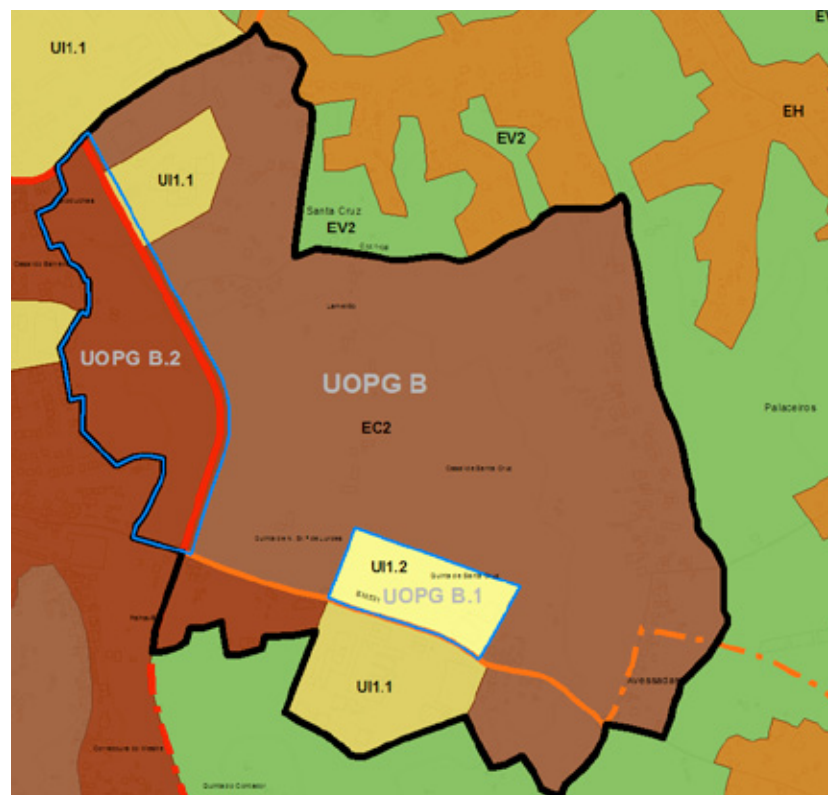
#### UOPG B

##### Aveassadas

Elaboração de PU que revogue o PP (com novos limites)  
Funções habitacionais, atividades económicas (designadamente unidades comerciais de dimensão relevante e Pólo Tecnológico associado ao IPT) e equipamentos

**Sub-UOPG B1 – Campus da Inovação**

**Sub-UOPG B2 – Central 1**



### 3. Unidades operativas de planeamento e gestão

CIDADE



### 3. Unidades operativas de planeamento e gestão

CIDADE

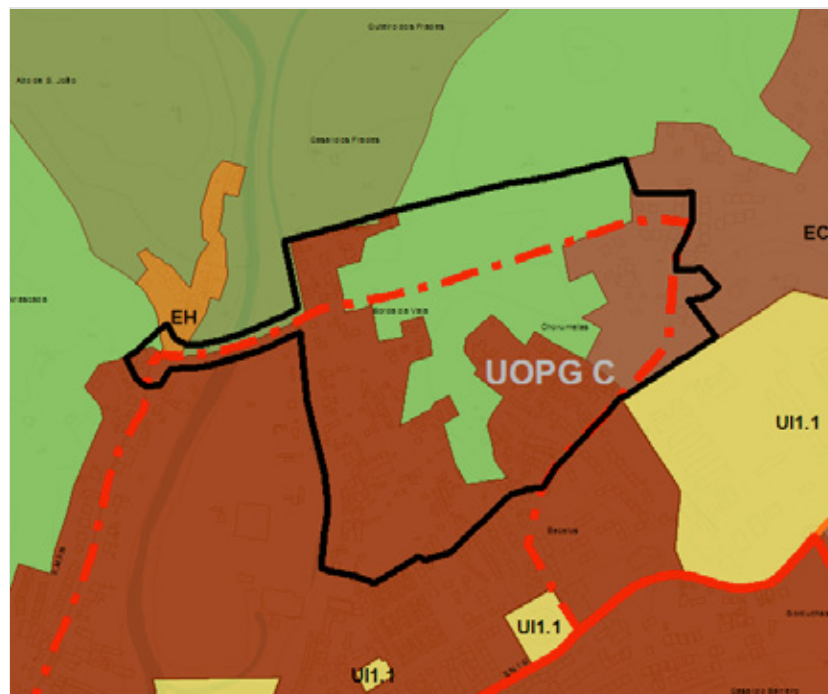
#### UOPG C

#### Bacelos / Casal dos Frades

Articulação entre operações urbanísticas recentes e futuras;

Ligação entre a Choromela e o rio Nabão (ponte do PP Açude de Pedra) e entre esta e Bacelos

Ligação pedonal à Rede Natura 2000 e criação de estruturas de recreio e lazer



## 4. Condicionantes ao uso do solo

### TIPOLOGIAS

|                          |  |  |   |                                  |
|--------------------------|--|--|---|----------------------------------|
| <b>Recursos Naturais</b> | <b>Recursos Hídricos</b>               | Leito e margem das Águas Fluviais                          | <b>Património Edificado</b>                         | Imóveis Classificados            |
|                          |  | Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode |   | Imóveis em vias de classificação |
|                          |  | Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção               | <b>Equipamentos:</b>                                | Edifícios escolares              |
|                          |  | Zona de Proteção da Barragem de Castelo de Bode            |   | Defesa nacional                  |
|                          | <b>Recursos Geológicos</b>             | Captação superficial                                       | <b>Infraestruturas</b>                              | Abastecimento de água            |
|                          |  | Perímetro de proteção de captação de água                  |   | Drenagem de águas residuais      |
|                          |  | Zona especial de defesa (Pedreiras)                        |   | Rede elétrica                    |
|                          | <b>Recursos Agrícolas e Florestais</b> | Mata dos Sete Montes                                       |   | Gasodutos                        |
|                          |  | Perímetro Hidroagrícola                                    |   | Rede Rodoviária Nacional         |
|                          |  | Reserva Agrícola Nacional (RAN)                            |   | Estradas e caminhos Municipais   |
|                          |  | Povoamento de Sobreiros e Azinheiras                       |   | Rede Ferroviária                 |
|                          | <b>Recursos Ecológicos</b>             | Reserva Ecológica Nacional (REN)                           |   | Aeroportos e aeródromos          |
|                          |  | Rede Natura 2000   |   | Telecomunicações                 |
|                          |  |  | <b>Condicionantes decorrentes de vias propostas</b> | Marcos geodésicos                |
|                          |  |  |   | Circular urbana externa          |
|                          |  |  |   | Circular urbana interna          |
|                          |  |  |   | Outras vias propostas            |
|                          |  |  |   | Novo acesso à A13                |
|                          |  |  |   | Via de ligação ao IC9            |



## 4. Condicionantes ao uso do solo

### OUTRAS CONDICIONANTES

#### Planta de Condicionantes

Outras Condicionantes

#### Elementos constituintes

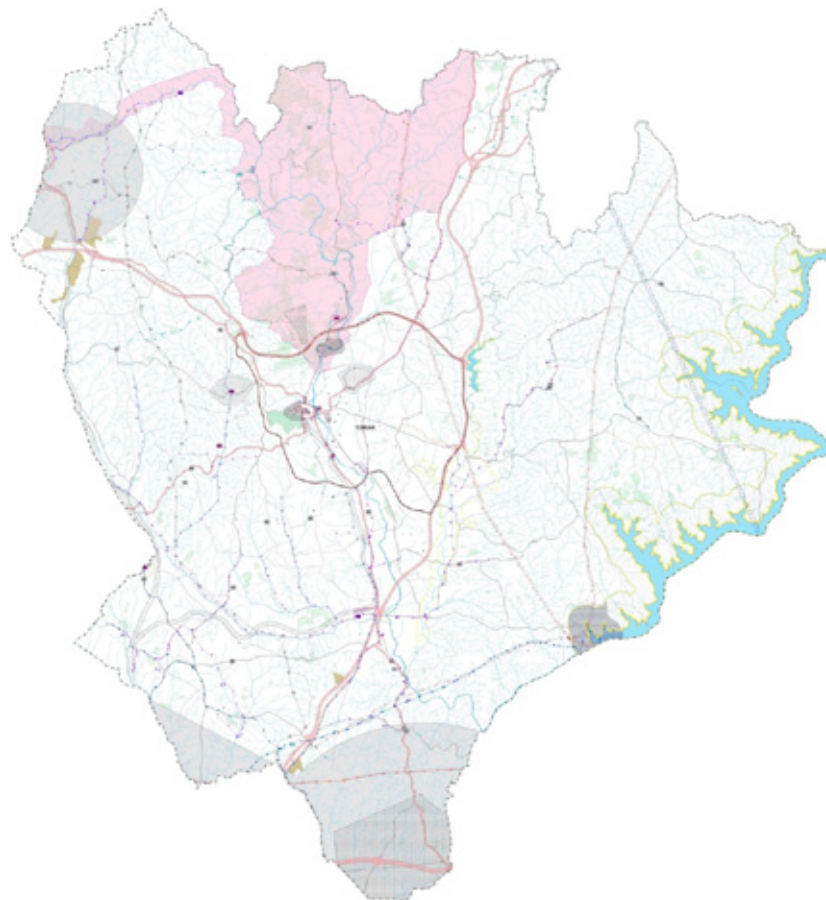
Recursos Naturais

Património Edificado

Equipamentos

Infraestruturas

Condicionantes decorrentes de vias propostas



## 4. Condicionantes ao uso do solo

RAN

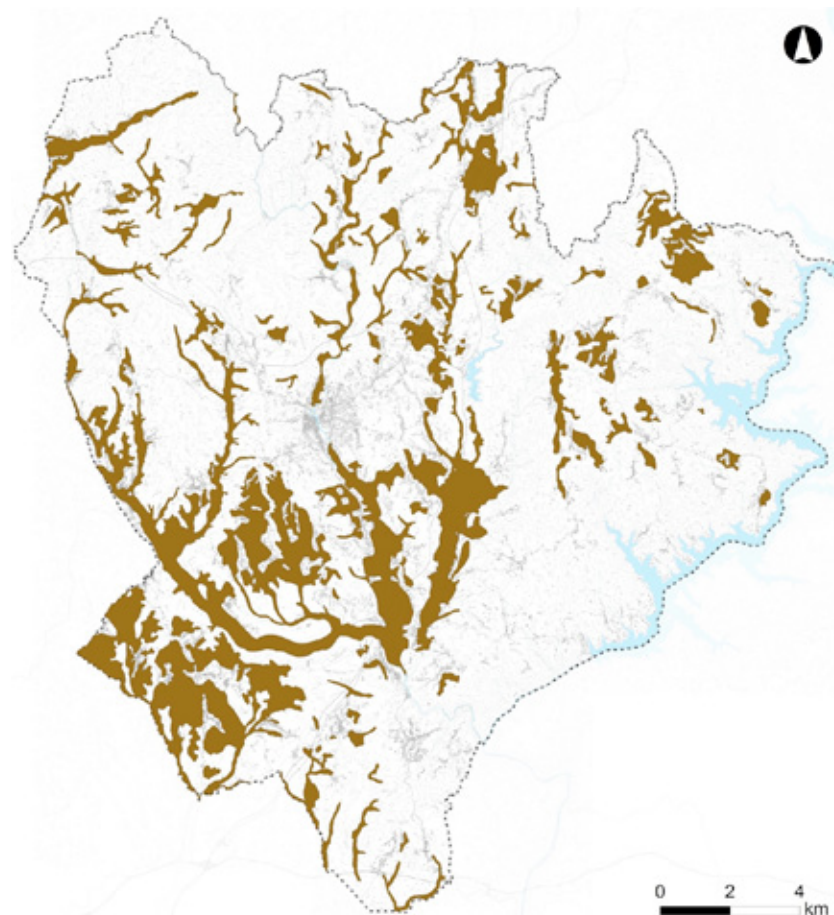
### Planta de Condicionantes

Reserva Agrícola Nacional

Proposta elaborada pela Entidade Regional da Reserva Agrícola de LVT (16/10/2013)

Resultados:

|                | ÁREA (ha) | ÁREA (%) |
|----------------|-----------|----------|
| RAN em vigor   | 6362      | 18.1     |
| RAN bruta 2013 | 6165      | 17.5     |

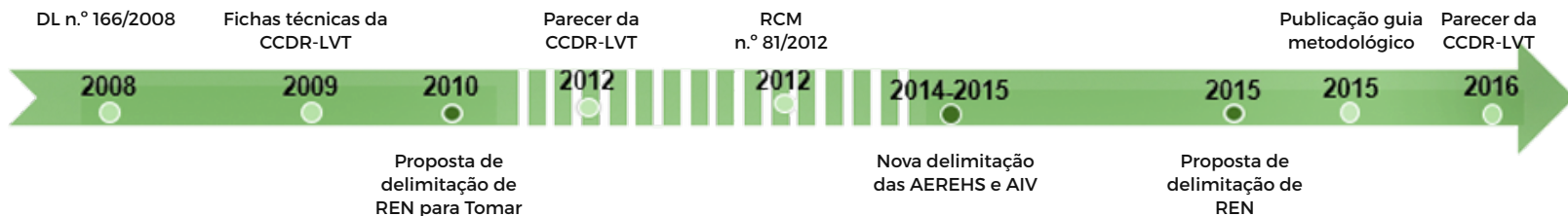


## 4. Condicionantes ao uso do solo

REN

### Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional



## REN

## Reserva Ecológica Nacional

| TIPOLOGIA   | METODOLOGIA   |           |          |        |     |
|---|---|-----------|----------|--------|-----|
| <b>Cursos de água e respetivos leitos e margens</b> | Leitos normais dos cursos de água que drenam bacias hidrográficas com área igual o superior a 3,5Km <sup>2</sup> .                                    |           |          |        |     |
|   | Cursos de água associados a zonas ameaçadas pelas cheias  |           |          |        |     |
|   | Cursos de água entubados  |           |          |        |     |
|   | Margens dos cursos de água a integrar a REN   |           |          |        |     |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREA (ha)</th> <th>ÁREA (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1425,8</td> <td>4,1</td> </tr> </tbody> </table> | ÁREA (ha) | ÁREA (%) | 1425,8 | 4,1 |
| ÁREA (ha)   | ÁREA (%)  |           |          |        |     |
| 1425,8  | 4,1   |           |          |        |     |

Fonte dos critérios de delimitação: RCM 81/2012 e Pareceres da CCDR-LVT





## 4. Condicionantes ao uso do solo

REN

### Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional

| TIPOLOGIA  | METODOLOGIA                      |
|--|----------------------------------|
| <b>Albufeiras que contribuem para a conectividade e coerência ecológica da REN</b> | Leito das albufeiras             |
|  | Margem das albufeiras            |
|  | Faixa de proteção das albufeiras |

| ÁREA (ha) | ÁREA (%) |
|-----------|----------|
| 1443,1    | 4,1      |



Fonte dos critérios de delimitação: RCM 81/2012 e Pareceres da CCDR-LVT

## 4. Condicionantes ao uso do solo

REN

### Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional

| TIPOLOGIA  | METODOLOGIA   |
|--|---|
| <b>Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos</b> | <b>Polígono fornecido pela APA (março 2016), conforme inscrito no Parecer de 2016</b> |
|  | Índice de facilidade de infiltração (adaptado)  |
|  | Sistemas de aquíferos com relevância local e nacional                                 |
|  | Características das formações geológicas  |
|  |   |
| ÁREA (ha)  | ÁREA (%)  |
| 14681,2  | 41,8  |

Fonte dos critérios de delimitação: RCM 81/2012 e Pareceres da CCDR-LVT



## REN

## Reserva Ecológica Nacional

Fonte dos critérios de delimitação: RCM 81/2012 e Pareceres da CCDD-LVT

## 4. Condicionantes ao uso do solo

REN

### Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional

| TIPOLOGIA   | METODOLOGIA                          |
|---|--------------------------------------|
| <b>Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo</b> | Erosividade específica do solo       |
|   | Perda de solo específica             |
|   | Generalização dos resultados obtidos |

| ÁREA (ha) | ÁREA (%) |
|-----------|----------|
| 9850      | 28,1     |

Fonte dos critérios de delimitação: RCM 81/2012 e Pareceres da CCDR-LVT





## 4. Condicionantes ao uso do solo

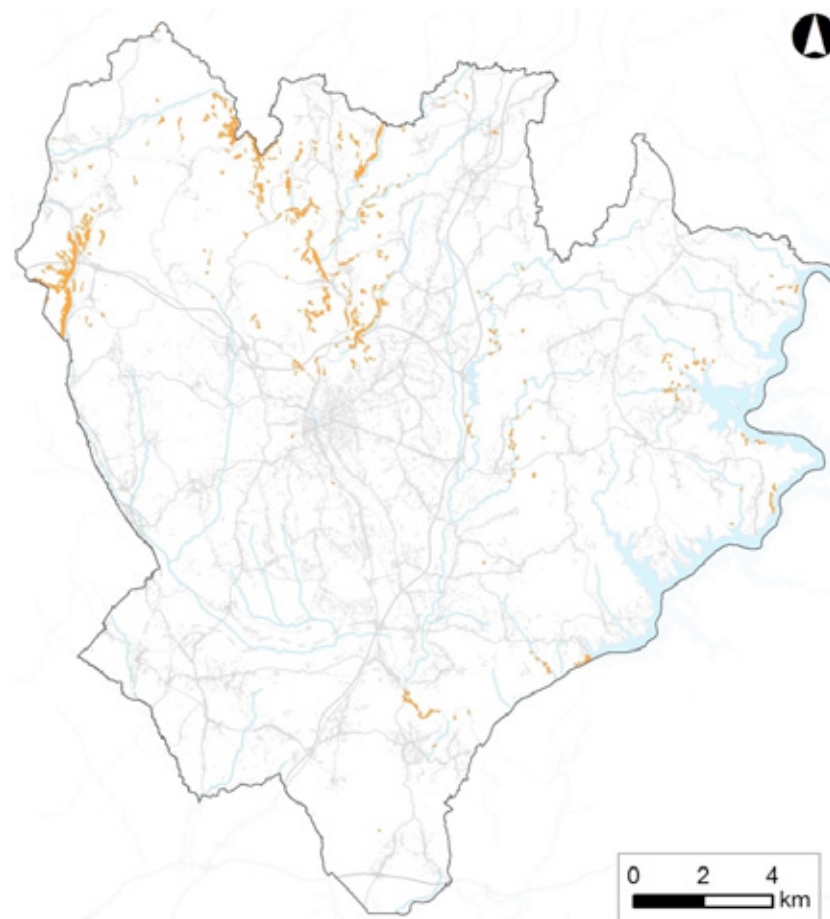
REN

### Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional

| TIPOLOGIA                                  | METODOLOGIA  |
|--|--|
| <b>Áreas de instabilidade de vertentes</b> | Inventariação de movimentos de vertente                  |
|  | Identificação e cartografia dos fatores de predisposição |
|  | Método estatístico de relação espacial                   |
|  | Delimitação das escarpas naturais                        |
|  |  |
| ÁREA (ha)                                  | ÁREA (%)   |
| 468,5                                      | 1,3  |

Fonte dos critérios de delimitação: RCM 81/2012 e Pareceres da CCDR-LVT



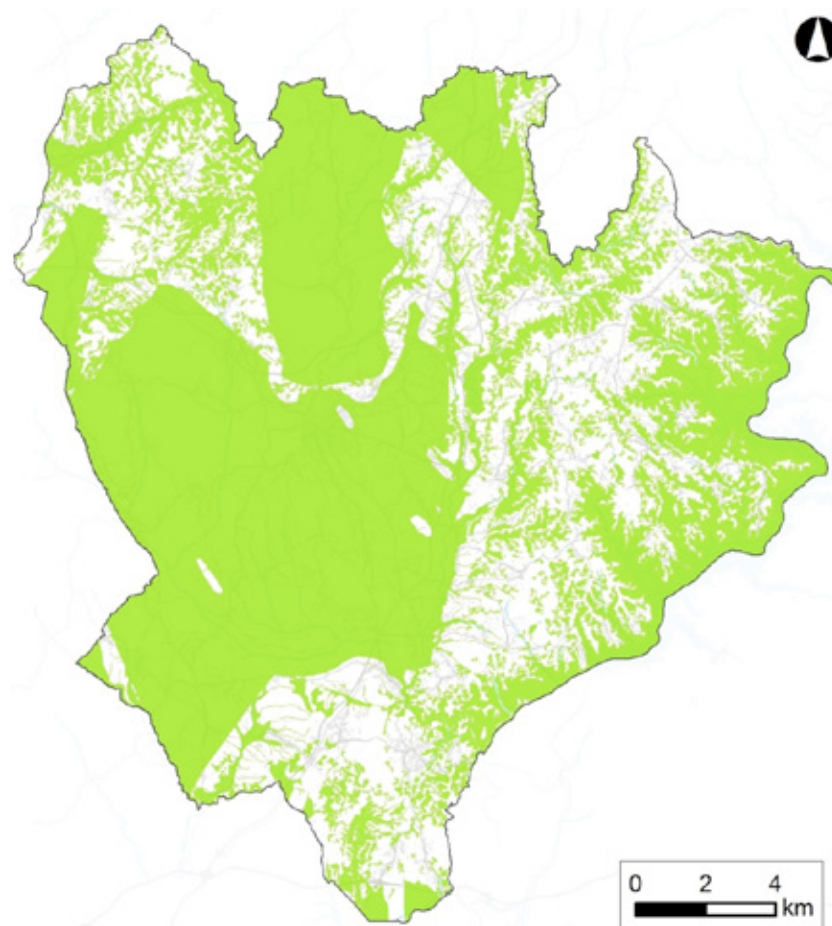
## 4. Condicionantes ao uso do solo

REN

### Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional

|                | ÁREA (ha) | ÁREA (%) |
|----------------|-----------|----------|
| REN bruta 2016 | 23603     | 67,2     |



## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza  
(RFCN);

Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramen-  
to, proteção e valorização ambiental, paisagística e  
do património natural;

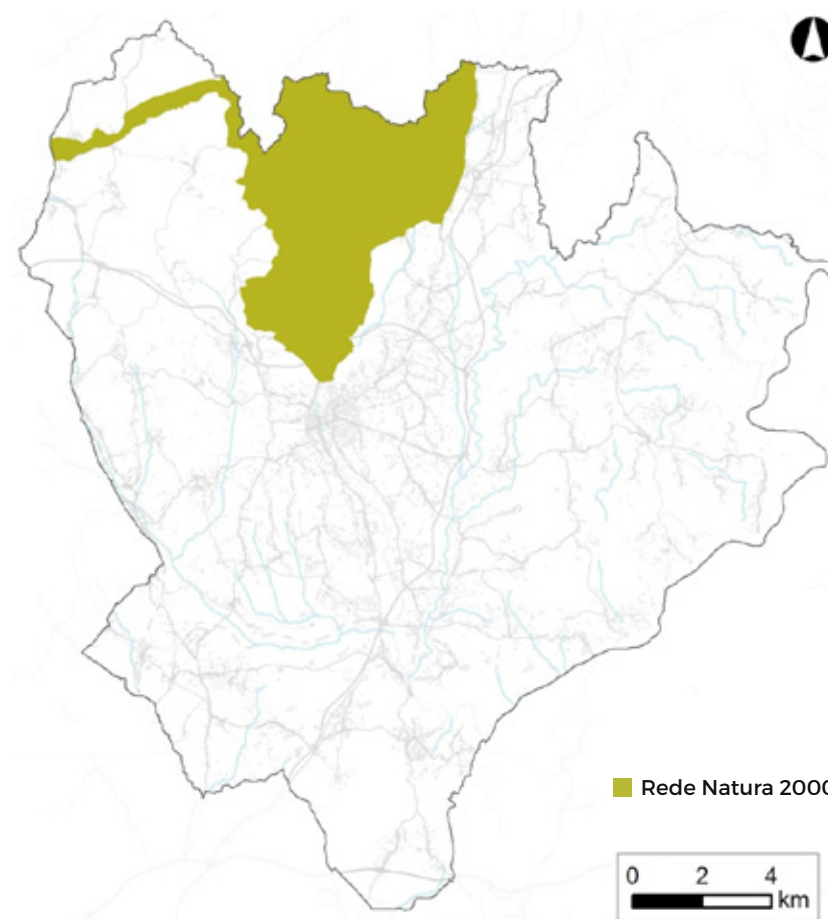
Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valoriza-  
ção ambiental, paisagística e do património natural

**Rede Natura 2000**

**REN**

**RAN**



## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza  
(RFCN);

Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramen-  
to, proteção e valorização ambiental, paisagística e  
do património natural;

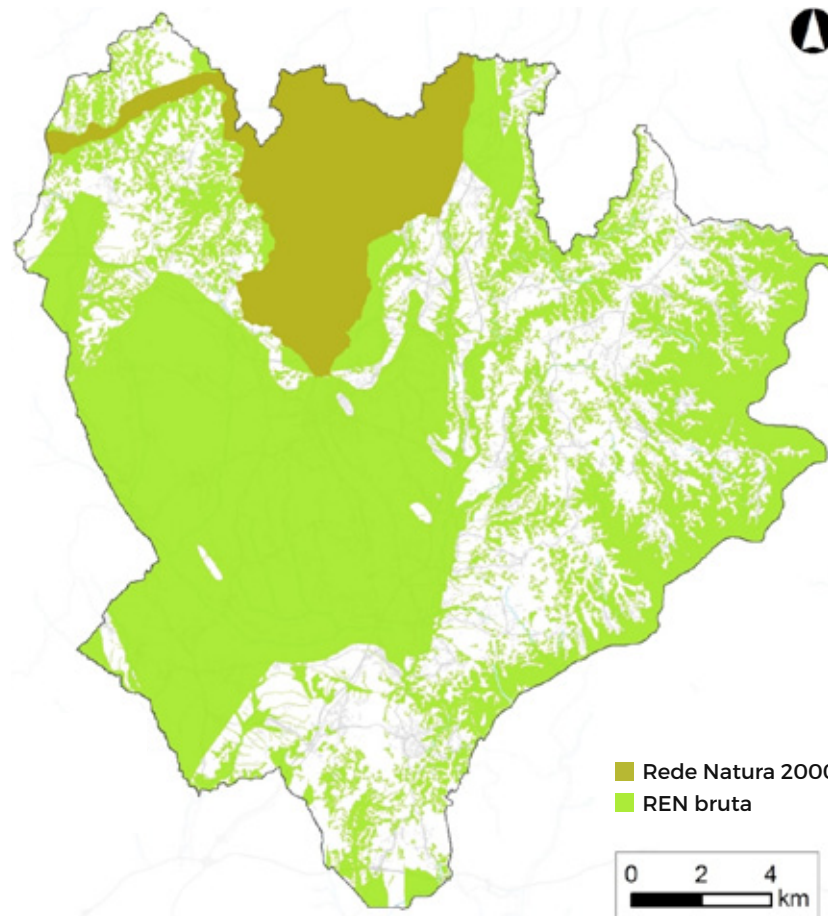
Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valoriza-  
ção ambiental, paisagística e do património natural

**Rede Natura 2000**

**REN**

**RAN**





## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza  
(RFCN);

Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramento,  
proteção e valorização ambiental, paisagística e  
do património natural;

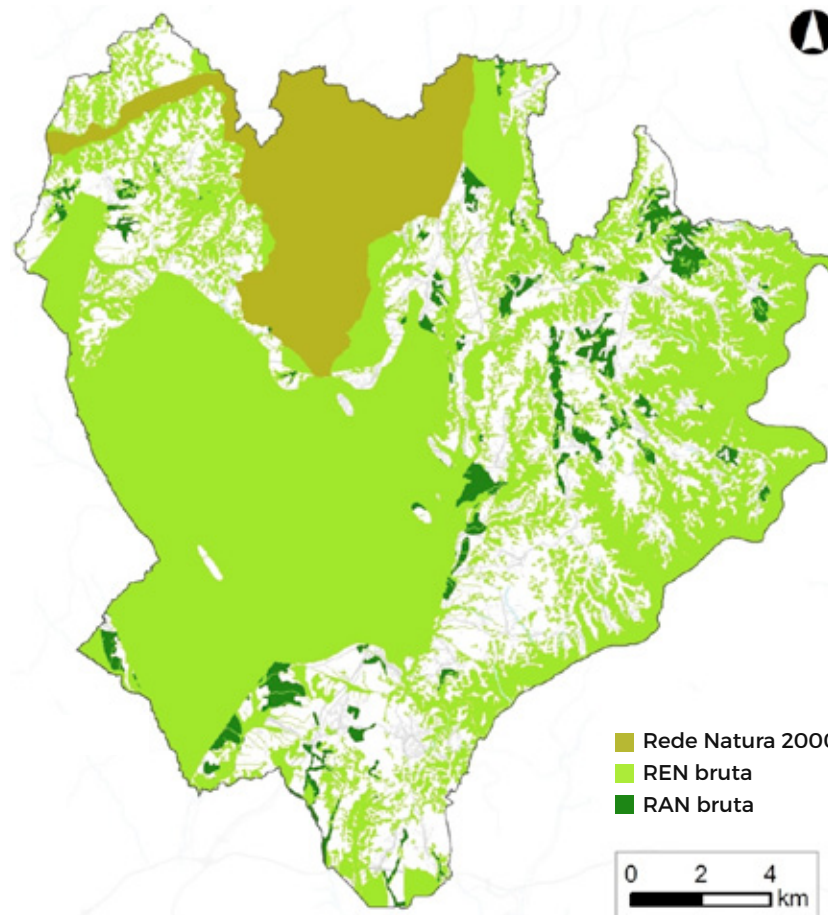
Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valorização  
ambiental, paisagística e do património natural

**Rede Natura 2000**

**REN**

**RAN**



## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza  
(RFCN);

Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramen-  
to, proteção e valorização ambiental, paisagística e  
do património natural;

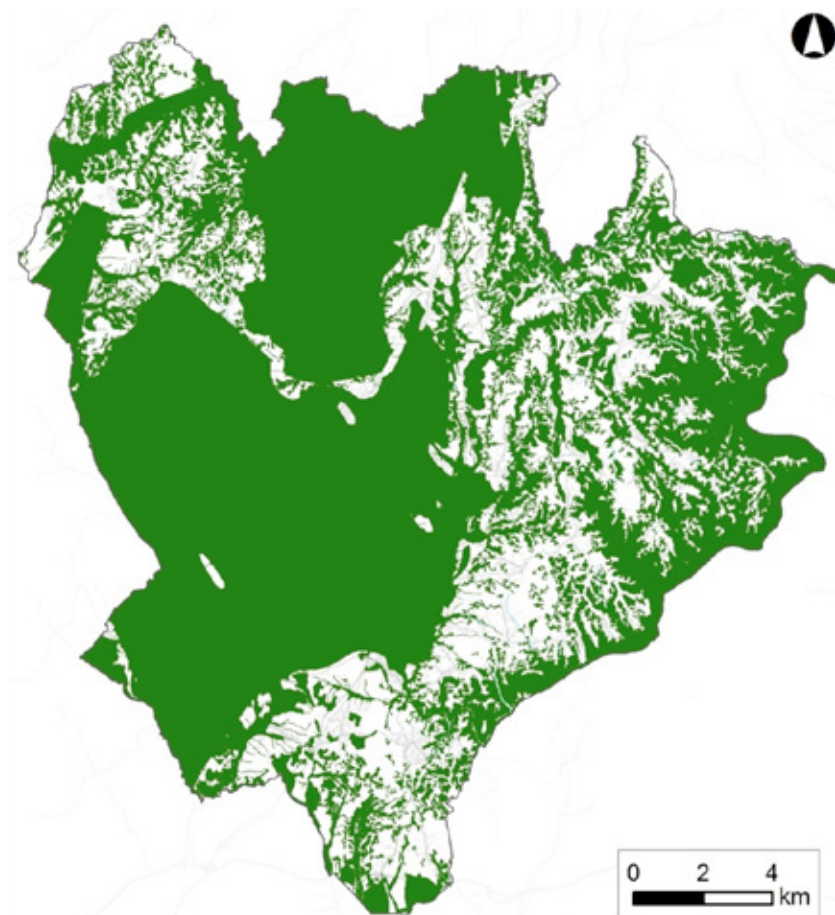
Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valoriza-  
ção ambiental, paisagística e do património natural

**Rede Natura 2000**

**REN**

**RAN**



## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza (RFCN);

Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

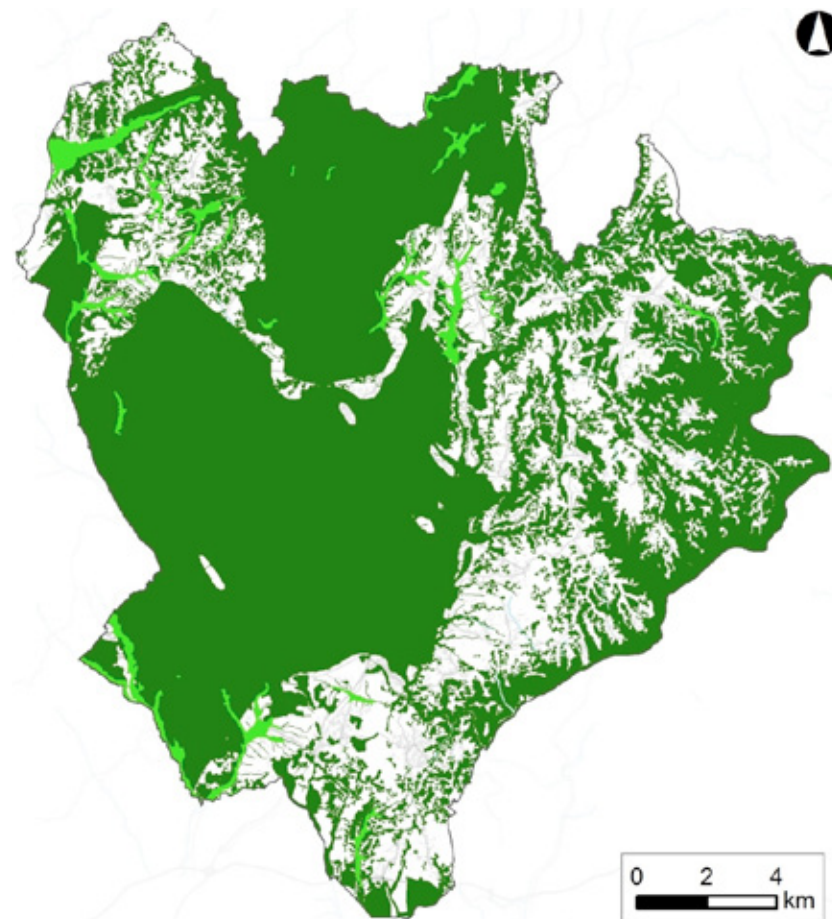
Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural

**REN - Zonas ameaçadas pelas cheias**

**REN - Cursos de água e respetivos leitos e margens**

**REN - Áreas de instabilidade de vertentes**





## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza (RFCN);

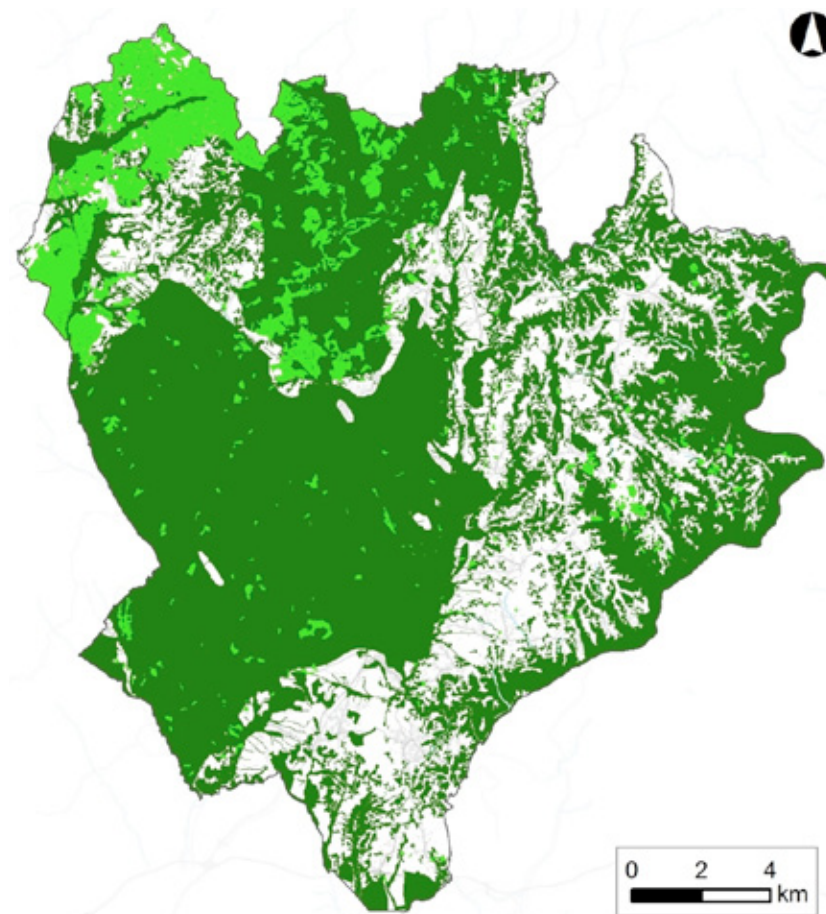
Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural

**Usos do solo com valor conservacionista (habitats):  
sobreiro, azinheira, carvalho, mato e mata.**





## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza (RFCN);

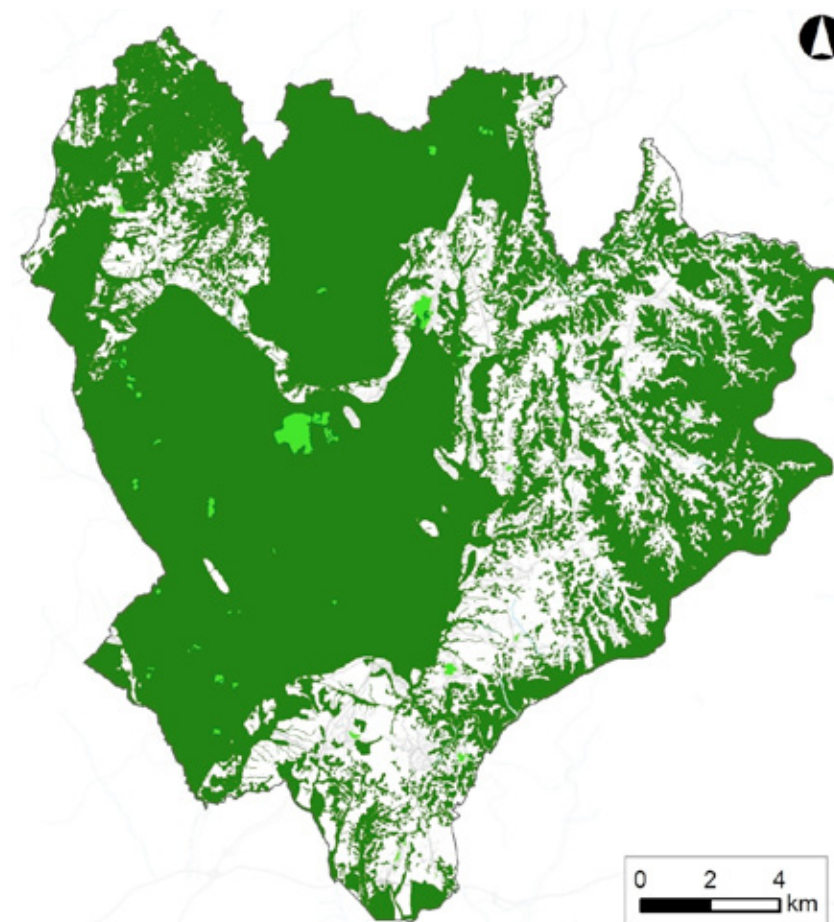
Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural

**Espaços verdes de recreio e lazer.**



## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza (RFCN);

Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

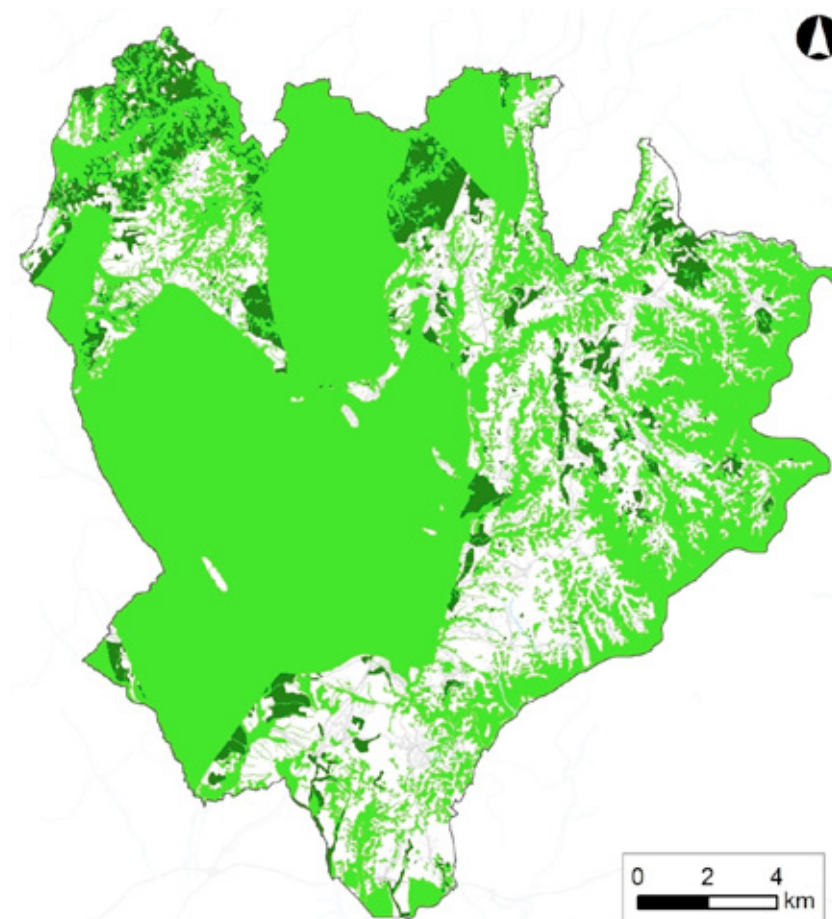
Áreas de interesse municipal para o enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

**REN**

**Espaços verdes (agrícola e florestal de proteção e conservação)**



## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Composição da EEM de acordo  
com o DR 09/2009 de 29 de maio

Rede Fundamental para a Conservação da Natureza (RFCN);

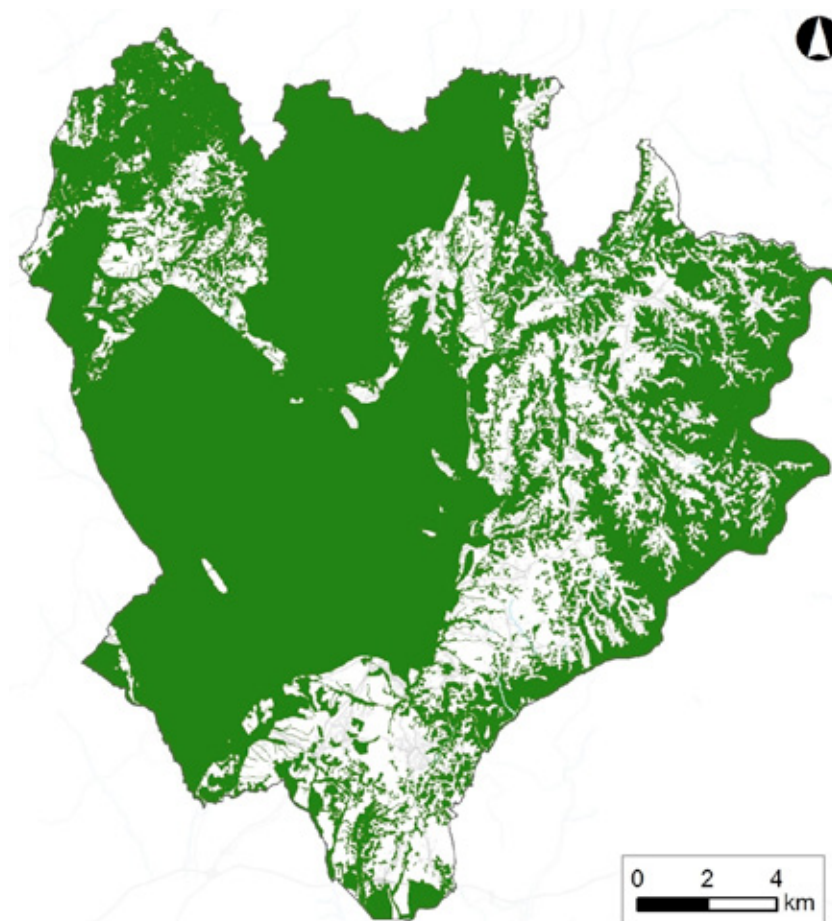
Áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades;

Áreas de interesse municipal para o enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

Espaços verdes públicos;

Áreas necessárias ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural;

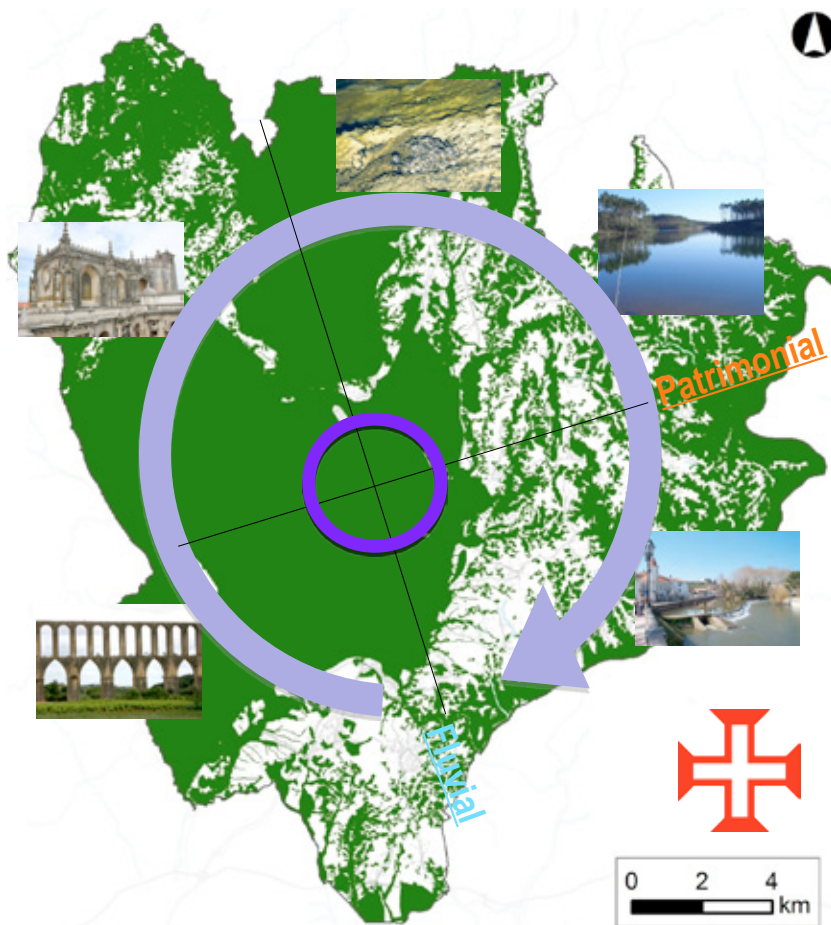
|           | ÁREA (ha) | ÁREA (%) |
|-----------|-----------|----------|
| EEM Total | 26331,3   | 75,0     |





## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM





## 5. Estrutura ecológica municipal

EEM

Articulação com o Quadro definido  
por Programas e Planos

