

veração, Fernando António França Delgado, com efeitos a partir de 22 de outubro de 2013.

O nomeado tem direito à remuneração prevista no n.º e 3, do artigo 43.º da lei acima referida.

4 de novembro de 2013. — O Presidente da Câmara, *José Fernando da Silva Pio*.

307482598

## MUNICÍPIO DE NELAS

### Aviso n.º 33/2014

José Manuel Borges da Silva, Presidente da Câmara Municipal de Nelas, em cumprimento com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação conferido pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, conforme determinado pela alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º, em articulação com o n.º 7 do artigo 96.º, e nos termos da alínea *r*) do n.º 1 do artigo 25.º, da alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º, da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que estabelece o quadro de competências, assim como o regime jurídico de funcionamento, dos órgãos dos municípios e das freguesias, torna público que sob proposta da Câmara Municipal de Nelas, aprovada por maioria na sua reunião de câmara de 27 de novembro de 2013, a Assembleia Municipal, em sessão de 6 de dezembro de 2013, deliberou por unanimidade aprovar a versão final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas, que se publica em anexo.

A carta da Reserva Ecológica Nacional em vigor será a correspondente à Portaria n.º 848/93 de 10 de setembro, publicada no *Diário da República* 1.ª série-B, n.º 213, até à publicação da nova carta da Reserva Ecológica Nacional.

9 de dezembro de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal de Nelas, *José Manuel Borges da Silva*.

### Deliberação da sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Nelas, realizada em 6 de dezembro de 2013

A Assembleia Municipal de Nelas, na sessão extraordinária realizada em 6 de dezembro de 2013, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea *r*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, e n.º 1 do artigo 79.º do Regime Jurídico dos Instrumentos da Gestão Territorial, deliberou por unanimidade, aprovar a versão final da revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas.

Nos termos do disposto nos números 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, a presente deliberação foi aprovada e assinada em minuta para produzir efeitos imediatos.

9 de dezembro de 2013. — O Presidente da Mesa da Assembleia Municipal de Nelas, *António Manuel Borges dos Santos*.

## TÍTULO I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto e Âmbito Territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Nelas, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.

2 — O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

#### Artigo 2.º

##### Objetivos Estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano:

*a*) Aumentar a competitividade económica do Concelho, através do reforço dos espaços destinados às atividades económicas;

*b*) Reforçar as centralidades das vilas de Nelas e de Canas de Senhorim;

*c*) Reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados urbanos, em particular das vilas de Nelas, Canas de Senhorim, Santar e Caldas da Felgueira, e destas com os restantes aglomerados;

*d*) Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rural;

*e*) Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo a equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;

*f*) Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural;

*g*) Manter e requalificar espaços com vocação privilegiada para a estadia, o recreio e lazer associado à valorização do património arquitetónico, arqueológico e natural, com o intuito de potenciar, a nível económico e turístico a individualidade do Concelho, preservando a sua memória coletiva;

*h*) Promover a requalificação do aglomerado urbano que integra a estância turística das Termas das Caldas da Felgueira;

*i*) Aumentar a competitividade dos setores agrícola e florestal, através da promoção da sustentabilidade do solo rural, contribuindo para a sua revitalização económica e social;

*j*) Prevenir e minimizar riscos ambientais;

*k*) Melhorar a qualidade de vida da população e a qualidade ambiental;

*l*) Requalificação ambiental das Minas da Urgeiriça;

*m*) Reforço das acessibilidades internas e com o município vizinhos.

#### Artigo 3.º

##### Composição do Plano

1 — O Plano é composto pelos seguintes elementos:

*a*) Regulamento;

*b*) Ordenamento:

*i*) Planta de Ordenamento;

*ii*) Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico;

*c*) Condicionantes:

*i*) Planta de Condicionantes — Reserva Agrícola Nacional;

*ii*) Planta de Condicionantes — Reserva Ecológica Nacional;

*iii*) Planta de Condicionantes — Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;

*iv*) Planta de Condicionantes — Risco de Incêndio;

*v*) Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes.

2 — O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

*a*) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;

*b*) Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam;

*c*) Relatório Ambiental;

*d*) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;

*e*) Planta de Enquadramento Regional;

*f*) Planta da Situação Existente;

*g*) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

*h*) Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;

*i*) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;

*j*) Mapa do Ruído;

*k*) Planta das Intervenções Estratégicas;

*l*) Planta das Energias Renováveis e Recursos Geológicos;

*m*) Estudos e Plantas dos Recursos Agrícolas e Florestais;

*i*) Estudos que fundamentam a delimitação da RAN;

*ii*) Planta das áreas Percorridas por Incêndios;

*iii*) Estudos dos Povoamentos Florestais que incorporam as orientações do Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão Lafões;

*n*) Plantas e Estudos referentes aos Recursos Ecológicos;

*i*) Estudos que fundamentam a delimitação da REN;

*ii*) Planta dos Sistemas da REN

*o*) Estudos e Planta do Património Arquitetónico, Arqueológico e dos Valores Naturais;

*p*) Estudos e Plantas de Análise e Programação de Equipamentos;

*q*) Estudos e Plantas de Caracterização das Infraestruturas;

*i*) Rede de Abastecimento de Águas;

*ii*) Rede de Drenagem de Águas Residuais;

*iii*) Rede Elétrica, Gasoduto e Redes de Distribuição;

*iv*) Rede Rodoviária.

- r) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- s) Carta Educativa;
- t) Ficha de Dados Estatísticos.

#### Artigo 4.º

##### **Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar**

Na área de intervenção do Plano vigora o Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego, publicado no *Diário da República* através do Decreto Regulamentar n.º 9/2002 de 1 de março.

#### Artigo 5.º

##### **Definições**

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico.

## TÍTULO II

### **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

#### Artigo 6.º

##### **Âmbito e Regime**

No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

##### 1 — Recursos Hídricos

###### a) Domínio Hídrico:

- i) Leitões e margens de cursos de água;
- ii) Albufeiras e respetivas margens:

(1) Albufeira da Bogueira

###### iii) Zonas de proteção de albufeiras de águas públicas:

- (1) Zona Reservada da Albufeira da Bogueira;
- (2) Zona Terrestre de Proteção da Albufeira da Bogueira;

##### 2 — Recursos Geológicos:

- a) Águas de Nascentes
- b) Concessão de Água Mineral Natural
- c) Zona Imediata de proteção de Água Mineral Natural
- d) Zona Intermedia de Proteção de Água Mineral Natural
- e) Zona Alargada de proteção de Água Mineral Natural
- f) Pedreiras (licenciadas pela DREC)
- g) Pedreiras (licenciadas pela Câmara Municipal)
- h) Concessão Mineira (Em encerramento e Recuperação)

##### 3 — Recursos Agrícolas e Florestais

- a) Árvore de Interesse Público
- b) povoamentos florestais percorridos contra incêndios
- c) perigosidade de risco de incêndio

##### 4 — Património Classificado

###### a) IIP — Imóvel de Interesse Público

- i) Casa das Fidalgas
- ii) Casa do Cruzeiro
- iii) Casa do Soito e Paço dos Cunhas
- iv) Igreja de Santa Casa da Misericórdia de Santar
- v) Igreja Matriz de Canas de Senhorim/Igreja do Salvador
- vi) Pelourinho da Agueira
- vii) Pelourinho do Folhadal
- viii) Pelourinho de Vilar Seco
- ix) Casa/Solar dos Abreu Madeira
- x) Orca das Pramelas

###### b) IIM — Imóvel de Interesse Municipal

- i) Casa dos Rosados
- ii) Solar no Largo General José Tavares
- iii) Casa do Godinho
- iv) Casa do Visconde de Pedralva
- v) Quinta da Vitória

###### c) Zonas de Proteção:

- i) Zona de Proteção dos 50 metros.

##### 5 — Infraestruturas:

###### a) Rede Elétrica

- i) Rede Elétrica de Média Tensão (15 kV)
- ii) Rede Elétrica de Alta Tensão (>60 kV)

###### b) Gasoduto e Redes de Distribuição:

- i) Rede Nacional de Transporte de Gás Natural (Gasoduto de 1.º escalão ou alta pressão > 20 bar)
- ii) Rede de Distribuição Primária de Gás Natural (Gasoduto de 2.º escalão ou média pressão > 4 bar < 20 bar)

###### c) Rede Rodoviária

###### i) Rede Complementar

(1) Itinerário Complementar: IC12 // Zona de Servidão Non Aedificandi, definida no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro;

(2) Itinerário Complementar: IC12 — Previsto // Zona de Servidão Non Aedificandi, Declaração n.º 277/2008, de 21 de agosto (em DR);

(3) Itinerário Complementar: IC37 — Previsto // Zona de Servidão Non Aedificandi, Declaração (extrato) n.º 188/2010, de 23 de setembro (em DR);

###### ii) Estradas Nacionais Desclassificadas

(1) EN231 e EN234 (sob jurisdição da EP) // Zona de Servidão Non Aedificandi

(2) EN 231 e EN234 (sob jurisdição do município) // Zona de Servidão Non aedificandi

###### iii) Estradas Regionais

(1) ER231-2 (sob jurisdição do município) // Zona de Servidão Non aedificandi

###### iv) Estradas Municipais:

(1) Ex EN231-2 e Ex EN 329-2, variante EN 234, EM 594, EM 595, EM 640, EM 641, EM 642, EM 642-1, EM643 e EM 644 // Zona de servidão Non Aedificandi

###### v) Caminhos Municipais:

(1) CM 1437, CM 1469, CM 1470, CM 1471, CM 1473, CM 1475, CM 1477, CM 1478 e CM 1479 // Zona de servidão Non Aedificandi

###### d) Rede Ferroviária

i) Caminho-de-ferro — Linha da Beira Alta (para identificação das Zonas de Proteção consultar legislação vigente)

###### e) Marcos Geodésicos:

- i) Marcos Geodésicos.

## TÍTULO III

### **Sistemas Territoriais-salvaguardas**

#### CAPÍTULO I

##### **Sistema Ambiental**

#### Artigo 7.º

##### **Identificação**

1 — O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas sensíveis e mistas bem como as zonas ameaçadas pelas cheias.

2 — O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

#### Artigo 8.º

##### **Estrutura Ecológica Municipal**

1 — A Estrutura Ecológica Municipal corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais,

integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos.

2 — A estrutura ecológica municipal delimitada na planta da estrutura ecológica municipal integra os seguintes valores:

*a)* Valores Ecológicos:

- i)* Rios e Ribeiras;
- ii)* Albufeira da Bogueira;
- iii)* Faixas de Proteção de Albufeiras da Bogueira;
- iv)* RAN;
- v)* REN;
- vi)* Espaços Verdes Urbanos
- vii)* Áreas de Reposição Ambiental;
- viii)* Parque Termal;
- ix)* Corredores Ecológicos;
- x)* Espécie Vegetal — Narciso do Mondego.

*b)* Valores Patrimoniais:

- i)* De conjunto;
- ii)* Arqueológicos;
- iii)* Quintas.

Artigo 9.º

**Regime de Ocupação**

1 — O Regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, desde que cumulativamente viáveis com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.

2 — As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

Artigo 10.º

**Zonas Inundáveis**

As zonas ameaçadas pelas cheias ou zonas inundáveis estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água.

Artigo 11.º

**Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas**

1 — Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e quando os níveis sonoros do ruído ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição, consubstanciam as zonas de conflito.

2 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

3 — As zonas sensíveis correspondem a áreas de equipamento e espaços verdes de dimensão relevante e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador  $L_{den}$ , e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador  $L_n$ , à exceção das faixas de respeito e zonas ‘non aedificandi’ da rede rodoviária existente nesses usos.

4 — As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador  $L_{den}$ , e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador  $L_n$ .

5 — As zonas de conflito, isto é zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.

6 — Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Mistas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.

7 — Nas zonas de conflito, só é permitido o licenciamento ou a auto-regularização de novas construções, mesmo que previstos no presente plano, desde que dê satisfação a uma das seguintes condições:

*a)* Mediante apresentação de um plano de redução com indicação das medidas específicas de minimização de impactos acústicos negativos a adotar e de um programa de monitorização do ruído;

*b)* Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;

*c)* Após execução de plano de redução de ruído pela entidade competente.

8 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado,  $D2_{m,nT,w}$ , superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

9 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

10 — Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

**CAPÍTULO II**

**Sistema Patrimonial**

Artigo 12.º

**Identificação**

O sistema patrimonial integra o património cultural e natural municipal, constituído pelos elementos construídos e naturais, que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 13.º

**Conjuntos e Sítios Arqueológicos**

1 — Consideram-se conjuntos e ou sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

2 — Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica (capelas, igrejas e área envolvente, ou respetivos adros) todos os locais para os quais existe uma forte probabilidade de ocorrência de enterramentos humanos, cuja existência ainda não foi comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e ou osteológicos.

3 — Nos sítios arqueológicos e nas áreas de sensibilidade arqueológica, qualquer intervenção que implique impacto ao nível do subsolo, fica condicionada à realização de trabalhos arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.

4 — Deve assegurar-se, em regra e sem prejuízo de outras situações, um perímetro de salvaguarda de uma faixa de 50 metros, definido a partir dos pontos e dos limites externos das áreas assinaladas na Planta de Ordenamento, dentro do qual se aplica o disposto no número anterior.

Artigo 14.º

**Património Cultural**

1 — O Património Cultural classificado e em vias de classificação encontra-se identificado na Planta de Condicionantes é o seguinte:

*a)* Imóvel de Interesse Público

- i)* Casa das Fidalgas, classificada por Decreto n.º 5/2002, de 19/02
- ii)* Casa do Cruzeiro, classificada por Decreto n.º 28/82 de 26/02 e pelo Decreto n.º 67/97 de 31/12, que retifica a designação;
- iii)* Casa do Soito e Paço dos Cunhas, classificada por Decreto n.º 45/93 de 30/11;
- iv)* Igreja da Santa Casa da Misericórdia, classificada por Decreto n.º 47508 de 24/01/1967;
- v)* Igreja Matriz de Canas de Senhorim/Igreja do Salvador, classificada por Decreto. n.º 129/97 de 29/09;
- vi)* Pelourinho da Agueira, classificado por Decreto. n.º 23 122 de 11/10/ 1933;
- vii)* Pelourinho de Folhadal, classificado por Decreto. n.º 23 122 de 11/10/ 1933;
- viii)* Pelourinho de Vilar Seco; classificada por Decreto n.º 23 122 de 11/10/ 1933;
- ix)* Casa/Solar dos Abreu Madeira, classificada por Decreto n.º 67/97 de 31/12;

x) Orca de Pramelas, classificada por Decreto. n.º 23 122 de 11/10/1933;

b) Imóvel de Interesse Municipal:

- i) Casa dos Rosados, classificada por Decreto n.º 67/97 de 31/12;
- ii) Solar no Largo General José Tavares, classificada por Decreto n.º 26-A/92 de 1/6/1992;
- iii) Casa do Godinho, classificada por Edital em 31.05.2004, publicado a 15.04.04;
- iv) Casa do Visconde de Pedralva, classificada por Edital em 31.05.2004, publicado a 15.04.04.
- v) Quinta da Vitória, classificada por Edital de 12.01.2007.

2 — Os bens imóveis classificados, em vias de classificação, a classificar e inventariados, tal como as respetivas zonas de proteção (ZP e ZEP) ficam sujeitos ao regime legal vigente no âmbito do Património Cultural.

3 — O Plano identifica o Património cultural em cartografia específica discriminando o Património Arquitetónico Classificado, o Inventário de Bens com Interesse Municipal (Elementos Isolados, Conjuntos de Casario Tradicional, Outros Conjuntos de Interesse) e o Património Arqueológico Classificado e de Interesse Municipal, no qual se identificam os Sítios Arqueológicos.

4 — Nos bens classificados aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.

5 — Nos restantes bens listados de interesse municipal não é permitida a demolição de edifícios ou elementos, devendo as intervenções ser no sentido da sua recuperação e valorização.

6 — Para além das disposições apresentadas nos números anteriores, deverão ser estabelecidos procedimentos específicos de salvaguarda arqueológica no âmbito dos instrumentos de gestão territorial (planos de pormenor e planos de urbanização), de acordo com a lei vigente.

7 — Quando necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal ou da administração central que tragam implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deverá ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

## TÍTULO IV

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Classificação e qualificação do solo

###### Artigo 15.º

###### Classes e categorias de uso do solo

1 — O território abrangido pelo Plano e de acordo com a Planta de Ordenamento, é classificado em solo rural e solo urbano.

2 — Nas situações em que tal se justifique as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

###### Artigo 16.º

###### Qualificação do solo rural

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

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos;
- d) Espaços de Reposição Ambiental;
- e) Aglomerados Rurais;
- f) Áreas de Edificação Dispersa.

###### Artigo 17.º

###### Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Solo urbanizado:
- i) Espaços Centrais:
  - ia) Alta densidade;
  - ib) média densidade;

- ic) reduzida densidade;
- id) centro histórico;
- ie) área de equipamentos centrais

ii) Espaços Residenciais:

- ia) alta densidade;
- ib) média densidade.

iii) Espaços de Atividades Económicas;

- iv) Espaços Verdes;
- v) Espaços de Uso Especial;
- vi) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

b) Solo urbanizável:

- i) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- ii) Espaços de Atividades Económicas;
- iii) Espaços de Uso Especial.

###### Artigo 18.º

###### Tipologias dos usos do solo

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

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

## CAPÍTULO II

### Disposições comuns aos solos rural e urbano

###### Artigo 19.º

###### Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

###### Artigo 20.º

###### Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que, de forma inaceitável:

- a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Sistema da Indústria Responsável e no Regulamento Geral do Ruído.

###### Artigo 21.º

###### Inserção Urbanística e Paisagística

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e

Edificação, pode, ainda, o Município, no âmbito dos procedimentos de controlo para a realização de operações urbanísticas e, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística impor condicionamentos à modelação do terreno, à implantação ou à configuração volumétrica das edificações que se pretendem localizar em áreas não disciplinadas por outros Planos municipais ou por operações de loteamento, desde que, com os mesmos, não afete a edificabilidade admitida para a parcela

2 — O disposto no número anterior aplica-se também às operações urbanísticas disciplinadas por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente aspetos como a linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

#### Artigo 22.º

##### Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

1 — Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com o zonamento de risco de incêndio que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

2 — A ocupação urbanística de terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios não incluídos em espaços urbanos, urbanizáveis ou industriais ficam sujeitas às restrições previstas no n.º 1 do artigo 35.º do presente regulamento até ao limite temporal de 10 anos.

#### Artigo 23.º

##### Edificações construídas ao abrigo do direito anterior

Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rural e do Solo Urbano permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo anterior, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:

- Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
- Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração.

#### Artigo 24.º

##### Critérios Urbanísticos

Nas classes de solo rural e urbano deverão adotar-se os seguintes critérios:

- É permitida uma elevação da soleira não superior a 1,20 m, e nos casos em que esta é superior, será contabilizado mais um piso do que o número de pisos acima da cota de soleira proposto, no âmbito da verificação do cumprimento dos parâmetros de edificabilidade máximos para cada classe de solo.
- Não é permitida a existência de corpos salientes, varandas, corpos balançados, palas, ou outros a uma distância inferior a 2,20 m do solo.
- O índice de ocupação do solo não pode ser superior a 2/3 do índice de impermeabilização do solo previsto, salvo para operações de ampliação de edifícios legalmente existentes, bem como em zonas urbanas consolidadas.
- Não é permitida a construção em terrenos com declive superior a 30 %, salvo se for apresentada solução técnica no projeto, adaptável à topografia natural do terreno, caso em que impermeabilização não pode ultrapassar 120 % da área total de implantação da edificação.

## SECÇÃO II

### Situações especiais

#### Artigo 25.º

##### Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do terri-

tório municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

#### Artigo 26.º

##### Recursos energéticos renováveis

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

#### Artigo 27.º

##### Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1 — Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos do domínio privado pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.

2 — Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.

3 — As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.

4 — Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.

5 — No âmbito da gestão dos recursos hídricos e da Lei da Água, a lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável.

6 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.

#### Artigo 28.º

##### Instalação de depósitos

A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se desde que o Município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

#### Artigo 29.º

##### Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

- Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem pré-existências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;
- Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.

c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.

3 — A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do n.º 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

#### Artigo 30.º

##### Postos de abastecimento público de combustíveis

1 — Em solo rural, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 — Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

### SECÇÃO III

#### Empreendimentos de caráter estratégico

##### Artigo 31.º

##### Empreendimentos estratégicos

1 — No Solo Rural e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Apresentem elevado caráter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente e das energias renováveis;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 000 000,00 €;
- e) Não ponha em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.

2 — Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no artigo 20.º

##### Artigo 32.º

##### Procedimento

1 — A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2 — Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3 — Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso

disso, alterar o sentido da sua decisão e ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

#### Artigo 33.º

##### Regime

1 — A área total de construção a autorizar é a que resulta da aplicação dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.

2 — Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:

a) Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80 %, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;

b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam o Espaço Florestal de Produção e Espaços Verdes

## TÍTULO V

### Solo Rural

#### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais

##### Artigo 34.º

##### Princípios

1 — O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

3 — Deve ficar salvaguardada a possibilidade de prospeção e exploração de recursos geológicos.

##### Artigo 35.º

##### Medidas de defesa da floresta contra incêndios

1 — Sem prejuízo das situações que se encontrem à data da entrada em vigor do presente Plano, a cumprir a condicionante do período de 10 anos e independentemente de ter existido reclassificação de solo rural em solo urbano nessas situações, nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios não incluídos em espaços classificados no presente plano como urbanos, urbanizáveis ou industriais, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos, as seguintes ações:

- a) A realização de obras de construção de quaisquer edificações;
- b) O estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo;
- c) A substituição de espécies florestais por outras técnicas e ecológica e desadequadas;
- d) O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
- e) O campismo fora de locais destinados a esse fim.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as novas edificações no solo rural, com exceção dos Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação dispersa, têm de salvarguardar, na sua implantação no terreno, os seguintes afastamentos mínimos à extrema da propriedade:

- a) Habitações e outro edificado: 5 metros;
- b) Estabelecimentos industriais: 10 metros.

## CAPÍTULO II

## Edificabilidade em solo rural

## SECÇÃO I

## Disposições gerais

## Artigo 36.º

## Condicionamentos à edificabilidade

1 — A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente e indispensável para a operação de meios de combate a incêndios.

2 — A edificação deve salvaguardar autonomamente o abastecimento de água e de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais.

3 — Constituem exceções ao n.º 1 os seguintes casos:

a) Ampliação das edificações existentes devidamente licenciadas à data da entrada em vigor do presente Plano;

b) Legalização de construções existentes anteriores à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Nelas, ocorrida em novembro de 1993;

c) Edificação inserida em aglomerados rurais e em áreas de edificação dispersa;

d) Edificação inserida em parcela abrangida por mais do que uma classe de solo, sempre que dois terços da área total da parcela sujeita a operação urbanística estiver contida no perímetro urbano;

e) Edificações cuja atividade é específica do solo rural nomeadamente edificações de apoio à atividade agrícola e florestal (designadamente armazéns para alfaias, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, cubas, silos, secadores, câmaras de refrigeração, estábulos, salas de ordenha e queijarias) e infraestruturas especiais, tais como ETAR, ETAS, parques eólicos e parques solares;

f) Instalação de estabelecimentos industriais, cuja atividade vise a valorização dos produtos produzidos ou existentes.

4 — As novas edificações a implantar devem cumprir as seguintes regras:

a) Índice máximo de ocupação de 15 %;

b) Altura máxima da fachada de 7 m.

5 — Sem prejuízo dos parâmetros quantitativos previstos em cada subcategoria, a superfície a afetar a anexos, deve obedecer às seguintes regras:

a) Não ultrapassar o menor dos seguintes valores:

i) 25 % da área de implantação da edificação principal;

ii) 60m<sup>2</sup>.

b) Altura máxima da edificação de 3,50 m.

## Artigo 37.º

## Edificação para fins habitacionais

Sem prejuízo do disposto nos artigos 48.º e 50.º do presente regulamento, a edificação para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Complementares da atividade agrícola;

b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;

c) Tipologia unifamiliar;

d) Área máxima de implantação do edifício até 350 m<sup>2</sup>;

e) Altura máxima da fachada de 7 m e até dois pisos acima do solo.

## Artigo 38.º

## Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Área máxima de implantação de 750 m<sup>2</sup> salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;

b) Altura máxima da edificação de 7 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo layout assim o obrigue.

## Artigo 39.º

## Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer

1 — São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;

ii) Pousadas;

b) Empreendimentos Turísticos Isolados;

c) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

d) Empreendimentos de turismo de habitação;

e) Parques de campismo e de caravanismo e

f) Empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias anteriormente mencionadas.

2 — Os empreendimentos turísticos, com exceção dos hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas, devem cumprir os seguintes critérios:

a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;

3 — Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;

c) Número máximo de 200 camas;

d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;

## Artigo 40.º

## Estabelecimentos industriais

Os estabelecimentos industriais, relacionados com atividades económicas ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais, florestais pecuários e geológicos com exceção dos afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,10;

b) Altura máxima da edificação de 10,0 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

## Artigo 41.º

## Outros usos admitidos

Para os restantes usos admitidos devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,10;

b) Altura máxima da edificação de 10,0 m.

## SECÇÃO II

## Núcleos de Desenvolvimento Turístico

## Artigo 42.º

## Condições gerais

Em solo rural é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

## Artigo 43.º

## Tipologia de empreendimentos turísticos

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

2 — Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) estabelecimentos hoteleiros,
- b) aldeamentos turísticos,
- c) empreendimentos de turismo de habitação,
- d) empreendimentos de turismo no espaço rural,
- e) parques de campismo e caravanismo,
- f) empreendimentos de turismo da natureza,
- g) conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

#### Artigo 44.º

##### Condições de implementação

1 — A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente plano de urbanização ou plano de pormenor.

2 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico poderá ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

3 — O contrato de execução a que se refere o número anterior, pode estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

#### Artigo 45.º

##### Crítérios de inserção territorial

Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) Área mínima de 35 hectares;
- b) Categoria mínima de 4 estrelas;
- c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- d) A área de concentração não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- f) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- g) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

#### Artigo 46.º

##### Parâmetros de qualidade

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação da materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

### CAPÍTULO III

#### Espaços Agrícolas de Produção

#### Artigo 47.º

##### Identificação, caracterização e usos

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção caracterizam-se pela sua reconhecida potencialidade para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, para a promoção da extensão da área agrícola condicionada e para a salvaguarda de unidades de paisagem agrícola e destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

2 — Constituem usos dominantes a produção, a exploração e a produção agrícola e pecuária.

3 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis:

- a) O uso florestal;
- b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;
- c) As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
- d) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
- e) Edificações para habitação;
- f) Unidades industriais, serviços e usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal;
- g) Hotéis e empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural, bem como Equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental, previsto no artigo 48.º do presente regulamento.

#### Artigo 48.º

##### Regime de Edificabilidade

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

QUADRO 1

#### Regime de edificabilidade em Espaços de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos a cima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização (%)
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	-	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração.	20
Edificações para habitação. . . .	3ha	7,5	2	1	350	5

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos a cima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m <sup>2</sup> )	Índice máximo de impermeabilização (%)
Unidades industriais de caráter agrícola, pecuários ou florestais e armazenagem	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	10 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	-	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração.	40
Parques de campismo e caravanismo.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	1	-	15
Hotéis, hotéis rurais construídos de raiz, equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	10 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	1	20 % da dimensão da parcela.	40
Equipamento ou instalações destinadas ao recreio e lazer.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	1	20 % da dimensão da parcela.	40
Unidades industriais, serviços e usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	10 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas.	2	-	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração.	40

2 — São permitidas as obras de reconstrução com preservação de fachadas, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDM de Nelas, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 350 m<sup>2</sup> de área de construção;
- b) Área máxima de implantação — 200 m<sup>2</sup>;
- c) Número máximo de pisos — 2 ou existentes, se superior;
- d) Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.

3 — São permitidas as obras de reconstrução, com ou sem preservação de fachadas, e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- b) Número máximo de pisos — 2 ou existentes, se superior;
- c) Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.

4 — No espaço agrícola é ainda permitida a reconstrução, a alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- a) Área máxima de implantação — 150m<sup>2</sup>;
- b) Número máximo de pisos — 1;
- c) Altura máxima da edificação — 7 m;
- d) A área máxima de implantação e a altura da edificação poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

## CAPÍTULO IV

### Espaços Florestais de Produção

#### Artigo 49.º

##### Identificação, caracterização e usos

1 — Os espaços florestais de produção caracterizam-se por serem áreas particularmente vocacionadas para os usos florestais, destinando-se para além da preservação do equilíbrio ecológico e da valorização paisagística, à promoção da produção florestal e de atividades associadas a esta.

2 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal e do previsto no PROF Dão Lafões, são usos compatíveis dos espaços florestais de produção:

- a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;

b) A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;

c) Edificações para habitação;

d) As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;

e) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;

f) Unidades industriais e serviços não compatíveis com o espaço urbano;

g) Hotéis, Empreendimentos de TER e Turismo de habitação, bem como equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental.

#### Artigo 50.º

##### Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo do previsto no PROF Dão Lafões, o regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção.

## CAPÍTULO V

### Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

#### Artigo 51.º

##### Identificação

Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos englobam as áreas do território, delimitadas na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes, onde ocorre ou pode ocorrer a exploração de recursos geológicos.

#### Artigo 52.º

##### Regime do Espaço

1 — Neste espaço é permitido a exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor.

2 — Nestas áreas, a ocupação de superfície, com caráter de definitividade, por atividades não conexas com os objetivos específicos para estes espaços, deve acautelar o potencial de reservas estando tal ocupação condicionada à prospeção, pesquisa e estudos que constituam critério fundamental para a tomada de decisão.

3 — Neste espaço é admissível a instalação de anexos para apoio à atividade e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora final desde que se sejam localizados dentro da área licenciada ou concessionada.

4 — Os planos ambientais e de recuperação paisagística, previstos na legislação em vigor, devem ser implementados por fases, de acordo

com os respetivos planos de pedraira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.

5 — Nas áreas de recursos geológicos potenciais não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os respetivos recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

6 — A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.

## CAPÍTULO VI

### Espaços de Reposição ambiental

#### Artigo 53.º

##### Identificação e Caracterização

Esta área corresponde à área de depósito das lamas provenientes da atividade da antiga mina de Urânio da Urgeiriça, a qual se encontra sujeita a um projeto de reabilitação ambiental.

#### Artigo 54.º

##### Regime de Edificabilidade

Nestes espaços são proibidas operações urbanísticas com exceção das diretamente relacionadas com a obrigatoriedade de recuperação ambiental e paisagística da área da exploração.

## CAPÍTULO VII

### Aglomerados Rurais

#### Artigo 55.º

##### Identificação, caracterização e usos

1 — Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento, são espaços rurais edificados, constituindo pequenos núcleos populacionais consolidados, com funções residenciais e de apoio a atividades em solo rural, com um regime de uso do solo que assegure a sua qualificação como rural.

2 — Nestas áreas devem assegurar-se os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a preocupação de manutenção da sua ruralidade.

3 — Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:

- Habitacões unifamiliares, excluindo a tipologia geminada;
- Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
- Centros de Interpretação;
- Empreendimentos de turismo no espaço rural (exceto hotéis construídos de raiz) e turismo de Habitação;
- Serviços;
- Armazéns.

4 — Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:

- Comércio tradicional;
- Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários.

#### Artigo 56.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — As regras aplicáveis aos Aglomerados Rurais são as seguintes:

- O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
- O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- Índice máximo de ocupação do solo é de 25 %;
- A altura máxima da fachada é definida pela envolvente.

2 — As edificações deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

3 — Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo em casos excecionais indicados pela

Câmara Municipal, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

4 — No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.

5 — Nas edificações construídas ao abrigo de regime anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- Número máximo de pisos — 2 ou existente, se superior;
- Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.

6 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique, para efeitos de projeto de intervenção em espaço rural, com uma área mínima com uma área mínima de 1000m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO VIII

### Áreas de Edificação Dispersa

#### Artigo 57.º

##### Identificação, Caracterização e Usos

1 — As Áreas de Edificação Dispersa, delimitadas na Planta de Ordenamento, são espaços edificados integrados em solo rural, de reduzida expressão espacial, constituindo pequenos núcleos de algumas construções com funções residenciais e usos mistos, para os quais se objetiva um regime de solo que vise a sua contenção e colmatação, e perspetive a respetiva infraestruturação quando necessária.

2 — Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:

- Habitacões unifamiliares;
- Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
- Comércio tradicional e pequenas unidades de restauração e bebidas;
- Indústria do tipo 3 de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- Serviços;
- Armazenagem;
- Empreendimentos de Turismo no Espaço rural (exceto hotéis rurais construídos de raiz) e o Turismo de Habitação, mormente em preexistências edificadas.

#### Artigo 58.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa tem como pressuposto a contenção do perímetro global e a sua colmatação e infraestruturação, quando necessária, tendo como referência os parâmetros previstos para os aglomerados rurais definidos no artigo 56.º

2 — Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.

## TÍTULO VI

### Solo Urbano

## CAPÍTULO I

### Disposições Comuns

#### Artigo 59.º

##### Critérios Supletivos

1 — Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal, no caso

dos empreendimentos estratégicos previstos no presente regulamento, indicar um outro alinhamento a adotar.

2 — As obras de construção, reconstrução com preservação de fachadas, ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a moda da cércea da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.

3 — São admitidas as indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

4 — No caso de indústrias e instalações pecuárias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se crie situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento e circulação, contado que seja assegurado o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) O índice de ocupação do solo seja no máximo de 80 %;
- b) A laboração ocorra apenas em período diurno, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna.

## CAPÍTULO II

### Solo urbanizado

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 60.º

###### Identificação e caracterização

1 — O Solo Urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 — O Solo Urbanizado compreende as seguintes categorias e sub-categorias de espaço:

- a) Espaços Centrais:
  - i) Alta Densidade;
  - ii) Média Densidade;
  - iii) Reduzida densidade;
  - iv) Centro Histórico;
  - v) Área de equipamentos centrais.
- b) Espaços Residenciais:
  - i) Alta densidade;
  - ii) Média Densidade;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços de Uso Especial;
- f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

#### SECÇÃO II

##### Espaços Centrais

###### Artigo 61.º

###### Identificação, Caracterização e usos

1 — Os espaços centrais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.

- 2 — Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:
  - a) Habitação;
  - b) Comércio a retalho;

- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) Serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Empreendimentos turísticos.

3 — São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental;
- b) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

###### Artigo 62.º

###### Regime de edificabilidade

1 — No Centro Histórico, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Nas obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de edificação numa envolvente de 100 m de raio, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público nas frentes urbanas em que o prédio se integra.
- b) Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.

2 — As regras aplicáveis aos Espaços Centrais — Alta densidade são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 pisos;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 50 %, exceto em zonas consolidadas que é de 100 %;
- d) Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.

3 — As regras aplicáveis às áreas centrais de Média Densidade são as seguintes:

- a) Na área urbana de média densidade o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 pisos (rés-do-chão + 2 pisos);
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 40 %, exceto em zonas consolidadas que é de 100 %;

4 — As regras aplicáveis às áreas centrais de reduzida densidade são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 pisos;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 35 %, exceto em zonas consolidadas que é de 100 %;
- d) Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

e) No caso de indústrias legalmente existentes não previstas na alínea anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação até ao limite de 50 % da área de construção, desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

f) Nestas áreas o alinhamento é definido pelo limite anterior da parcela (frente da parcela) através de muros, sebes, ou outras marcações que definam esse limite, o qual deverá ser calculado em função do alinhamento dominante, medido da mesma forma, salvo nos casos em que a Câmara Municipal entenda necessário indicar um outro alinhamento, em instrumento de gestão próprio.

5 — As áreas de equipamentos centrais correspondem a áreas com equipamentos coletivos legalmente existentes, nomeadamente de saúde, administrativos, culturais, ensino e religiosos para os quais se permite a alteração, reconstrução com e sem preservação de fachadas e a ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa.

6 — Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos para os Espaços Centrais, nos números 2, 3, 4 e 5, sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.

7 — É permitida a criação e ampliação de armazéns, de espaços comerciais de dimensão relevante, e de indústrias, desde que não se perspetivem ou criem situações de incompatibilidade urbana nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e de ruído.

### SECÇÃO III

#### Espaços Residenciais

##### Artigo 63.º

##### Identificação, caracterização e usos

1 — Os espaços residenciais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas promovendo-se a sua qualificação através do preenchimento construído dos interstícios bem como a qualificação do espaço público.

2 — O Espaço Central contempla as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Alta Densidade;
- b) Média densidade.

3 — Nos Espaços Residenciais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

4 — São usos compatíveis com os Espaços Residenciais:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental;
- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

##### Artigo 64.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais de Alta Densidade são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 35 %, exceto em zonas consolidadas que é de 100 %;

2 — As regras aplicáveis aos Espaços Residenciais de Média Densidade são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice de ocupação do solo é de 35 %, exceto em zonas consolidadas que é de 100 %;

### SECÇÃO IV

#### Espaços de Atividades Económicas

##### Artigo 65.º

##### Identificação, caracterização e usos

1 — Os Espaços de Atividades Económicas incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços legalmente existentes, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços.

2 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.

3 — São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos bem como atividades de gestão de resíduos.

4 — Os estabelecimentos hoteleiros em espaços de atividades económicas devem ser localizados em parcela/lote que não prejudique a localização de estabelecimentos industriais ou outras atividades económicas nas áreas contíguas.

5 — Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

##### Artigo 66.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:

- a) O Índice máximo de ocupação do solo é de 60 %;
- b) A altura máxima da fachada é de 12 metros, não podendo ultrapassar um plano de 45.º, definido a partir de qualquer dos lados do lote ou parcela, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;
- c) O índice de impermeabilização do solo é de 80 %;

2 — Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela devem ter as seguintes características:

- a) O recuo é de 8 metros;
- b) O afastamento lateral é de 8 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
- c) O afastamento posterior é de 8 metros;
- d) Delimitação, no interior das áreas industriais, de uma faixa “non aedificandi” de 20 m de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes.

3 — A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:

- a) 10 % da área total de construção do edifício;
- b) 140m<sup>2</sup>.

4 — No caso de indústrias ou outros usos legalmente existentes, bem como em caso de outras atividades em funcionamento são permitidas obras de construção reconstrução com preservação de fachadas, alteração e ampliação, desde que sejam garantidos os seguintes requisitos, cumulativamente com o disposto no número anterior deste artigo:

- a) Assegurar a salvaguarda das questões ambientais e minimizar situações de incompatibilidade com eventuais áreas urbanizadas ou urbanizáveis contíguas;
- b) A legalização de edifícios com usos previstos para este espaço deverá cumprir as seguintes regras:
  - i) Índice de ocupação do solo não deve ser superior a 90 %;
  - ii) Altura da fachada admitida é de 12 metros, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas.

## SECCÃO V

## Espaços Verdes

## Artigo 67.º

## Identificação, Caracterização e Usos

1 — Os espaços verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

2 — É permitida a manutenção de edifícios legalmente existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

3 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:

- a) Quiosques;
- b) Parques infantis;
- c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.

4 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) Empreendimentos turísticos e equipamentos de apoio ao turismo;
- c) Práticas e edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaías agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

## Artigo 68.º

## Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços verdes de recreio e lazer são permitidos arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços.

2 — Para efeitos do número anterior deve ser dado cumprimentos aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0.10;
- b) Altura máxima da fachada de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;
- c) Sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;

3 — Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando-se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafo-climáticas ou autóctones.

4 — Caso não exista alternativa de localização noutra local do respetivo perímetro urbano é admitida a instalação de comércio e serviços complementares à utilização das funções previstas, de acordo com as regras do n.º 1 do presente artigo.

## SECCÃO VI

## Espaços de Uso Especial

## Artigo 69.º

## Identificação e caracterização e usos

1 — Os espaços de uso especial correspondem a áreas não centrais com equipamentos coletivos existentes, nomeadamente de saúde, administrativos, culturais, ensino e religiosos, para os quais se permite reconstrução com preservação de fachadas e ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa.

2 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.

3 — É permitida a reconstrução com e sem preservação de fachadas e ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivas, de apoio social, de recreio e lazer.

4 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços, armazenagem, bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

5 — São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

## Artigo 70.º

## Regime de edificabilidade

6 — As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos legalmente existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo ou estabelecimentos hoteleiros legalmente existentes em atividade estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

7 — Quando se trate de novas edificações, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice máximo de utilização do solo de 80 %;
- b) O índice máximo de ocupação é de 60 %;
- c) A altura máxima das edificações é de 14 m.

## SECCÃO VII

## Espaços Urbanos de Baixa Densidade

## Artigo 71.º

## Identificação, caracterização e usos

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas consolidadas e em consolidação, com usos mistos, e que se destinam à ocupação com funções de apoio à vida urbana.

## Artigo 72.º

## Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis aos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 pisos;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 35 %;

## CAPÍTULO III

## Solo Urbanizável

## Artigo 73.º

## Identificação e Caracterização

1 — O Solo Urbanizável corresponde a áreas não infraestruturadas destinadas à expansão habitacional, de atividades económicas e uso especial, sendo, ainda, admitida a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou zonas verdes, para promoção da sua multifuncionalidade.

2 — O Solo urbanizável contempla as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- b) Espaços de Atividades Económicas;
- c) Espaço de Uso Especial.

## Artigo 74.º

## Regime de Edificabilidade

1 — A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Unidades de execução, loteamentos e operações urbanísticas avulsas, desde que nestes últimos casos, e com exceção do turismo, digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e

funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

2 — As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, são as previstas para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.

#### Artigo 75.º

##### **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

1 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas de expansão com usos mistos devidamente identificadas na planta de ordenamento.

2 — A esta categoria de espaço aplica-se o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

#### Artigo 76.º

##### **Espaços de Atividades Económicas**

1 — O Espaço de Atividades Económicas contempla áreas de expansão para Indústria, Armazenagem e Serviços.

2 — Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços previstos sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais, ou de outros usos nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços e desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade nos termos do artigo 20.º

3 — A esta categoria de espaço aplica-se o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

#### Artigo 77.º

##### **Espaços de Uso Especial**

1 — Os espaços de uso especial correspondem a áreas que se destinam à instalação de equipamentos como escolas, equipamentos desportivos, de apoio social bem como a áreas de recreio, lazer e turismo.

2 — São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, serviços, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, e de indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

3 — A esta categoria de espaço aplica-se o definido para a mesma categoria em solo urbanizado.

## TÍTULO VII

### **Mobilidade e transportes**

#### CAPÍTULO I

##### **Disposições Gerais**

#### Artigo 78.º

##### **Identificação**

1 — A rede rodoviária no município de Nelas é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional, que integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente:

- i) O Itinerário Complementar — IC12, construído e previsto;
- ii) O Itinerário Complementar — IC37 previsto.

b) Rede Rodoviária desclassificada sob jurisdição das Estradas de Portugal:

- i) EN234;
- ii) EN231.

c) Estradas Municipais designadamente: a ER231-2 (troço municipalizado), a EN231 (troço municipalizado), a ex-EN231-2 a EN234 (troço municipalizado), ex-EN329-2 Carvalhal Redondo-Santar), a EM 594, a EM 595 (Santar-Moreira), a EM 640, a EM 641 (Canas de Senhorim — Póvoa de Santo António), a EM 642 (Carvalhal Redondo-Moreira), a EM 642-1 (Canas-Aguieira), a EM 643 (Nelas-Carvalhal) e a EM644 (Nelas-Caldas Caldas da Felgueira);

d) Caminhos Municipais, designadamente: CM 1437, CM 1469; CM 1470, CM 1471, CM 1473, CM 1475, CM 1477, CM 1478 e CM 1479.

#### Artigo 79.º

##### **Hierarquia funcional**

1 — O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Nelas distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

a) Vias Coletoras, que se constituem como vias de serviço e apoio à deslocação de média e longa duração, que ligam importantes polos urbanos geradores de tráfego, designadamente o IC12, o IC12 (Previsto) e o IC37 (Previsto);

b) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente a EN231 sob jurisdição da EP, a EN234 sob jurisdição da EP, a Variante EN234, a Ex-EN231-2, a Ex-EN329-2 e a ER231-2 (até Entroncamento);

c) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente a EM595, a EM640, a EM641, a EM642, a EM642-1, a EM643, a EM644 e a Variante Nelas-Moreira (prevista);

d) Vias de distribuição local que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais, designadamente o CM1437, o CM 1469, o CM1470, o CM1471, o CM1473, o CM1475, o CM 1477, o CM 1478 e o CM 1479.

#### Artigo 80.º

##### **Características**

1 — Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais, as vias distribuidoras principais devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes à rede complementar.

2 — Nas estradas desclassificadas sob jurisdição da EP, SA, o desenho dos nós de ligação da rede viária propostos e identificados na Planta de Ordenamento — Hierarquia Viária é meramente indicativo, devendo os mesmos ser estudados de forma a garantir as melhores condições de segurança e fluidez, respeitando a escala local

#### Artigo 81.º

##### **Espaços canais**

1 — A rede rodoviária integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção ‘non aedificandi’ que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.

2 — As faixas de proteção ‘non aedificandi’ aplicáveis à rede rodoviária nacional e às estradas desclassificadas sob jurisdição da EP, SA são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

3 — Os afastamentos aplicáveis à rede rodoviária municipal — vias distribuidoras principais no solo rural são as seguintes:

a) 11 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinada a uso habitacional e nunca a menos de 5 metros da plataforma da estrada;

b) 15 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinadas a outros usos;

c) 6 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;

d) Excetuam-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados.

4 — Os afastamentos aplicáveis à rede rodoviária municipal — vias distribuidoras secundárias no solo rural são as seguintes

a) 10 metros de afastamento ao eixo da via para construções e nunca a menos de 5 metros da plataforma da estrada;

b) 5 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;

c) Excetuam-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados

5 — No solo urbanizado, quando não existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados devem ser respeitados os parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas para operações de loteamento ou edifícios de impacto relevante.

6 — Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou o limite da faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.

7 — Qualquer intervenção na rede rodoviária nacional e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal deve ser objeto de estudo específico fundamentado e de pormenorizada justificação devendo os respetivos projetos cumprir a legislação em vigor

e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

## CAPÍTULO II

### Parâmetros de dimensionamento

Artigo 82.º

#### Estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 2

#### Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habituação unifamiliar. . . . .	1 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Habituação coletiva . . . . .	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio . . . . .	1 lugar/30m <sup>2</sup> com a. c. < 1000m <sup>2</sup> ; 1 lugar/25m <sup>2</sup> com a. c. entre 1000m <sup>2</sup> e 2500m <sup>2</sup> ; 1 lugar/15m <sup>2</sup> com a. c. > 2500m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> de a. c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Serviços . . . . .	3 lugares/100m <sup>2</sup> com a. c. < ou = 500m <sup>2</sup> ; 5 lugares/100m <sup>2</sup> com a. c. > 500m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas	Ligeiros: 1 lugar/75 m <sup>2</sup> de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m <sup>2</sup> de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público; Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.

QUADRO 3

#### Parâmetros de dimensionamento do estacionamento (cont.)

Tipo de ocupação	Estacionamento
Estabelecimentos hoteleiros	Para os estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores da portaria legislação em vigor; Para os demais casos não previstos na Portaria, 20 % do valor das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros 1 estacionamento ou 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros em qualquer dos casos anteriores
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m <sup>2</sup> para veículos pesados de passageiros.

Tipo de ocupação	Estacionamento
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.

2 — Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 — A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

## TÍTULO VIII

### Infraestruturas e instalações especiais

#### Artigo 83.º

##### Identificação e caracterização

As infraestruturas existentes ou previstas são as identificadas na Planta de Ordenamento, a saber:

- a) ETAR;
- b) ETAR — Prevista.

#### Artigo 84.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

2 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar ou instalações especiais que em Nelas venham a ser criadas.

#### Artigo 85.º

##### Usos

Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo Município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

## TÍTULO IX

### Programação e Execução do Plano

#### CAPÍTULO I

##### Execução do Plano

#### Artigo 86.º

##### Zonamento operacional

1 — Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

#### Artigo 87.º

##### Execução em solo urbanizado

Em solo urbanizado a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

#### Artigo 88.º

##### Execução em solo urbanizável

Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se, predominantemente, de acordo com o estabelecido para cada categoria de espaço ou de unidades de execução.

## CAPÍTULO II

### Programação

#### Artigo 89.º

##### Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
- e) As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
- f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

#### Artigo 90.º

##### Programação operacional

1 — A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

## CAPÍTULO III

### Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

#### Artigo 91.º

##### Parâmetros de dimensionamento

1 — Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento

municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles

fins dimensionadas de acordo com de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes.

QUADRO 4

**Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva**

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar. . . . .	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação coletiva . . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Comércio e Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Indústria, armazenagem e logística . . . . .	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab

QUADRO 5

**Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas — Arruamentos**

Tipo de ocupação	Infraestruturas — Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 12,00 m Faixa de Rodagem = 7,50 m Passeios = 2,25 m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 13 m Faixa de Rodagem = 7 m Passeios = 2 m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).

2 — Quando as operações de loteamento e demais operações urbanísticas a que se refere o n.º 1 do presente artigo integrem novas vias coletoras ou distribuidoras principais, as áreas a elas destinadas são contabilizadas para efeitos de cálculo das áreas verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

## Artigo 92.º

**Dispensas e isenções de dotações de estacionamento**

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, desde que tecnicamente justificável e 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) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2 — Nos casos descritos no n.º 1 as regras respeitantes ao estacionamento serão definidas pontualmente em sede dos procedimentos de controlo prévio ou figura que lhe seja correspondente por força de alteração de terminologia da legislação aplicável.

3 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção:

a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção da licença inicial;

b) Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades susceptíveis de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

c) As operações de legalização de edificações que não impliquem um maior fluxo de veículos do edifício ou por incapacidade do prédio ou do espaço público com vista a sua viabilidade.

## CAPÍTULO IV

**Crítérios Perequativos**

## Artigo 93.º

**Objetivos e âmbito de aplicação**

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

## Artigo 94.º

**Mecanismos de perequação**

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nas Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

3 — No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do

índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:

a) O índice médio de utilização (IMU) é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

b) O cálculo do índice de cedência médio, adiante designado por ICM, resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

#### Artigo 95.º

##### Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

2 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.

5 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## TÍTULO X

### Disposições finais

#### Artigo 96.º

##### Legalizações de construções não licenciadas

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Nelas, ocorrida em novembro de 1993, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 3 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.

2 — As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Índice máximo de ocupação de 50 %;
- b) Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- c) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
- d) Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.

3 — As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
- c) Distem mais de 200 m das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, com exceção das situações existentes e em vias de legalização, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

4 — O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

5 — A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

- a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 12 de novembro de 1993;
- b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
- c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
- e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanística presentes no presente Regulamento.

#### Artigo 97.º

##### Integração e transformação de pré-existências

1 — Para efeitos do presente regulamento, consideram-se pré-existências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

2 — Consideram-se ainda pré-existências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

3 — Caso as pré-existências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, nas seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

4 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número 3 do artigo 48.º, no caso de obras de ampliação de edificações, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área de construção do edifício não exceda os 60 m<sup>2</sup>.

5 — Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existent situadas em solo rural, desde que se cumpram as seguintes condições:

- a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente Plano;
- b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

#### Artigo 98.º

##### Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício legalmente existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de lhes poder ser imposta a salvaguarda e a manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;

e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais, regulamentares e judiciais de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

#### Artigo 99.º

##### Alteração da utilização dos edifícios habitacionais

1 — A alteração do uso dos edifícios de habitação está condicionada pela legislação em vigor e ainda:

- a) À compatibilidade dos novos usos com a função habitacional existente no próprio edifício e nos edifícios adjacentes;
- b) À capacidade das infraestruturas existentes ou previstas;

2 — A instalação de outros usos compatíveis com a habitação, como os de comércio e serviços, só são admitidos nos pisos térreos e desde que:

- a) Fique assegurado o acesso independente aos pisos superiores;
- b) Mantenha os vãos existentes, admitindo-se alterações que não comprometam a solução original ou que a beneficiem.

3 — Em casos devidamente justificados pela Câmara Municipal relacionados com a estratégia de revitalização dos espaços centrais, pode ser admitida a instalação de usos comerciais e serviços em pisos superiores, nomeadamente, clínicas, bancos, centros de diagnóstico e de reabilitação.

#### Artigo 100.º

##### Norma Revogatória

A entrada em vigor do presente Plano revoga:

a) O Plano Pormenor da Avenida João XXIII, publicado no *Diário da República* n.º 77 de 1-4-92, ratificado pelo despacho de 23-1-92 e aprovado em Assembleia Municipal em 29-4-91.

b) O Plano de Pormenor da Zona Industrial — ZI3 em Canas de Senhorim, publicado no *Diário da República* pela da portaria n.º 30/95, de 12 de janeiro.

#### Artigo 101.º

##### Norma Supletiva

Na ausência de Unidades Operativas de Planeamento e gestão, o regime de uso do solo é o correspondente à categoria de espaço em que se pretende a realização das operações urbanísticas.

#### Artigo 102.º

##### Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

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

21603 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_21603\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_21603_1.jpg)  
 21603 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_21603\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_21603_2.jpg)  
 21604 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21604\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_21604_3.jpg)  
 21604 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21604\\_4.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_21604_4.jpg)  
 21604 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21604\\_5.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_21604_5.jpg)  
 21604 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21604\\_6.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_21604_6.jpg)  
 21604 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_21604\\_7.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_21604_7.jpg)  
 607489215

## MUNICÍPIO DE PALMELA

### Aviso n.º 34/2014

#### Cessação de comissão de serviço

Para os devidos efeitos, torna-se público que cessou a comissão de serviço como secretária do Gabinete de Apoio Pessoal do Vereador Luís Miguel Calha a assistente técnica Isaura Deolinda Morais Gama Leonel, com efeitos a partir de 15 de outubro de 2013, na sequência da instalação dos novos órgãos da Câmara Municipal.

3 de dezembro de 2013. — O Diretor de Departamento de Recursos Humanos e Organização, *Agostinho Gomes* (no uso da competência subdelegada pelo despacho n.º 35/2013, de 28 de outubro.

307443271

## MUNICÍPIO DO PORTO

### Aviso n.º 35/2014

Nos termos e para os efeitos previstos na alínea d) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 37.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, faz-se público que cessaram a modalidade da relação jurídica de emprego público, a requerimento do próprio, os seguintes trabalhadores:

António Fernando Pinto Afonso (80329), Assistente Operacional, Posição remuneratória 5.ª

António Jorge Rufino Nunes Abreu (85605), Técnico Superior, Posição remuneratória 2.ª

Maria da Conceição Gomes dos Santos Ferreira Ribeiro (53581), Assistente Operacional, Posição remuneratória 2.ª

2013-12-17. — A Diretora de Departamento Municipal de Recursos Humanos, *Sónia Cerqueira*.

307477738

## MUNICÍPIO DE VILA POUÇA DE AGUIAR

### Aviso n.º 36/2014

Para cumprimento do estipulado na alínea d) do n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 64-A/2008 de 31 de dezembro, 3-B/2010 de 28 de abril, 34/2010 de 02 de setembro, 55-A/2010 de 31 de dezembro, 64-B/2011 de 30 de dezembro, 66/2012, de 31 de dezembro, 66-B/2012 de 31 de dezembro e Decreto-Lei n.º 47/2013 de 5 de abril adaptada à administração autárquica pelo Decreto-Lei n.º 209/2009 de 3 de setembro, alterado pela Lei n.º 3-B/2010 de 28 de abril e Lei n.º 66/2012 de 31 de dezembro, torna-se público que cessou por aposentação, a relação jurídica de emprego público com a seguinte trabalhadora — Ermezinda da Conceição Roucho Fernandes — Assistente Operacional, com efeitos a 01 de dezembro de 2013.

2 de dezembro de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. António Alberto Pires Aguiar Machado*.

307449971

### Aviso n.º 37/2014

Para os devidos efeitos, torna-se público que, por despacho do Presidente da Câmara Municipal datado de 18 de novembro 2013, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 35.º, do anexo I da Lei n.º 75/2003 de 12 de setembro, designou, em regime de substituição, Alfredo Alberto Cabral Brigas, para o cargo de dirigente intermédio de 3.º grau da Unidade Orgânica Flexível de 3.º grau da Divisão de Desenvolvimento Social, nos termos do disposto no artigo 27.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, alterada pelas Leis 51/2005, de 30 de agosto, 64-A/2008, de 31 de dezembro, 3-B/2010, de 28 de abril, 64/2011, de 22 de dezembro e Lei n.º 68/2013 de 29 de agosto, adaptada à Administração Autárquica pela Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, com efeitos a 18 de novembro de 2013.

6 de dezembro de 2013. — O Presidente da Câmara, *Dr. António Alberto Pires Aguiar Machado*.

307457236