

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/93

A Assembleia Municipal de Nelas aprovou, em 26 de Abril de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal acima referido foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanha a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Nelas com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, excepto no que respeita:

À conformidade do n.º 2 do artigo 6.º e dos artigos 18.º, 63.º, 80.º, 82.º, 91.º e 94.º do regulamento com a legislação em vigor sobre a Reserva Ecológica Nacional, protecção às instalações de telecomunicações, loteamentos urbanos, licenciamento municipal de obras particulares, contribuição autárquica, expropriações e contra-ordenações;

À conformidade da secção II do título V (Compensações ao município) com o disposto, em matéria de taxas e de compensações, na legislação em vigor sobre loteamentos urbanos, licenciamento municipal de obras particulares e finanças locais.

Este Plano articula-se, também, com outros planos municipais de ordenamento do território e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, 579/73, de 7 de Novembro, 445/91, de 20 de Novembro, 448/91, de 29 de Novembro, 438/91, de 9 de Novembro, 442-C/88, de 30 de Novembro, e 433/82, de 27 de Outubro, e na Lei n.º 1/87, de 3 de Janeiro;

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Nelas.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 6.º e os artigos 18.º, 63.º, 80.º, 82.º, 91.º e 94.º, bem como a secção II do título V do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 5 de Agosto de 1993. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Elementos fundamentais do PDM — 2.ª fase

Regulamento do Plano Director Municipal de Nelas

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo, âmbito, vigência e vinculação

1 — O Regulamento da Prática Urbanística, adiante designado por Regulamento, tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no território municipal, e definir as normas de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano Director Municipal de Nelas, após a aprovação deste nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território municipal, cujos limites estão expressos na planta de ordenamento.

3 — As disposições regulamentares do PDM de Nelas têm o prazo máximo de vigência de 10 anos, após a sua publicação no *Diário da República*. Contudo, poderão ser revistas no prazo de quatro anos após a sua publicação no *Diário da República*, desde que a Câmara Municipal considere que as mesmas se tornaram inadequadas.

4 — Quaisquer acções de iniciativa pública, privada, cooperativa ou instituição de solidariedade social respeitarão obrigatoriamente o presente Regulamento. Complementar e cumulativamente, deverão ser sempre utilizados os elementos referidos no artigo 2.º, prevalecendo, para efeitos da definição dos condicionamentos à edificabilidade, os que forem mais restritivos.

Artigo 2.º

Elementos integrantes/composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes elementos:

a) Cartogramas referentes à planta de condicionantes, salvaguardas e restrições ao uso dos solos, à escala de 1:25 000, subdividida nas seguintes plantas sectoriais:

- 1) Reserva Agrícola Nacional;
- 2) Reserva Ecológica Nacional;
- 3) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

b) Cartograma referente à planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) Leito do curso de água — terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. O leito é limitado pela linha que corresponder à extrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto;
- b) Margem — faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem tem a largura de 10 m e 30 m, respectivamente para cursos de água não navegáveis nem fluviáveis, e navegáveis e fluviáveis;

- c) Zona adjacente — área contígua à margem, estendendo-se até à linha alcançada pela maior cheia produzida no período de um século ou pela maior cheia conhecida, no caso de não existirem dados que permitam identificar a anterior;
- d) Zona da estrada — abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para futuro alargamento da faixa de rodagem, bem com parques de estacionamento e miradouros;
- e) Plataforma da estrada — abrange a faixa de rodagem e as bermas;
- f) Terreno ou prédio urbanizável — a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída que, para ser utilizado como urbano, deverá ser objecto de uma operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;
- g) Loteamento — operação de divisão em lotes de qualquer área de um ou vários terrenos ou prédios destinados, imediata ou subsequentemente, à construção;
- h) Parcela ou lote urbano — terreno constituído através de alvará de loteamento, ou o terreno legalmente constituído correspondente a uma unidade cadastral apta para a utilização urbana, confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação de uso residencial, industrial, comercial ou turístico, incluindo eventualmente anexos destinados a estacionamento ou aparcamento da própria edificação. Poderá o lote englobar vários módulos edificados, no caso de serviços públicos ou equipamentos colectivos;
- i) Prédio rústico — todo o terreno não incluído na definição de lote urbano;
- j) Área bruta de construção, também designada por Ab, para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos previstos no PDM — a soma das superfícies de todos os pisos situados acima e abaixo do solo, incluindo anexos, e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais ou comerciais, bem como terraços, alpendres, varandas, compartimentos de serviços comuns afectos à edificação (recolha de lixo, sala de condomínio), todos os espaços comuns de circulação horizontal e vertical, e ainda 35 m² por cada unidade de utilização, desde que destinados a estacionamento ou aparcamento. Esta área é medida pelo extradorso das paredes exteriores;
- l) Índice de utilização, também designado por i — o quociente da área bruta de construção [definida na alínea j)] pela superfície do terreno a que se aplica;
- m) Percentagem de ocupação do solo ou terreno, também designada por p ou pos — a relação entre a área ocupada pelos edifícios (implantação ao nível do piso térreo ou da entrada principal) e a superfície de terreno que serve de base à operação;
- n) Alinhamentos — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;
- o) Implantação da cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso fronteiro;
- p) Cércea — dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto da cota média do arruamento de acesso no alinhamento da fachada da entrada principal, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- q) Número de pisos de um edifício — número de pavimentos do alçado de maior altura e maior comprimento do edifício, com excepção do(s) piso(s) de cota(s) inferior(es) ao do arruamento que o serve, quando, cumulativamente:

Este(s) piso(s), relativamente ao alçado oposto e no mesmo plano, não sobressaia(m) mais do que 1 m em relação à cota do arruamento fronteiro;

O alçado de maior altura se defronte totalmente com logradouro privado e possua acesso;

- r) Número de pisos de um alçado — número total de andares sobrepostos, visíveis nesse alçado, com excepção de andar recuado ou do sótão, se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura, e da cave, se a cota do plano inferior da respectiva cobertura não estiver, em média, mais de 1,20 m acima do terreno adjacente;
- s) Obras de urbanização — obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública, os arranjos exteriores dos espaços públicos e outras infra-estruturas de apoio, quando inseridas em loteamento urbano ou construção de edifício;

- t) Espaço-canal — espaço que corresponde a corredores e áreas de passagem de infra-estruturas, existentes ou previstas, que têm efeito de canal de protecção ou barreira física em relação aos usos marginantes, no sentido de garantir a boa execução dessas infra-estruturas.

TÍTULO II

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Artigo 4.º

Objectivo e identificação

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas no cartograma referido na alínea a) do artigo 2.º, regem-se pelo disposto no presente título e demais legislação aplicável, e têm como objectivo:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
- d) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- f) A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

2 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos identificadas nos domínios do património natural, cultural, equipamentos colectivos, infra-estruturas básicas e exploração do solo e subsolo são:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- d) Imóveis de interesse público;
- e) Valores concelhios;
- f) Edifícios públicos;
- g) Emissário/colector;
- h) Fossa séptica de uso colectivo;
- i) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- j) Captação de água e nascente minero-medicinal;
- k) Adutora/adutora-distribuidora;
- m) Reservatório;
- n) Linhas eléctricas de alta (tensão nominal igual ou superior a 60 kV) e média (tensão nominal inferior a 60 kV) tensão;
- o) Rede de telecomunicações;
- p) Aterro sanitário;
- q) Rede rodoviária nacional;
- r) Rede rodoviária municipal colectora;
- s) Rede rodoviária municipal distribuidora e outras vias não classificadas;
- t) Linha da Beira Alta;
- u) Minas da Urgeirica e outras explorações mineiras.

SECÇÃO I

Património natural

Artigo 5.º

Leitos e margens dos cursos de água

1 — Sem embargo de outra legislação aplicável, o domínio público hídrico rege-se-á nos precisos termos dos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 70/90, de 2 de Março.

2 — Nos leitos, margens e na zona adjacente é interdito:

- a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- b) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
- c) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

3 — Poderão ser autorizadas numa faixa de 10 m para cada lado da margem, e, mediante parecer favorável das entidades competentes:

- a) A implantação de infra-estruturas indispensáveis de interesse público ou municipal, tais como pontes, barragens, açudes ou praias fluviais, bem como a realização de obras de correcção hidráulica;

- b) A instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, quando não seja viável outra alternativa, nomeadamente a hipótese de demolir a construção existente e construir noutra lado.

Artigo 6.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — São proibidas as acções que se traduzam em:

- a) Operações de loteamento;
- b) Obras de urbanização;
- c) Vias de comunicação, com excepção de acessos a propriedades, correcção de caminhos existentes necessários às utilizações admitidas para a área e caminhos pedonais;
- d) Construção de edifícios, excepto construções amovíveis ou em madeira, para apoio às utilizações admitidas para a área;
- e) Aterros e escavações;
- f) Destruição do coberto vegetal e vida animal.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior, e mediante prévio parecer favorável ou autorização prévia, conforme previsto, respectivamente, no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março:

- a) A realização de acções que, pela sua natureza e dimensão, não sejam susceptíveis de prejudicar o equilíbrio biofísico daquelas áreas;
- b) A realização de acções de reconhecido interesse público, nacional, regional ou local, desde que seja demonstrado não haver alternativa económica aceitável para a sua realização;
- c) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor das portarias previstas no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março;
- d) As instalações de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Planeamento e da Administração do Território.

Artigo 7.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os solos da Reserva Agrícola Nacional devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções e actividades referidas no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 169/89, de 14 de Junho, bem como as que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) A construção de obras hidráulicas, de vias de comunicação e acessos, de edifícios, a execução de aterros e escavações, implantação de muros, postes e vedações com carácter permanente susceptíveis de intervir perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da RAN quando considerados em conjunto, ou no caso de dificultarem acções de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) As acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;
- e) A utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos, conforme o n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;
- f) A expansão ou abertura de exploração de inertes;
- g) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;
- h) As instalações pecuárias de características industriais;
- i) As instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

2 — Exceptuam-se da interdição referida no ponto anterior, mas estão sujeitas a prévio parecer favorável da comissão regional da reserva agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, quando se trate de:

- a) Obras e instalações com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis,

desde que não existam alternativas de localização em solos não incluídos na RAN ou, quando as haja, a sua implantação nestes inviabilize técnica e economicamente a construção;

- b) Habitações, para fixação em regime de residência habitual, dos agricultores ou titulares dos direitos de exploração, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;
- c) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica, economicamente aceitável, para o seu traçado ou localização;
- d) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica.

3 — Quando forem permitidas edificações nos termos da legislação aplicável, estas obedecerão às seguintes condicionantes:

- a) Área mínima do terreno ou prédio — 10 000m². Caso o terreno tenha área inferior, apenas poderá ser projectada habitação com área bruta de construção não superior a 150m² em prédios de 7500m² de área mínima. Abaixo deste valor serão unicamente aceites instalações e infra-estruturas de apoio agrícola;
- b) Índice máximo de utilização (engloba todas as edificações, qualquer que seja a sua natureza) — 0,025;
- c) Área bruta de construção máxima — 500m²;
- d) Número máximo de pisos — 2, sendo a cêrcea máxima de 7m, excepto no caso de equipamentos técnicos, quando devidamente justificado;
- e) Infra-estruturas autónomas a realizar pelos respectivos interessados, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto no caso de haver disponibilidade da rede pública.

SECÇÃO II

Património cultural

Artigo 8.º

Imóveis de interesse público e valores concelhios

1 — O licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pela entidade com competência na matéria (Decreto-Lei n.º 106-P/92, de 1 de Junho).

2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável da entidade com competência na matéria. Nos demais imóveis e valores devem ser consultadas as entidades, se as houver, que intervieram no estabelecimento da zona de protecção e que o próprio diploma constitutivo desta servidão fixe.

3 — Os projectos de obras em edifícios classificados e respectiva área de protecção têm de ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida, nos termos da legislação.

4 — Imóveis classificados e suas zonas de protecção (ZP) — para os imóveis classificados é fixada uma zona de protecção com 50m de raio à volta do elemento classificado, quando não exista publicada em *Diário da República* uma zona de protecção especial. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas.

a) Imóveis de interesse público:

Igreja da Santa Casa da Misericórdia, em Santar (século XVII) (Decreto n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967);

Igreja Matriz de Canas de Senhorim (século XVIII) (Decreto-Lei n.º 129/77, de 29 de Setembro);

Casa do consultório do Dr. António Pega, na Rua de Keil do Amaral (Decreto-Lei n.º 28/82, de 26 de Fevereiro); Pelourinho de Aguiéira (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Pelourinho de Folhadal (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Pelourinho de Vilar Seco (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

b) Valores concelhios:

Casa da Câmara de Aguiéira (despacho do Secretário de Estado da Investigação e Cultura);

Solar do Largo do General José Tavares, em Nelas (Decreto-Lei n.º 129/77, de 29 de Setembro);
Em vias de classificação pelo IPPAR encontra-se a Orca de Pramelas.

5 — Imóveis propostos para classificação e suas zonas de protecção (ZP) — o plano propõe que sejam classificados um conjunto de imóveis e dois núcleos histórico-culturais. Enquanto decorre esse processo de classificação é fixada a criação automática de uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento a classificar. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas:

a) Núcleo Histórico-Cultural de Santar (conjunto que envolve os seguintes imóveis):

Igreja da Santa Casa da Misericórdia (IIP, ficha n.º 1);
Ruínas do Paço (ficha n.º 42);
Casa do Prof. Ibérico Nogueira (ficha n.º 43);
Casa das Fidalgas (ficha n.º 44);
Chafariz junto à Casa das Fidalgas (ficha n.º 45);
Palácio dos Condes de Santar (ficha n.º 46);
Casa do Soito (ficha n.º 47);
Capela e casa da família Forjaz de Gusmão (ficha n.º 48);
Casa de herdeiros do capitão José Pinto Portugal (ficha n.º 49);
Casa de herdeiros do Dr. Vítor Álvaro de Sousa (ficha n.º 50);

b) Núcleo Histórico-Cultural de Canas de Senhorim (conjunto que envolve os seguintes imóveis):

Igreja Matriz de Canas de Senhorim (IIP, ficha n.º 2);
Casa do consultório do Dr. António Pega (IIP, ficha n.º 3);
Solar dos Abreu Madeira (ficha n.º 11);
Casa do Largo de Abreu Madeira (ficha n.º 12);
Casa do visconde de Pedralva (ficha n.º 13);
Casa na Rua de Keil do Amaral (ficha n.º 14);
Casa do filho natural do visconde de Pedralva (ficha n.º 15);
Casa da família Alberto Pais (ficha n.º 16);
Celeiro do Cabido (ficha n.º 17);
Casa de José Frazão (ficha n.º 18);
Pelourinho de Canas de Senhorim (ficha n.º 19);

c) Elementos isolados:

Quinta da Agueira (ficha n.º 9);
Casa do Torreão (ficha n.º 21);
Casa dos Pinas (ficha n.º 24);
Casa de Santiago (ficha n.º 26);
Casa de João Loureiro Pegas (ficha n.º 27);
Casa na Rua de Sacadura Cabral (ficha n.º 29);
Casa na EN 234 (ficha n.º 37);
Casa da Vila ou Casa dos Senas (ficha n.º 52);
Cruzeiro no Casal de São José (ficha n.º 55);
Solar da família Serpa (ficha n.º 56);
Casa das condessinhas de Vilar Seco (ficha n.º 57);
Casa do engenheiro Álvaro Albuquerque (ficha n.º 58);
Orca das Pramelas (em vias de classificação por parte do IPPAR);
Sítios arqueológicos do concelho de Nelas constantes da lista anexa à informação n.º 1455/DRL/92, conforme ofício DRL-92/30-8(1), do IPPAR.

Artigo 9.º

Edifícios públicos

1 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeito à prévia aprovação do ministro que tenha estabelecido a respectiva zona de protecção. Quando esta não estiver estabelecida, fixa-se uma zona de protecção com 30 m de raio em redor dos edifícios públicos abaixo referenciados.

2 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, os projectos de novas edificações deverão ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida, nos termos da legislação em vigor.

3 — Edifícios públicos com zonas de protecção:

a) Escolas:

Escola Secundária de Nelas;
Escola Preparatória de Nelas (tratando-se de instalações provisórias localizadas em terrenos privados, a zona de protecção, neste caso, apenas produz efeitos até ao momento em que vier a ser substituída por uma nova unidade escolar, para a qual o Plano já prevê o terreno adequado);
Escola C + S de Canas de Senhorim;

b) Equipamentos de saúde:

Centro de Saúde de Nelas;
Edifício da Misericórdia de Santar;
Posto clínico de Canas de Senhorim;

c) Defesa nacional:

Quartel da Guarda Nacional Republicana de Nelas;
Secção da Guarda Nacional Republicana de Canas de Senhorim;

d) Outros:

Tribunal Judicial de Nelas;
Câmara Municipal de Nelas;
Teatro Municipal de Nelas;
Bombeiros Voluntários de Nelas;
Bombeiros Voluntários de Canas de Senhorim;
Centro de Estudos Vitivinícolas do Dão, em Nelas.

SECÇÃO III

Infra-estruturas básicas

Artigo 10.º

Emissário/colector de esgotos

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados dos emissários/colectores.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores, numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos emissários/colectores. Nas zonas residenciais, a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

Artigo 11.º

Fossa séptica de uso colectivo

A execução de construções é interdita num raio de 50 m de qualquer fossa séptica de uso colectivo.

Artigo 12.º

Estação de tratamento de águas residuais (ETAR)

A execução de edificações é interdita num raio de 100 m para as ETAR existentes e 200 m para as projectadas. Estas deverão ser envolvidas por uma faixa arborizada com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 13.º

Captações de água para consumo humano e nascentes minero-medicinais

1 — É interdito o lançamento de substâncias poluentes e a existência de pontos de poluição bacteriana que possam provocar poluição dos aquíferos e nascentes, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósito de sucata e armazenagem de produtos químicos.

2 — Essa interdição estende-se por uma faixa de protecção próxima e uma faixa de protecção à distância, à volta das captações, dos furos e drenos de captação de água para consumo humano, e por uma faixa de protecção de 300 m, no caso de nascentes de água com características minero-medicinais (Caldas da Felgueira), enquanto não for criada regulamentação específica de protecção, de acordo com os Decretos-Leis n.ºs 86/90 e 90/90, ambos de 16 de Março:

a) É definida uma faixa de protecção próxima de 50 m em torno dos limites exteriores das captações, furos e drenos de uso

colectivo, preferencialmente delimitada por vedação, na qual é interdita qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário à captação. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais, e de culturas adubadas ou estrumadas;

- b) É definida uma faixa de protecção à distância com pelo menos 200m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana, a menos que estas últimas sejam providas de drenagem de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de captação, a jusante desta, e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.

3 — As captações de águas subterrâneas a utilizar no abastecimento da água ao concelho deverão ser implementadas de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 376/77, de 5 de Setembro, e portarias complementares.

Artigo 14.º

Adutora/adutora-distribuidora

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10m, medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras. Nas zonas residenciais a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo contudo ser inferior a 1,5m.

Artigo 15.º

Reservatórios

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 25m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectivas áreas de ampliação previstas.

2 — São interditas acções como o despejo de lixo, a descarga de entulho, bem como a existência ou permanência de instalações pecuárias e os depósitos de sucata na faixa referida no número anterior.

Artigo 16.º

Linhas eléctricas de tensão nominal igual ou superior a 60kV

1 — A edificação e a construção de vias sob linhas eléctricas de alta tensão deverão obedecer ao estipulado nos artigos 29.º, 91.º e 92.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

2 — Quando as linhas eléctricas tiverem tensão nominal superior a 60kV, as regras a observar deverão ser as seguintes:

- No caso de edificações existentes, a distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 10m. Se a cobertura for em terraço, aquele afastamento será de 15m;
- Ainda no caso de construções existentes a edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 15m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, com o mínimo de 8m adicionais;
- Não será permitido construir novas edificações numa faixa com largura de 25m para cada lado da linha, medidos horizontalmente;
- A distância horizontal dos condutores à zona da estrada deverá ser, no mínimo, de 15m;
- Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona da estrada no mínimo de 10m.

3 — É interdita a instalação de recintos escolares e ou desportivos sob linhas áreas de alta tensão, bem como o inverso.

4 — Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às linhas de alta tensão existentes ou que venham a ser construídas para alimentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

5 — Nos aglomerados e núcleos residenciais as infra-estruturas eléctricas deverão, em princípio, ser subterrâneas.

Artigo 17.º

Linhas eléctricas de tensão nominal inferior a 60kV

1 — A distância das coberturas, chaminés e todas as partes salientes dos edifícios susceptíveis de serem normalmente escaladas por pessoas terá de respeitar um afastamento mínimo de 4m às linhas. Se a cobertura for em terraço, aquele afastamento será de 5m.

2 — Para edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 5m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício.

3 — A distância dos condutores à rede rodoviária é, no mínimo, de 7m.

4 — Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona de estrada no mínimo de 5m, no caso de itinerários principais e complementares, e de 3m, no caso de outras vias de comunicação.

Artigo 18.º

Rede de telecomunicações

A execução de edificações é interdita a menos de 100m dos limites das instalações (incluindo antena) destinadas à recepção e emissão de telecomunicações.

Artigo 19.º

Instalações de recolha e tratamento de lixos

A execução de edificações é interdita a menos de 500m dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixos.

Artigo 20.º

Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional é constituída, no município de Nelas, pelo itinerário complementar IC 12 e pela estrada nacional n.º 234, que constituirão variantes e substituirão as actuais estradas nacionais n.ºs 231 e 234, vias estas que virão então a ser desclassificadas da rede nacional.

2 — É interdita a edificação:

- Numa faixa de terreno com a largura de 200m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projecto, para a implantação do traçado do IC 12 e da variante à estrada nacional n.º 234;
- Numa faixa de terreno com largura de 50m para cada lado do eixo e nunca a menos de 20m da zona de estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas.

3 — Mediante prévio parecer favorável da Junta Autónoma de Estradas poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior, nos casos seguintes:

- Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos definido, na condição de não aumentar o perímetro urbano;
- Obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes, com o objectivo de os dotar de anexos, tais como instalações sanitárias e garagens (no caso de não constituírem perigo ou redução de segurança e eficácia da estrada). As obras deverão obedecer a plano de alinhamentos, só podendo ser autorizadas quando não prejudiquem a visibilidade da estrada;
- Obras de ampliação de instalações industriais existentes, desde que não haja mudança de tipo de actividade e quando não houver alternativa de localização, prevendo-se todos os dispositivos para evitar perda de segurança e de eficácia da estrada.

4 — Ficam ainda condicionados à observação das seguintes distâncias mínimas, que poderão ser revistas através de plano de pormenor, de plano de alinhamentos ou loteamento com alvará em vigor:

- As vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes e muros que sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros, nas zonas de visibilidade a menos de 5m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1m da zona da estrada, quando se trate de taludes de aterro, e de 2m, no caso de taludes de trincheira. A altura das vedações não poderá exceder 0,90m acima do terreno natural, podendo ser encimada por rede ou grade de ferro, com mais de 0,50m de altura em terrenos de nível ou inferiores à plataforma da estrada. Está sujeito a aprovação e licenciamento da Junta

Autónoma de Estradas o estabelecimento de vedações de carácter não removível desde os limites fixados neste ponto até mais de 5 m para dentro da propriedade que confina com a estrada;

- b) As construções simples, de interesse agrícola, tais como tanques, nas zonas de visibilidade ou a distância inferior às indicadas para as vedações;
- c) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 70 m do limite da plataforma da estrada;
- d) Os depósitos de materiais para venda, nomeadamente estâncias e depósitos de madeira, carros e maquinarias — 100 m do limite da plataforma da estrada, sendo a visibilidade da estrada claramente reduzida por sebe e arranjo paisagístico adequado;
- e) As feiras e mercados — 200 m do limite da zona da estrada, e desde que a não prejudique quanto à segurança dos acessos;
- f) A exposição e venda de artigos regionais ou agrícolas — 100 m do limite da zona da estrada, e desde que a não prejudique quanto à segurança dos acessos.

5 — Acessos:

- a) É proibido o estabelecimento de novos acessos aos itinerários complementares a partir das propriedades marginais.

Poderão ser autorizadas ligações precárias, condicionadas à declaração de renúncia do direito de indemnização, desde que devidamente licenciadas pela Junta Autónoma de Estradas e quando satisfaçam as seguintes condições:

Não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;
 Não poderão ser autorizadas a distância inferior a 100 m dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;
 As curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;

- b) Os acessos a restaurantes, fábricas, armazéns, oficinas de dimensão considerável, garagens e matadouros só poderão ser autorizados desde que as instalações:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;
 As portas e portões de acesso às instalações destinadas a cargas e descargas se situem nas fachadas laterais ou na rectaguarda do edifício, em relação à estrada;
 Possuam outros acessos além da estrada nacional ou executem um acesso para viaturas único a partir desta para as instalações;
 Disponham de parques de estacionamento próprios;

- c) Os acessos a hotéis, restaurantes e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e depósitos de artigos regionais para venda só poderão ser autorizados desde que satisfaçam os condicionamentos seguintes:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;
 Disponham de parques de estacionamento próprios;

- d) Os casos de instalações já existentes das actividades apontadas nas alíneas c) e d) deste número e que não cumpram os requisitos aí previstos deverão ser objecto de estudos e acções específicos, com vista a melhorar as condições de acesso às estradas nacionais e o parqueamento de veículos.

Artigo 21.º

Rede rodoviária colectora

1 — A rede rodoviária colectora é constituída pelas actuais estradas nacionais n.ºs 234 e 231, quando estas vierem a ser desclassificadas.

2 — É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projecto de rectificação ou beneficiação, e nas zonas da estrada localizadas fora dos limites dos espaços urbanos e industriais;
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 15 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 10 m da plataforma da estrada, em fase de execução e nas estradas já concluídas;

- c) Em qualquer caso só serão permitidas novas edificações no caso de ficarem dentro dos perímetros urbanos definidos em PDM ou PU ou, fora dos perímetros urbanos, quando se apresentem garantidamente isoladas (a mais de 100 m de qualquer edifício com acesso para a estrada). Estas condições implicarão, particularmente quando se saia fora do perímetro urbano, a execução de um plano de conjunto para enquadramento da construção, tendo em atenção a possibilidade de as edificações serem servidas por via de serviço específica, ou por uma variante para o tráfego de passagem, e se localizarem apenas de um lado da estrada.

3 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de urbanização, plano ou estudo de pormenor ou plano de alinhamentos;
- b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, a distância mínima de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,5 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,2 m.

Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

- c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, a distância mínima de 5 m da plataforma da estrada;
- d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25 %);
- e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas, poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinam um aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes não superior a 15 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

4 — Ficam ainda condicionadas aos seguintes afastamentos mínimos a implantação de:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias e do trânsito — 50 m da zona da estrada;
- b) Feiras, mercados e instalações de impacte turístico ou comercial — 50 m da zona da estrada.

5 — A largura mínima da faixa de rodagem é de 9 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

6 — Acessos. — A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias colectoras ficará sempre condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização.

7 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil estabelecidas no presente artigo.

Artigo 22.º

Rede rodoviária municipal distribuidora e vias não classificadas

1 — A rede rodoviária municipal distribuidora é constituída pelas estradas municipais n.ºs 595, 642-1, 231-2 (entre Canas de Senhorim e Caldas da Felgueira), marginal do Mondego, caminho municipal n.º 1475, estradas municipais n.ºs 329-2, 644, 231, 231-2 (entre Carvalhal Redondo e Santar), 643, 642, caminhos municipais n.ºs 1471 e 1470 e a futura ligação Urgeiriça (estrada municipal n.º 231-2)-Nelas.

As restantes vias do concelho são consideradas vias não classificadas, podendo ser urbanas ou de ligação rural.

2 — Em relação à rede distribuidora, é interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projecto de rectificação ou beneficiação e nas zonas da estrada localizadas fora dos limites dos espaços urbanos e industriais;
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 10 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 m da plataforma da estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas.

3 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de urbanização, plano ou estudo de pormenor ou plano de alinhamentos;
 - b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 4 m da plataforma de estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,5 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,2 m.
- Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;
- c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 4 m da plataforma de estrada;
 - d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25 %);
 - e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas, poderão ser autorizadas quando não seja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinem aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes não superior a 20 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

4 — Ficam ainda condicionados a afastamentos mínimos:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias — 30 m da zona da estrada;
- b) Feiras, mercados e instalações de impacto turístico ou comercial — 30 m da zona da estrada.

5 — A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 7 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

6 — Acessos. — A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias distribuidoras ficará sempre condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização.

7 — Nas restantes vias públicas não classificadas, e fora dos perímetros urbanos, definem-se faixas *non aedificandi* de 5 m, contados a partir da plataforma. A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 6 m, podendo incluir-se nesta largura o espaço destinado a estacionamento, mas apenas num dos sentidos.

8 — Dentro dos perímetros urbanos, as vias não classificadas e os demais arruamentos urbanos a projectar deverão apresentar uma largura da faixa de rodagem não inferior a 6 m, não incluindo nesta largura o espaço destinado a estacionamento. Os alinhamentos serão definidos em plano próprio, tendo em atenção eventuais preexistências.

9 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artigo 23.º

Linha da Beira Alta

Até à aprovação do antepiano ou dos planos de rectificação ou ampliação da Linha da Beira Alta, é interdita a edificação nas faixas de terreno confinantes com a linha férrea, de acordo com a legislação em vigor e específica sobre a matéria. Cautelarmente, utilizar-se-á como zona *non aedificandi* mínima uma faixa de 20 m (para usos residenciais) ou 40 m (para usos industriais) a contar do vértice do talude de escavação ou base do talude de aterro, distâncias que serão acrescidas de 4 m em relação à face exterior dos carris, quando se trate de terreno plano.

Fora do perímetro dos espaços urbanos e industriais, contudo, o distanciamento deverá duplicar nas zonas onde se preveja a necessidade de correcção da linha, se não houver razões muito fortes impeditivas.

Artigo 24.º

Minas da Urgeirica e outras explorações mineiras

1 — É interdita a edificação (que não seja de apoio à actividade ou que não obedeça a plano de reconversão/reestruturação especí-

fico a definir para a área) nos terrenos correspondentes às explorações eventuais das camadas superficiais do subsolo, sejam ou não a céu aberto, e é condicionada na área destinada a controlar o impacto sobre os espaços envolventes (zona de protecção).

2 — Sem embargo de outra legislação aplicável e na ausência de zonas de protecção aprovadas, define-se cautelarmente uma área de protecção de 100 m para as concessões de urânio da Urgeirica e para os jazigos do Carregueiro e Vale do Pereiro, de 50 m para as explorações de massas inertes e uma área *non aedificand* de 30 m a partir do limite das áreas de exploração existentes e devidamente licenciadas.

3 — Nas minas da Urgeirica e demais explorações e jazidas de material radioactivo aplica-se o Decreto Regulamentar n.º 78/84, de 9 de Outubro. Qualquer plano de reconversão ou reestruturação específico será objecto de parecer pelas entidades com competência na matéria, sendo este tipo de intervenção precedido sempre de estudo de impacto ambiental, realizado de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho.

4 — Serão objecto de licenciamento municipal ou da DRIEC, nos precisos termos previstos no Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março, e de análise de impacto sócio-económico todas as explorações mineiras (inertes ou outros, realizadas ou não a céu aberto) que se encontrem em actividade ou venham a obter licenciamento nos termos legais, sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

5 — Os responsáveis, proprietários ou não, de áreas degradadas por cortes, escavações, aterros ou depósitos ficam obrigados a submeter à aprovação das entidades com competência nesta área, no prazo de seis meses a contar da data de recepção da notificação para o efeito, um projecto de recuperação dessas áreas, a ser executada nos prazos que lhes forem determinados.

TÍTULO III

Estrutura de ordenamento e zonamento

Artigo 25.º

Identificação

Para efeito do disposto nos artigos seguintes, considera-se o território municipal dividido nos seguintes espaços:

a) Espaço urbano, subdividido em:

- 1) Vila de Nelas (espaço urbano n.º 1);
- 2) Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo, Caldas da Felgueira e Santar (espaço urbano n.º 2);
- 3) Outros aglomerados (espaço urbano n.º 3);

b) Espaço agrícola;

c) Espaço florestal;

d) Espaço industrial, envolvendo:

- 1) Zona industrial existente e a criar (ZI);
- 2) Zona industrial existente a reverter (R).

SECÇÃO I

Espaço urbano

Artigo 26.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços urbanos, convenientemente delimitados na planta de ordenamento, são áreas onde o solo natural se encontra maioritariamente transformado através de urbanizações e edificações de várias tipologias e usos, onde existem arruamentos para os quais se definem alinhamentos e que são genericamente servidos por infra-estruturas urbanísticas, incluindo acessos, rede eléctrica, sistema público de abastecimento de água, sistemas completos de saneamento e sistemas de depuração.

2 — Estes espaços destinam-se fundamentalmente a serem ocupados por usos de tipo habitacional e integram diversas outras funções e instalações, que deverão ser compatíveis com a função habitacional, como sejam os equipamentos colectivos, serviços e outras actividades terciárias, o turismo, o lazer e o recreio e a indústria das classes C e D e armazenagem.

3 — Os espaços urbanos subdividem-se, nas tipologias e forma de intervenção no uso dominante residencial, em:

- a) Vila de Nelas (espaço urbano n.º 1);
- b) Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo, Caldas da Felgueira e Santar (espaço urbano n.º 2);
- c) Outros aglomerados (espaço urbano n.º 3).

4 — No espaço urbano poder-se-ão distinguir as seguintes zonas de ocupação dominante ou específica, que deverão ser explicitadas e pormenorizadas em planos de urbanização ou planos de pormenor:

- a) Zonas residenciais;
- b) Zonas industriais;
- c) Estrutura verde;
- d) Zonas de equipamento;
- e) Zonas de equipamentos turísticos.

Artigo 27.º

Interdições

No espaço urbano é interdito:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B e a ampliação de indústrias já existentes que originem mudança de classe, fora das zonas industriais definidas em plano municipal, e de todas as actividades cuja instalação ou manutenção esteja dependente da Câmara Municipal, e que esta, ouvidas as juntas de freguesia, a administração regional de saúde e o Ministério da Indústria e Energia, considere que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos ou armazéns de explosivos, tóxicos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo estas actividades, quando existentes, ser eliminadas desta área, e de outras actividades que possam gerar ruídos, cheiros e outros factores de risco.

Artigo 28.º

Zonas residenciais

1 — São zonas residenciais as destinadas predominantemente à habitação e equipamento, actividades e serviços terciários complementares, tais como instalações culturais, recreativas, comerciais e produtivas.

São permitidas a manutenção e a instalação de unidades hoteleiras, restaurantes ou similares, bem como de estabelecimentos artesanais e unidades industriais não poluidoras compatíveis com a habitação (classes C e D), desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas zonas e localizados de modo a não determinarem o atravessamento da área residencial pelo tráfego industrial pesado, ruidoso ou perigoso.

2 — Nos edifícios habitacionais existentes ou previstos, quando dimensionados de forma a minimizar eventuais consequências de actividades não residenciais, são permitidas a manutenção e a instalação de armazéns e unidades industriais das classes C e D compatíveis com a habitação, ao nível do rés-do-chão ou cave, excepto se dispuserem de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos, maus cheiros ou vibrações incómodas.

3 — Para cada zona residencial são definidos índices de utilização máximos e número de pisos máximo, devendo ser elaborados, quando necessário, planos de urbanização, planos de pormenor ou outros estudos de conjunto (estrutura viária, alinhamentos, definição de volumes) que pormenorizem os condicionamentos urbanísticos de cada zona.

4 — Na ausência de estudos de conjunto e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona envolvente, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento dominante, cêrcea dominante e afastamento aos limites laterais, conforme o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e edificações nas propriedades contíguas.

5 — Para as zonas residenciais, subdivididas em R1, R2 e R3, são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) Zona residencial R1. — Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização = 0,30;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento = 0,60 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,40 aplicado à faixa restante, com uma percentagem de ocupação do solo não superior a 35 %. A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 0,8 aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo — o dominante no local e nunca superior a três em qualquer dos alçados;

- b) Zona residencial R2. — Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização = 0,50;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento = 1,20 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,70 aplicado à faixa restante, com uma percentagem de ocupação do solo não superior a 40 %. A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 1,5 aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo — o dominante no local e nunca superior a cinco em qualquer dos alçados;

- c) Zona residencial R3. — Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização = 0,70;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento = 1,50 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,90 aplicado à faixa restante, com uma percentagem de ocupação do solo não superior a 45 %. A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 1,8 aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo — o dominante no local e nunca superior a sete em qualquer dos alçados.

6 — Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às linhas de alta tensão existentes ou das que venham a ser construídas para alimentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

7 — Infra-estruturas urbanísticas — o abastecimento de água será obrigatoriamente realizado a partir da rede pública; enquanto ao saneamento, no caso de não existir rede pública, deverá ficar assegurada a sua ligação futura, logo que esta rede esteja concluída, com condução para um sistema de depuração de esgotos eficaz.

Artigo 29.º

Zonas de equipamento

1 — As zonas de equipamento são destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse público e utilização colectiva.

2 — Os projectos de equipamentos devem ser acompanhados por um estudo de integração urbana, devendo ser previsto estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos. Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificação serão os constantes do artigo 29.º, n.º 5, alínea a), com uma majoração de 20 % para o índice de utilização máximo, enquanto para o estacionamento se aplicará o disposto no artigo 41.º

3 — Nas zonas de equipamento observar-se-á um regime transitório, que antecederá a sua utilização para o uso público, e que consiste em não se permitir:

- a) A execução de quaisquer edificações;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Alterações à topografia do solo;
- d) O derrube de quaisquer árvores;
- e) A descarga de entulho de qualquer tipo.

4 — Nas zonas de equipamento onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas (a título precário) se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

5 — É interdita a instalação de recintos escolares e ou desportivos sob linhas aéreas de alta tensão, e reciprocamente.

Artigo 30.º

Zonas de equipamentos turísticos

1 — Consideram-se equipamentos turísticos os hotéis e pensões, independentemente da categoria, as pousadas, albergues, môtéis, parques de campismo e de merendas, bem como os restaurantes com mais de 30 m² de sala de refeições. Estão incluídas nesta designação as habitações de função complementar e anexos necessários, ainda que em construção fisicamente separada.

2 — As alterações ou ampliações a efectuar em zonas de equipamentos turísticos estão obrigatoriamente sujeitas a plano de pormenor de toda a área da zona, respeitando as seguintes regras:

- a) As disposições do Decreto-Lei n.º 328/86, se destinado exclusivamente a instalações hoteleiras e similares;
- b) Índice de utilização máximo — 0,30 aplicado à área do plano de pormenor com uma percentagem de ocupação do solo máxima de 35 %;
- c) Cércea máxima — 12 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 40 %;
- e) Infra-estruturas ligadas à rede pública. O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural (neste caso, com carácter precário).

3 — Os projectos de equipamentos turísticos serão obrigatoriamente acompanhados por um estudo de arranjos exteriores e de integração paisagística, devendo ser previsto estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos, garantindo-se o mínimo de um por cada dois quartos ou por cada 2,5 m² de sala de refeições.

4 — Nas zonas de equipamentos turísticos onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas (a título precário) se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização.

5 — A não existência de planos de pormenor ou outros estudos para estas zonas obrigará à observância de um regime transitório, antecedente à sua utilização para o uso público, e que consiste em não permitir:

- a) A execução de quaisquer novas edificações;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Alterações à topografia do terreno;
- d) O derrube de quaisquer árvores;
- e) A descarga de entulho de qualquer tipo.

Artigo 31.º

Estrutura verde

1 — A estrutura verde é constituída pelo conjunto de áreas com dimensão para assumirem uma categoria de uso no sistema urbano, caracterizadas pela elevada expressão do seu coberto vegetal existente ou projectado e por um valor primordial na composição paisagística. Estas zonas contribuem de forma significativa, como elementos de recreio e lazer, de protecção e de composição paisagística, para a qualidade do meio ambiente.

2 — A estrutura verde subdivide-se em:

- a) Zonas verdes (de uso público);
- b) Áreas agrícolas e de protecção.

Artigo 32.º

Zonas verdes de uso público

1 — As zonas verdes de uso público são áreas da estrutura verde urbana especialmente vocacionadas para o recreio e lazer da população e que deverão ter uma utilização de carácter colectivo.

2 — A não existência de planos de pormenor ou outros estudos para estas zonas obrigará à observância de um regime transitório, antecedente à sua utilização para o uso público, e que consiste em não permitir:

- a) A execução de quaisquer novas edificações;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Alterações à topografia do terreno;
- d) O derrube de quaisquer árvores;
- e) A descarga de entulho de qualquer tipo.

3 — Os estudos a elaborar para estas zonas poderão incluir equipamentos sociais, recreativos e comerciais, desde que complementares da utilização das funções da estrutura verde, e apenas no caso

de não se encontrar uma alternativa de localização viável e na condição de ser compensada noutra local a área da zona verde desafectada. Deverá garantir-se sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10 %.

Artigo 33.º

Áreas agrícolas e de protecção

1 — Áreas agrícolas e de protecção são áreas da estrutura verde urbana que normalmente se apresentam em continuidade com o espaço agrícola e ou florestal (estes situados para além dos limites urbanos), através das quais se pretende proteger:

- a) A estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, os solos agrícolas e as linhas de água;
- b) As infra-estruturas, nomeadamente rodovias.

2 — Para estas zonas são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) Interdito o loteamento urbano;
- b) Interdita a construção, excepto:

- 1) Para equipamento de recreio e lazer, quando corresponda a instalações onde a impermeabilização do solo não ultrapasse 10 % e onde não haja outras contra-indicações ecológicas ou alternativas utilizáveis;
- 2) Habitações para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores, nas seguintes condições:

Área mínima de lote — 5000 m²;
 Área de construção — 25 m² por cada 1000 m² de área de terreno ou prédio rústico, com o máximo de 300 m², incluindo edificações anexas porventura existentes e não destinadas à habitação;
 Altura máxima de edificação — 5,5 m ao beirado;

- 3) Pequenas arrecadações para apoio agrícola, nas seguintes condições:

Área mínima de lote — 2500 m²;
 Área de construção — 5 m² por cada 1000 m² de área de terreno ou prédio rústico, com o máximo de 60 m², incluindo edificações porventura existentes e não destinadas à habitação;
 Altura máxima de edificação — 3,5 m ao beirado.

3 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se puserem em causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 34.º

Zonas industriais

1 — São zonas industriais os espaços destinados à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais. Nestas zonas, os efluentes industriais de qualquer natureza apenas poderão ser lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural se os mesmos forem previamente depurados, segundo esquemas a aprovar e a licenciar conforme o artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

2 — Deverá existir um afastamento mínimo entre zonas residenciais e de equipamentos e as zonas industriais de 50 m, a menos que venham a instalar-se indústrias das classes A ou B, situação que obrigará a um afastamento mínimo de 100 m.

3 — Deve ser prevista, em torno das zonas industriais, uma cortina arbórea de protecção em que seja dada prioridade à manutenção da vegetação original e climace, e tenha espessura e altura tais que o impacto visual sobre as zonas residenciais e de equipamentos seja minimizado.

4 — Nos loteamentos com obras de urbanização, e para além dos estudos de impacto ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,35 aplicado à área do lote com uma percentagem de ocupação do solo máxima de 35 %;
- b) Cércea máxima — 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;

- c) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 60 %;
- d) O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes do lançamento dos efluentes na rede pública ou nas linhas de drenagem natural.

5 — Nos loteamentos apenas com lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,50 aplicado à área do lote com uma percentagem de ocupação do solo máxima de 50 %;
- b) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45º definido a partir de qualquer dos lados do lote com o máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;
- c) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas, ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
- d) Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
- e) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 65 %;
- f) O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública, linhas de drenagem natural ou atmosfera;
- g) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores: 10 % da área de construção; 140 m²;
- h) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será prevista, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

6 — Nas zonas industriais respeitar-se-á ainda o estipulado no n.º 6 do artigo 28.º

7 — Nas zonas residenciais é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D, desde que cumpram o disposto nos n.ºs 8, 9 e 10.

8 — Os estabelecimentos industriais da classe C só podem localizar-se devidamente isolados e separados de prédios de habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

- a) Afastamentos aos limites do lote — os definidos a partir de qualquer dos alçados por um plano a 45º;
- b) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 80 %;
- c) O disposto nas alíneas d) e h) do n.º 5 do presente artigo.

9 — Os estabelecimentos industriais da classe C poderão ser ampliados (em áreas, maquinaria e número de trabalhadores) se daí não decorrer alteração da respectiva classe ou quando esta ocorrer e sejam cumpridas as seguintes condições:

- a) Afastamentos mínimos aos limites do lote — 10m;
- b) Garantir na faixa de 10m uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50% da sua largura;
- c) Laborarem no período diurno.

10 — Nos edifícios habitacionais existentes ou previstos com condições de isolamento que compatibilizem diferentes utilizações, quando dimensionados de forma a minimizar eventuais consequências de actividades não residenciais, é permitida a manutenção e ou a instalação de armazéns e unidades industriais das classes C e D compatíveis com a habitação, ao nível do rés-do-chão ou cave, excepto se dispuserem de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos, maus cheiros ou vibrações incómodas.

11 — Os estabelecimentos industriais da classe B já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, que pretendam legalizar-se ou ampliar-se só poderão fazê-lo nas seguintes condições:

- a) Cumprir o disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 deste artigo;
- b) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

SECÇÃO II

Vila de Nelas (espaço urbano n.º 1)

Artigo 35.º

Identificação e caracterização

1 — A vila de Nelas (espaço urbano n.º 1), identificada no cartograma de ordenamento, é a área geográfica para a qual deverá ser dirigido prioritariamente o crescimento urbano, apresentando características tipológicas diferenciadas e onde deverá verificar-se a existência da totalidade das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixos, espaços livres tratados), bem como uma maior dinâmica de intervenção municipal, incentivando urbanizações e edificações de iniciativa privada, municipal e mista. Corresponde a uma categoria de espaço de carácter fortemente urbano, com elevado nível de funções, sendo considerada como centro principal.

2 — No espaço urbano n.º 1, caracterizado pela maior concentração de funções urbanas, distinguem-se as seguintes zonas de ocupação dominante:

- a) Zonas residenciais;
- b) Zonas industriais;
- c) Zonas verdes;
- d) Zonas de equipamento;
- e) Zonas de equipamento turístico.

Artigo 36.º

Zonas residenciais

1 — Nas zonas residenciais da vila de Nelas (espaço urbano n.º 1) são previstas tipologias com as características de R1, R2 e R3, conforme o disposto no artigo 28.º A utilização da tipologia R3 deve ser encarada a título excepcional, obrigando à elaboração ou existência prévia de instrumento urbanístico (plano de urbanização ou plano de pormenor, neste caso englobando uma área de terreno que ultrapasse em 100m os limites da pretensão), aprovado pela Assembleia Municipal. A aplicação da tipologia R2 é possível através da realização de estudo de conjunto em que fique demonstrado que essa tipologia se integra nas características dominantes da zona envolvente. Esse estudo envolverá o levantamento actualizado de uma área de terreno que abranja, pelo menos, 100m para além dos limites do terreno ou lote e onde constem as edificações existentes e suas características (nomeadamente cércas, número de pisos e volumetrias), a largura dos arruamentos e passagem das infra-estruturas.

2 — No caso de a utilização pretendida se enquadrar na função ou actividade turística, é aplicável o disposto no artigo 30.º (zonas de equipamento turístico).

Artigo 37.º

Zonas industriais

Nas zonas industriais existentes ou a prever no espaço urbano n.º 1, destinadas exclusivamente à instalação de unidades das classes C e D compatíveis com o meio urbano, de acordo com o REAL (Decreto Regulamentar n.º 10/91 e Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março), aplica-se o disposto no artigo 34.º

Artigo 38.º

Estrutura verde

Na estrutura verde existente (mata das Alminhas, Largo do Município, Jardins do Solar do Largo do General José Tavares, classificado como IVC, Largo de Veiga Simão, Largo de Alexandre Herculano) ou a prever no espaço urbano n.º 1, destinada exclusiva ou maioritariamente ao recreio e lazer, protecção e composição paisagística do meio urbano, aplica-se o disposto nos artigos 32.º e 33.º

Artigo 39.º

Zonas de equipamento

Nas zonas de equipamento existentes ou a prever no espaço urbano n.º 1, destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva, aplica-se o disposto no artigo 29.º

Artigo 40.º

Estacionamento

1 — O número de lugares ou a superfície de estacionamento a prever nas zonas residenciais e industriais da vila de Nelas (espaço ur-

bano n.º 1) não será inferior aos valores definidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mínimo público Porcentagem
Residencial	2 lugares/fogo	20
Comércio e serviços	1 lugar/25 m ²	50
Industrial	1 lugar/50 m ²	20
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/15 m ²	80

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados. Nos edifícios destinados a comércio e serviços, indústria e armazéns e hotelaria e similares deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso. Ao comércio grossista aplica-se o Decreto-Lei n.º 190/89.

3 — Para o cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros deve considerar-se:

- Uma área bruta de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- Uma área bruta de 25 m² por cada lugar de estacionamento dentro de estrutura edificada, enterrada ou não.

4 — Para o cálculo do estacionamento necessário a veículos pesados deve considerar-se:

- Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento dentro de estrutura edificada, enterrada ou não.

5 — A localização de estacionamento em garagens ao nível do rés-do-chão nos alçados adjacentes à via pública apenas será permitida nos casos em que por razões técnicas e económicas não se mostre viável outra solução.

SECÇÃO III

Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo, Caldas da Felgueira e Santar (espaço urbano n.º 2)

Artigo 41.º

Identificação e caracterização

1 — Os aglomerados urbanos de Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo, Caldas da Felgueira e Santar, delimitados no cartograma de ordenamento, à escala de 1:25 000, são as zonas residenciais de dimensão demográfica semelhante ou inferior à da vila de Nelas, de evolução mais moderada mas de importância estratégica de apoio à sede e complemento da rede urbana municipal (do ponto de vista de emprego, de turismo ou de funções urbanas), e onde deverá verificar-se a existência da totalidade das infra-estruturas urbanísticas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixo e espaços livres tratados).

2 — No espaço urbano n.º 2 distinguem-se as seguintes zonas de ocupação dominante, que deverão ser desenvolvidas pormenorizada-mente em sede de plano de urbanização ou de pormenor:

- Zonas residenciais;
- Zonas industriais;
- Zonas verdes;
- Zonas de equipamento;
- Zonas de equipamento turístico.

Artigo 42.º

Zonas residenciais

1 — Nas zonas residenciais de Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo, Caldas da Felgueira e Santar (espaço urbano n.º 2) são previstas tipologias com as características de R1 e R2, conforme o disposto no artigo 28.º

2 — A aplicação da tipologia R2 é possível através da realização de estudo de conjunto em que fique demonstrado que essa tipologia se integra nas características dominantes da zona envolvente. Esse

estudo envolverá o levantamento actualizado de uma área de terreno que abranja, pelo menos, 100 m para além dos limites do terreno ou lote e onde constem as edificações existentes e suas características (nomeadamente cércias, número de pisos e volumetrias), a largura dos arruamentos e passagem das infra-estruturas.

3 — Dentro da área delimitada para os núcleos histórico-culturais de Canas de Senhorim e Santar aplicam-se complementar e obrigatoriamente todas as disposições constantes do título IV do presente Regulamento.

Artigo 43.º

Zonas industriais

Em relação às zonas industriais a projectar no espaço urbano n.º 2, destinadas exclusivamente à instalação de unidades das classes C e D compatíveis com o meio urbano, de acordo com o REAI (Decretos Regulamentar n.º 10/91 e Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março), aplica-se genericamente o disposto no artigo 34.º, à excepção das implantações conhecidas como da Companhia Portuguesa dos Fornos Eléctricos e das minas da Urgeirica (ambas no aglomerado urbano de Canas de Senhorim), para as quais se aplica o disposto no artigo 60.º [zona industrial existente a reconverter (R)].

Artigo 44.º

Estrutura verde

Na estrutura verde existente ou a prever no espaço urbano n.º 2, destinada exclusiva ou maioritariamente ao recreio e lazer, protecção e composição paisagística do meio urbano, aplica-se o disposto nos artigos 32.º e 33.º

Artigo 45.º

Zonas de equipamento

Nas zonas de equipamento existentes ou a prever no espaço urbano n.º 2, destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva, aplica-se o disposto no artigo 29.º

Artigo 46.º

Zonas de equipamentos turísticos

Nas zonas de equipamentos turísticos existentes (complexo do Hotel da Urgeirica e Grande Hotel das Termas de Caldas da Felgueira e respectivas ampliações) ou a prever no espaço urbano n.º 2 aplica-se o disposto no artigo 30.º

Artigo 47.º

Estacionamento

1 — O número de lugares ou a superfície de estacionamento a prever nas zonas residenciais do espaço urbano n.º 2 não deverá, em princípio, ser inferior aos valores definidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mínimo público Porcentagem
Residencial	1,5 lugares/fogo	—
Comércio e serviços	1 lugar/50 m ²	50
Industrial	1 lugar/50 m ²	20
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/25 m ²	80

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar garantir o respeito dos parâmetros indicados e o disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 40.º, mesmo que recorrendo a terrenos em descontinuidade física.

SECÇÃO IV

Outros aglomerados (espaço urbano n.º 3)

Artigo 48.º

Identificação e caracterização

Os restantes aglomerados urbanos do município, delimitados no cartograma de ordenamento, à escala de 1:25 000, que apresentem uso dominante residencial, possuem características urbanas bá-

sicas, baixas densidades e reduzido nível de funções, regem-se pelas seguintes disposições, de acordo com os diferentes usos.

Artigo 49.º

Zonas residenciais

Nas zonas residenciais dos aglomerados do espaço urbano n.º 3 são previstas apenas tipologias de acordo com as características de R1, conforme o disposto no artigo 28.º

Artigo 50.º

Zonas industriais

Nas zonas industriais existentes ou a prever no espaço urbano n.º 3, destinadas exclusivamente à instalação de unidades das classes C e D compatíveis com o meio urbano, de acordo com o REAI (Decreto Regulamentar n.º 10/91 e Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março), aplica-se o disposto no artigo 34.º

Artigo 51.º

Estrutura verde

Na estrutura verde existente ou a prever no espaço urbano n.º 2, destinada exclusiva ou maioritariamente ao recreio e lazer, protecção e composição paisagística do meio urbano, aplica-se o disposto nos artigos 32.º e 33.º

Artigo 52.º

Zonas de equipamento

Nas zonas de equipamento existentes ou a prever no espaço urbano n.º 3, destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva, aplica-se o disposto no artigo 29.º

Artigo 53.º

Estacionamento

1 — O número de lugares ou a superfície de estacionamento a prever nas zonas residenciais do espaço urbano n.º 3 não deverá, em princípio, ser inferior aos valores definidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mínimo público — Porcentagem
Residencial	1,5 lugares/fogo	—
Comércio e serviços	1 lugar/100 m ²	25
Industrial	1 lugar/75 m ²	10
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/50 m ²	20

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados e dos valores previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 40.º

SECÇÃO V

Espaço agrícola

Artigo 54.º

Definição

Os espaços agrícolas, delimitados no cartograma de ordenamento, à escala de 1:25 000, são destinados preponderantemente à actividade agrícola e desenvolvimento pecuário, em virtude da qualidade do solo e das condições climáticas (os espaços incluídos na Reserva Agrícola Nacional), englobando ainda as áreas que, através de acções de recuperação ou reconversão, apresentem potencialidades de futura utilização agrícola (os espaços de uso agrícola complementar que não estão incluídos na RAN).

Artigo 55.º

Condições de licenciamento e edificação

1 — Nos espaços agrícolas não incluídos na RAN e ou na REN poderão ser licenciadas edificações ou alterados usos (para habita-

ção, pecuária, turismo de habitação, agro-turismo, turismo rural, hotelaria, instalação de agro-indústrias ou exploração florestal) nas seguintes condições cumulativas:

- Dimensão mínima da parcela, quando as edificações se destinarem a habitação própria ou apoio exclusivo da actividade agrícola — 2500 m²;
- Dimensão mínima da parcela, nos restantes casos — 5000 m²;
- Número máximo de pisos — dois, ou 7,5 m de cêrcea;
- Área máxima de construção — 250 m² [alínea a)], ou a aplicação do índice de utilização de 0,05 (restantes casos);
- Infra-estruturas — utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizadas através de sistemas autónomos de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal.

2 — Extraordinariamente poderá aceitar-se a implantação de equipamentos colectivos não integráveis ou a localizar exteriormente aos espaços urbanos, como sejam:

- Cemitério, capela, campo de jogos;
- Estações de tratamento de águas e esgotos;
- Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- Subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicações e antenas;
- Estabelecimentos prisionais, instalações militares, de segurança e de protecção civil nomeadamente (detecção e combate a incêndios). Nestes casos a área mínima de terreno não poderá ser inferior a 5000 m², o índice de utilização máximo de 0,1 e a área mínima a manter agricultada de 40 % do total do terreno, sendo obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores.

3 — No caso da instalação de unidades agro-industriais, para hotelaria e outros empreendimentos de indiscutível interesse social ou cultural, dever-se-á cuidar especialmente das condições de acesso (público e pavimentado), estacionamento (10 % da área total edificada), integração paisagística e protecção ambiental, sendo obrigatória a apresentação e execução de projectos de arranjos exteriores e do tratamento dos efluentes através de órgão de depuração adaptado às características dos efluentes produzidos e capacidade do meio receptor.

SECÇÃO VI

Espaço florestal

Artigo 56.º

Definição

Os espaços florestais, delimitados no cartograma de ordenamento, à escala de 1:25 000, são constituídos pelas superfícies destinadas predominantemente à produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais e incluem tanto as que se apresentem já florestadas (onde se devem impor regras de preservação), como as áreas que possuem potencialidades de uso futuro mediante acções de reconversão ou recuperação (correspondentes a solos de menor capacidade agrícola e que são contíguos aos espaços florestais existentes).

Têm ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

Artigo 57.º

Condições de licenciamento e edificação

1 — Nas zonas florestais não inseridas na REN poderão ser licenciadas edificações com as seguintes características:

Para habitação própria ou de apoio à actividade florestal e a instalações hoteleiras e similares, desde que não tendam a formar aglomerado a um e outro lado da via, nas seguintes condições cumulativas:

- Dimensão mínima da parcela — 7500 m²;
- Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60 % da área total da parcela;
- Número máximo de pisos — dois, ou cêrcea de 7,5 m;
- Área máxima de construção — 250 m² (habitação própria ou de apoio à actividade florestal), ou a aplicação do índice de utilização de 0,05 (restantes casos);
- Infra-estruturas — utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos, de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal;

Os estabelecimentos industriais das classes B, C e D já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março. Os que pretendam legalizar-se ou ampliar-se, mudando ou não de classe, só poderão fazê-lo nas seguintes condições:

- a) Afastamentos mínimos aos limites do lote — 10 m;
- b) Garantir na faixa de 10 m uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50 % de sua largura;
- c) Estar afastados mais de 100 m de qualquer edificação;
- d) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

Para instalações industriais ou pecuárias de funcionamento específico ou não integráveis noutros espaços, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Dimensão mínima da parcela — 15 000 m²;
- b) Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 50 % da área total da parcela, e criado em torno da parcela um painel arbóreo onde seja mantida ou recriada a vegetação original;
- c) Índice de utilização máximo de 0,05, com um índice volumétrico máximo de 5 m³/m²;
- d) Infra-estruturas — utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal;

Para implantação de equipamentos colectivos não integráveis ou a localizar exteriormente aos espaços urbanos, como sejam:

- a) Cemitério, capela, campo de jogos;
- b) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- c) Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- d) Subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicações e antenas;
- e) Estabelecimentos prisionais, instalações militares, de segurança e de protecção civil (detecção e combate a incêndios, nomeadamente).

Nos casos da alínea e), a área mínima de terreno deverá ser 5000 m², o índice de utilização máximo de 0,1 e a área mínima a manter florestada de 40 % do total do terreno.

2 — No caso da instalação de unidades pecuárias e industriais, para exploração florestal, para hotelaria e outros empreendimentos de indiscutível interesse social ou cultural, dever-se-á cuidar especialmente das condições de acesso (público e pavimentado), estacionamento (10 % da área total edificada), integração paisagística e protecção ambiental, sendo obrigatório a apresentação e execução de projectos de arranjos exteriores e do tratamento dos efluentes através de órgão de depuração adaptado às características dos efluentes produzidos e capacidade do meio receptor.

3 — Segundo o grau de risco de incêndio, as manchas florestais são agrupadas em quatro classes, correspondentes a diversos graus de sensibilidade ao fogo:

- a) Classe I — sensível;
- b) Classe II — muito sensível;
- c) Classe III — extremamente sensível;
- d) Classe IV — crítica.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro (medidas preventivas gerais de carácter policial), estabelecem-se para as unidades florestais e no âmbito da prevenção contra fogos florestais as seguintes medidas de controlo de povoamentos:

- a) Nos projectos de arborização ou rearborização à base de resinosas, em especial o pinheiro-bravo ou o eucalipto, nunca deverão as manchas por eles ocupadas exceder 100 ha sem serem cantoadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, e com uma largura nunca inferior a 25 m para um e outro lado da linha de talvegue;
- b) Nos projectos de arborização ou de rearborização devem constar os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;
- c) Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural primitiva existentes constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros;

d) A menos de 30 m das linhas de água principais está interdita a limpeza mecânica de matos ou de qualquer tipo de mobilização mecânica do solo;

e) É obrigatória a instalação ou conservação de «corredores ecológicos» ao longo das linhas de água principais, de largura variável entre 20 m e 60 m, consoante as condições concretas de cada projecto de florestação ou reflorestação, constituídos por vegetação natural ou com recurso a folhosas tradicionais.

SECÇÃO VII

Espaços industriais (não incluídos nos espaços urbanos)

Artigo 58.º

Identificação e caracterização

1 — São previstos espaços industriais fora da área delimitada para a vila de Nelas e restantes aglomerados, que se destinam à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais e demais serviços complementares. Estes espaços abrangem as áreas de expansão consideradas necessárias ou previstas para actividades existentes.

2 — Deverá existir um afastamento mínimo entre os espaços urbanos e os espaços industriais de 100 m, a menos que venham a instalar-se indústrias da classe B, situação que obrigará a um afastamento mínimo de 150 m.

3 — Deve ser prevista, em torno dos espaços industriais, uma cortina arbórea de protecção em que seja dada prioridade à manutenção da vegetação original e climace e que tenha espessura e alturas tais que o impacto visual sobre os espaços urbanos seja minimizado.

4 — A localização de indústrias com elevado risco de provocação de fogos, como seja o lançamento de fagulhas, utilização de materiais explosivos ou facilmente inflamáveis, deve ser afastada um mínimo de 200 m da orla florestal ou de áreas sensíveis a fogos.

5 — Os espaços industriais subdividem-se nas seguintes zonas específicas:

- a) Zona industrial existente e a criar (ZI);
- b) Zona industrial a reestruturar ou reconverter (R).

Artigo 59.º

Zona industrial existente e a criar (ZI)

1 — A zona industrial existente e a criar engloba todas as áreas de actividades industriais existentes e propostas, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento.

2 — Nestas zonas dar-se-á preferência à instalação de armazéns e unidades industriais das classes B, C ou D, constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decreto Regulamentar n.º 10/91), desde que a poluição que venham a causar ou a perigosidade dos materiais armazenados não prejudiquem os espaços urbanos, industriais, agrícolas e florestais envolventes.

3 — A localização de indústrias produtoras de poluição atmosférica, mesmo cumprindo a lei, com particular atenção para os efeitos sinérgicos, será realizada em locais bem arejados, se possível em locais elevados, e que não afectem, no sentido dos ventos dominantes, povoações, património e outras actividades e áreas sensíveis.

4 — Nos planos de pormenor e nos loteamentos gerais, e para além dos estudos de impacto ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), em que serão estudadas e respeitadas as acções minimizadoras dos impactos negativos sobre o meio ambiente, actividades e populações, deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,40;
- b) Percentagem de ocupação do solo máxima — 35 %;
- c) Cércia máxima — 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 60 %;
- e) Afastamento mínimo das edificações (excepto portarias e postos de transformação) aos limites do lote — 10 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum;
- f) O tratamento primário dos efluentes, nos termos da legislação em vigor, tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação de tratamento própria e devidamente dimensionada, antes de lançados na rede pública,

nas linhas de drenagem natural ou atmosfera. Contudo, a localização de indústrias com elevada utilização da água e, portanto, grandes produtoras de efluentes será condicionada a zonas onde seja possível fornecer a água de que necessitam e onde o meio receptor dos efluentes, quando se trate de linhas de água, tenha capacidade adequada para a sua recepção;

- g) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será previsto, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

5 — Nos loteamentos apenas com lotes com frente para via pública e nos lotes não decorrentes de alvará de loteamento deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- Índice de utilização máximo — 0,60 aplicado à área do lote;
- Percentagem de ocupação do solo — 45 %;
- Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com o máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;
- As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas, ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
- Afastamento mínimo das edificações aos limites do lote — 8 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum. Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
- Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 70 %;
- O tratamento primário dos efluentes, nos termos da legislação em vigor, tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação de tratamento própria, antes de lançados na rede pública, nas linhas de drenagem natural ou atmosfera. Contudo, a localização de indústrias com elevada utilização da água e, portanto, grandes produtoras de efluentes será condicionada a zonas onde seja possível fornecer a água de que necessitam e onde o meio receptor dos efluentes, quando se trate de linhas de água, tenha capacidade adequada para a sua recepção;
- A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores: 10 % da área de construção; 140 m²;
- Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será prevista, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

6 — Nas zonas industriais (ZI) respeitar-se-á o estipulado no n.º 6 do artigo 28.º

Artigo 60.º

Zona industrial existente a reconverter (R)

1 — A zona industrial a reestruturar ou reconverter (R) compreende as unidades industriais da Companhia Portuguesa dos Fornos Eléctricos e das minas da Urgeiriça (extração e exploração de inertes), que se encontram devidamente delimitadas na planta de ordenamento.

2 — Nesta zona, para além da manutenção das actividades produtivas que caracterizam as unidades industriais existentes, considera-se possível a sua reestruturação ou reconversão, parcial ou total, para outras actividades industriais que permitam garantir os actuais postos de trabalho, recuperá-los ou aumentá-los.

3 — É ainda considerada aceitável a reconversão parcial em espaço urbano de carácter residencial ou turístico, em condições de compatibilidade com a actividade industrial. Neste caso, qualquer alteração será obrigatoriamente precedida de plano de pormenor abrangendo toda a área pertença daquelas unidades e respectivas zonas de protecção, que deverá obedecer às seguintes disposições:

- Índice de utilização máximo — 0,50, ao qual será deduzido a área coberta das edificações existentes;

- Percentagem de ocupação do solo máxima — 40 %;
- Cércea máxima em relação às novas edificações — 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
- Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 70 %;
- Afastamento mínimo das edificações industriais (excepto portarias e postos de transformação) aos limites do lote — 10 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum;
- O tratamento primário dos efluentes, nos termos da legislação em vigor, tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação de tratamento própria, antes de lançados na rede pública, nas linhas de drenagem natural ou atmosfera. Contudo, a localização de indústrias com elevada utilização da água e, portanto, grandes produtoras de efluentes, será condicionada a zonas onde seja possível fornecer a água de que necessitam e onde o meio receptor dos efluentes, quando se trate de linhas de água, tenha capacidade adequada para a sua recepção;
- Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios industriais e os limites do lote, ou entre os edifícios industriais e os edifícios residenciais, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores;
- Estacionamento — um lugar com 20 m² por cada 100 m² de superfície de pavimento (existente e proposta).

4 — Na área concessionada à ENU, a alteração de usos fica sujeita a plano de reconversão/reestruturação específico, objecto de parecer pelas entidades competentes e precedido por estudo de impacte ambiental em que sejam estudadas e respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio ambiente, as actividades e as populações, dado que naquela área se aplica especificamente a legislação sobre minério radioactivo (Decreto-Lei n.º 78/64, de 9 de Outubro).

5 — A reestruturação da área de exploração das minas da Urgeiriça está igualmente sujeita a plano de reconversão e recuperação paisagística, nos termos da legislação aplicável, independentemente dos usos que vierem a ser autorizados com vista a garantir uma melhor integração com o espaço envolvente em que se insere.

Artigo 61.º

Acesso e estacionamento

1 — Os lotes existentes ou a criar terão obrigatoriamente acesso directo por via pública pavimentada, com uma largura mínima de 7 m de faixa de rodagem e capacidade para permitir estacionamento ou estacionamento de recepção em zona exterior àquela faixa.

2 — O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas industriais não deverá ser, em princípio, inferior a um lugar com 20 m² de superfície por cada 50 m² de área bruta de construção. Deverão ser ainda assegurados os espaços necessários à circulação e manobras dos veículos ligeiros e pesados, bem como para o estacionamento de motociclos.

3 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados.

TÍTULO IV

Núcleos histórico-culturais de Santar e de Canas de Senhorim

Artigo 62.º

Disposições gerais

1 — Os núcleos histórico-culturais de Santar e de Canas de Senhorim, cujas áreas são delimitadas no cartograma de ordenamento, correspondem a zonas de alto valor histórico, cultural e ambiental, integrando edificações de especial interesse arquitectónico e urbanístico, pelo que deverão ser conservadas, recuperadas e valorizadas as características gerais das malhas urbanas e as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse patrimonial.

2 — Nestes núcleos é permitido o uso habitacional e de funções complementares compatíveis, como equipamentos colectivos, actividades comerciais e de serviços, turismo, hotelaria e similares.

3 — Nos planos urbanísticos (que deverão identificar os edifícios e conjuntos de maior interesse e delimitar em pormenor adequado

as áreas dos núcleos histórico-culturais de Santar e de Canas de Senhorim), nas urbanizações e nas edificações, remodelações, ampliações, reparações, restauros e demolições a realizar nesta área deverão seguir-se as seguintes orientações:

- a) Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
 - b) As construções existentes devem, em princípio, ser conservadas, restauradas ou remodeladas;
 - c) Apenas serão permitidas demolições totais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico, ou quando a sua conservação, sob o ponto de vista de segurança e salubridade, não seja tecnicamente recomendável, confirmada por vistoria da Câmara Municipal com o apoio do IPPAR. Outrossim, é obrigatório conservar e recuperar os edifícios antigos. Perante notificação da Câmara Municipal não acatada, poderá o município realizar as obras de reabilitação ou escoramentos de emergência por conta do proprietário;
 - d) Nenhuma demolição, ainda que parcial, será licenciada pelo município sem prévia aprovação de um projecto de substituição, elaborado no respeito pelas regras de rigorosa integração arquitectónica e paisagística;
 - e) Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;
 - f) Nos restauros deverão ser recuperados escrupulosamente os pormenores notáveis deteriorados.
- Constituem elementos obrigatórios dos projectos de remodelação, ampliação, reparação e restauro:

- 1) Levantamento desenhado rigoroso do existente nas escalas de 1:50 ou de 1:100;
 - 2) Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores;
- g) Nos planos de pormenor serão mantidos os alinhamentos, volumetrias e a forma que define a silhueta dos edifícios (em particular as águas de cobertura), a menos de obras de reconstituição/reposição, bem como as densidades de ocupação do solo já existentes;
 - h) As reparações ou adaptações de edifícios deverão manter a tipologia geral, os materiais e os elementos arquitectónicos que os caracterizam;
 - i) Não é permitida a colocação de portas metálicas ou de tipo industrial;
 - j) A caixilharia deverá ser em madeira envernizada ou pintada, consoante a zona, e procurando a harmonia e a autenticidade/identidade própria da zona, podendo excepcionalmente aceitar-se alumínio termolacado;
 - l) As portas e janelas deverão respeitar as características das existentes na zona, no que se refere ao pormenor, incluindo puxadores e ferragens;
 - m) As coberturas deverão ser em telha do tipo Romana, podendo em casos pontuais e desde que os edifícios não sejam classificados aceitar-se a telha cerâmica vermelha do tipo Lusa;
 - n) É proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo de que resulte aumento da densidade de ocupação do solo;
 - o) As garagens particulares serão autorizadas desde que a sua implantação seja esteticamente admissível e o acesso automóvel não interfira de forma sensível com arruamentos de peões existentes ou a criar.

4 — As áreas dos núcleos históricos deverão ser objecto de plano de salvaguarda e valorização e regulamento municipal, elaborado com o apoio do IPPAR, que poderá dividir toda a área em zonas mais pequenas, segundo os graus de protecção derivadas do seu diferente valor histórico-arquitectónico e arqueológico.

5 — Os projectos de intervenção nestas áreas (inovações, alterações ou restauros) serão obrigatoriamente elaborados e subscritos por arquitectos.

TÍTULO V

Autorização para construir e compensações ao município

SECÇÃO I

Autorização para construir

Artigo 63.º

Princípios

1 — Dentro dos limites fixados para os espaços urbanos e industriais, a edificação em qualquer terreno não definido como lote ur-

bano deverá ser precedida de operação de loteamento urbano, de acordo com solução urbanística adequada ao local.

Será ainda permitida a edificação em lote urbano e em terrenos confinantes com a via pública, onde não existia ainda edificação, devendo a solução urbanística adequar-se ao local.

2 — Nas restantes áreas do concelho, nomeadamente nos espaços agrícolas e florestais, não são permitidas operações de loteamento urbano. A edificação apenas será permitida de acordo com o determinado no presente Regulamento, de acordo com os usos pretendidos e quando não conduza a perturbação das estradas nacionais ou municipais colectoras e de maior significado de ligação, nomeadamente quando se estiver em presença de potencial alongamento dos aglomerados ao longo dessas vias ou pressões nesse sentido.

Artigo 64.º

Cálculo da área bruta de construção pela aplicação do índice de utilização

A área bruta de construção resultante da aplicação do índice de utilização calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:

- a) Considera-se a área total do terreno, deduzida da área que se mantiver na posse do proprietário com estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;
- b) A área determinada no número anterior aplica-se o índice de utilização referente à zona da planta de ordenamento que a abrange, à parte do terreno destinada a fins residenciais, industriais ou de equipamento;
- c) Se parte do terreno se localizar em zona verde, aplica-se a esta parte um índice de utilização correspondente a dois terços do da zona com possibilidades de edificação contígua;
- d) A área bruta de construção correspondente ao índice de utilização será, para o terreno em causa, o somatório das áreas determinadas nas alíneas b) e c), mas não poderá ultrapassar em mais de 50 % a possibilidade construtiva inerente à parte urbana do terreno.

Artigo 65.º

Tolerâncias em relação à área bruta de construção autorizada

1 — Nas zonas residenciais e de equipamentos dos espaços urbanos poderá admitir-se uma tolerância em relação ao valor da área bruta de construção que para cada terreno é obtida através da aplicação do índice de utilização, a conceder mediante deliberação unânime da Câmara Municipal, e de acordo com as alíneas seguintes:

- a) Em loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública e em lotes existentes não constituídos através de loteamentos titulados por alvará, a área bruta de construção não deverá ser superior à menor das duas seguintes:

A decorrente das características urbanísticas da ocupação existente envolvente, considerando-se envolvimento a área compreendida numa faixa de 100 m para além dos limites do terreno;

A resultante da aplicação de uma majoração de 10 % do respectivo índice de utilização à faixa de terreno inserida em zona residencial.

2 — Nos espaços industriais e nas zonas industriais, a área bruta de construção a autorizar só poderá ser ultrapassada:

- a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação existente com o mínimo de condições de habitabilidade;
- b) Em loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública e em lotes já constituídos, em valor percentual nunca superior a 15 % do valor obtido através da aplicação do índice de utilização.

3 — Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento prevendo uma área de construção superior a 5000 m².

SECÇÃO II

Compensações ao município

Artigo 66.º

Princípios

1 — A gestão urbanística municipal deverá respeitar e fazer cumprir o ordenamento do território municipal e os índices do presente Regulamento e ainda prosseguir os princípios:

- a) Da equidade de tratamento das diversas iniciativas;
- b) De que compete aos promotores de loteamentos e edificações suportar os custos das correspondentes infra-estruturas. Caso

estas não existam, deverão por eles ser construídas ou pagas; caso já existam, haverá lugar ao pagamento da(s) taxa(s) decorrentes(s) do aproveitamento de bens de utilização pública;

- c) De que eventuais excepções ao princípio definido na alínea b) devem ser consideradas como subsídio, apoio ou promoção municipal, visar fins sociais ou de desenvolvimento do concelho e constar de regulamento a aprovar pela Assembleia Municipal.

2 — As prescrições incluídas neste capítulo visam fundamentalmente a defesa destes princípios e devem apenas garantir que os investimentos municipais nestas áreas sejam custeados ou compensados pelos seus directos utilizadores e beneficiários.

Artigo 67.º

Compensações ao município pelas licenças de loteamento

1 — Quando da emissão de alvará de loteamento, para além da taxa pelo processo técnico-administrativo, são devidas ao município, separada ou cumulativamente:

- a) Cedências de terreno destinadas a equipamento previstas em plano e zonas verdes de uso público e, eventualmente, as destinadas a lote que permita a edificação com características residenciais ou industriais;
- b) Taxas pelas infra-estruturas locais não executadas (para além das previstas no projecto de loteamento) ou pelas infra-estruturas gerais tornadas necessárias pelo empreendimento.

2 — Com as cedências de terreno pretende-se conseguir que, de forma tanto quanto possível equitativa, cada loteamento contribua com uma certa percentagem da sua área para o património fundiário municipal destinado a equipamento e zonas verdes, sem prejuízo das possibilidades construtivas dimanadas das normas regulamentares.

3 — Para além das infra-estruturas próprias do loteamento, orçamentadas (e pagas) directamente pelo promotor, ou a título de reembolso, quando o município já as tenha executado, deverá o promotor participar na execução das infra-estruturas gerais tornadas necessárias pelo empreendimento entre os limites de 100\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada (mínimo) e 200\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada (máximo).

Estes valores são duplicados no caso de se tratar de pretensões localizadas fora dos espaços urbano e industrial que venham a ser ligadas a rede pública.

Artigo 68.º

Cedências de terreno

1 — Quando da emissão do alvará de loteamento deverão ser cedidas ao município:

- a) As áreas destinadas a equipamentos e definidas em plano, zonas verdes de uso público ou de protecção e vias principais ainda não construídas, ou ainda para alargamento de vias principais existentes, sem prejuízo de, por contrato de urbanização, a gestão e conservação das referidas zonas verdes e equipamentos poder ser atribuída a pessoas ou entidades particulares ou de solidariedade social;
- b) As áreas públicas destinadas a arruamentos, estacionamento e espaços livres que servem directamente o conjunto a edificar e decorram da solução urbanística adoptada.

2 — A área de terreno a ceder à Câmara Municipal, correspondente ao somatório das cedências referidas na alínea a) do n.º 1, não excederá, para as iniciativas localizadas na vila de Nelas e em Canas de Senhorim, 20 % (no caso de loteamento com obras de urbanização), ou 15 % (no caso de loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública) da área bruta de construção autorizada para o terreno, deduzida da que, legalmente constituída, já exista no local. Estes valores são reduzidos em 50 % para as iniciativas localizadas fora daquelas localidades.

3 — No caso de o plano não estabelecer para a área onde se localiza o loteamento quaisquer espaços destinados a equipamentos, zonas verdes de uso público e vias principais ainda não construídas ou para alargamento de vias principais existentes, ou ainda no caso em que a área de terreno cedido for inferior a 250 m², a Câmara Municipal poderá autorizar a substituição da cedência de áreas ao

município por lote ou lotes de terreno equivalentes, ainda que em descontinuidade física, ou pelo menor valor equivalente monetário, de entre as seguintes alternativas:

- a) 400\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada;
- b) 1200\$ por cada metro quadrado de área de cedência não concretizada.

4 — Compete à Assembleia Municipal, por proposta da Câmara Municipal, proceder à actualização anual dos valores fixados no n.º 3 deste artigo, através de regulamento.

5 — Com a cedência integral das áreas previstas no n.º 2 do artigo 68.º ou o pagamento daquele valor equivalente monetário previsto no n.º 3 do mesmo artigo e o pagamento da participação nas infra-estruturas gerais, consideram-se cumpridas pelo promotor as compensações devidas ao município pelas licenças de loteamento.

Artigo 69.º

Taxas pela licença de construção

1 — Pela passagem da licença de construção para terrenos existentes não constituídos através de alvará de loteamento são devidas ao município, para além da taxa pelo processamento técnico-administrativo, taxas pela utilização de bens do domínio público, que serão anualmente actualizadas pela Assembleia Municipal.

2 — O valor destas taxas, a vigorar no ano seguinte à data de aprovação do PDM, não deverá ser superior a 600\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada, ou o dobro, no caso de pretensão se localizar fora dos espaços urbano ou industrial e as suas infra-estruturas virem a ser ligadas a rede pública.

Artigo 70.º

Determinação do valor das taxas e demais compensações através de regulamento municipal a estabelecer

As alterações às taxas e demais compensações ao município serão definidas em regulamento municipal de taxas específico, caso se pretenda alterar o estabelecido no presente título. Nessa situação, deverão observar-se as seguintes regras:

- a) As taxas e cedências de terreno referidas nos artigos 68.º, 69.º e 70.º serão sempre estabelecidas em função da área bruta de construção que o promotor for autorizado a edificar, diminuída da que, legalmente constituída, exista no local;
- b) Os valores a praticar não poderão sofrer uma variação, para mais ou para menos, superior a 50 % em relação aos constantes no presente título.

Artigo 71.º

Reduções e isenções

Poderão beneficiar da redução ou isenção do pagamento das taxas devidas nos termos do presente título as obras relativas à construção de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse público, mediante deliberação unânime da Câmara Municipal e nos termos de regulamento a elaborar e aprovar pela Assembleia Municipal em que se tipifiquem os empreendimentos de interesse colectivo.

TÍTULO VI

Administração urbanística

Artigo 72.º

Perímetros urbanos

A planta de ordenamento do PDM define os perímetros urbanos dos diversos aglomerados, que correspondem às suas máximas extensões para o período de validade do PDM, na estrita observância dos objectivos expressos para cada aglomerado.

Artigo 73.º

Afectação de parcelas do território a um uso específico

1 — A Câmara Municipal pode delimitar ou destinar parcelas do território municipal para um uso específico, de forma a instalar equipamentos e actividades de carácter público ou privado.

2 — Essa afectação de uso só poderá ser feita através de plano de urbanização ou de pormenor, desde que não infrinja as presentes disposições e, bem assim, qualquer legislação ou regulamentação de carácter geral aplicável.

Artigo 74.º

Unidades operativas urbanas e industriais

Sem prejuízo da existência de outras áreas a submeter à disciplina de planos urbanísticos, constituem unidades operativas as áreas delimitadas na planta de ordenamento e incluídas em perímetros urbanos e industriais que deverão ser objecto de plano de urbanização ou plano de pormenor, com carácter prioritário, em cumprimento da estratégia de ocupação territorial adoptada no PDM.

Artigo 75.º

Elaboração de planos de urbanização e de planos de pormenor

1 — Para a prossecução dos objectivos de ordenamento de território municipal, a Câmara Municipal promoverá prioritariamente a elaboração de planos de urbanização e ou planos de pormenor dos espaços urbanos de Nelas, Canas de Senhorim/Urgeira, Santar, Caldas da Felgueira, Carvalhal Redondo, Vilar Seco, Aguireira e Lapa do Lobo, e dos espaços industriais de Nelas e Canas de Senhorim (ZI e R), bem como os planos de salvaguarda e valorização de Santar e Canas de Senhorim.

2 — O desenvolvimento destes estudos basear-se-á sempre nos objectivos estratégicos e ou nas medidas e acções apontados para cada uma das respectivas áreas e nas disposições do presente Regulamento, que constitui instrumento orientador.

3 — Na elaboração ou revisão dos planos de urbanização deverão ser sempre definidas as áreas a sujeitar a planos de pormenor, de expansão e de recuperação urbana, e de reconversão industrial, e serão respeitadas as captações mínimas de 2,50 m² por habitante, para a obtenção das áreas necessárias aos equipamentos desportivos, e de 1,50 m² por habitante, para a obtenção das áreas necessárias à estrutura verde urbana.

4 — Na elaboração de planos de pormenor correspondentes aos espaços e zonas industriais deverá ser estudada uma hierarquização por níveis, consoante a capacidade das infra-estruturas e o impacto das indústrias a implantar em cada nível no espaço envolvente. Poder-se-á admitir que no mesmo espaço industrial sejam projectados mais do que um nível, de entre os que a seguir se propõem:

a) Nível 1 — indústrias das classes A e B, segundo a classificação do REAI:

Indústria pesada, ruidosa, química, de alto risco, grandes produtoras de efluentes líquidos e ou gasosos, de emulsões de asfalto, de cal não hidráulica, fundições;
Indústrias com mais de 50 trabalhadores;

b) Nível 2 — indústrias da classe C, não referidas no nível 1:

Indústria ligeira com mais de 25 trabalhadores;
Indústria de alta tecnologia, mão-de-obra intensiva, de serviços, serrações de rochas, fabrico de artefactos de cimento;

c) Nível 3 — indústrias da classe D, não referidas no nível 2:

Armazéns, oficinas de reparação de automóveis;
Indústrias referidas no nível 2 com menos de 10 trabalhadores.

Artigo 76.º

Salvaguarda do património

1 — A Câmara Municipal de Nelas procederá, sob a forma de plano de pormenor ou mero regulamento municipal, à delimitação de áreas ou zonas que ficarão sujeitas a medidas de salvaguarda do património, edificado ou não, incluindo as respectivas zonas de protecção e eventuais condicionamentos à demolição e ou alteração das edificações existentes e à construção de novas.

2 — São consideradas prioritárias as delimitações dos núcleos de valor histórico-patrimonial de Santar e Canas de Senhorim e respectiva classificação.

Artigo 77.º

Pretensão de construção em classes de uso dominante

1 — A instalação de qualquer pretensão de construção nas classes de espaços delimitadas através de planos de urbanização ou de pormenor ficará contido nos respectivos regulamentos dos planos.

2 — Não estando prevista em plano municipal aprovado, não poderá ser autorizada a instalação de uma pretensão de construção em qualquer classe de uso dominante, desde que apresente formas de incompatibilidade com aquele uso.

3 — São razões suficientes de incompatibilidade todas as seguintes circunstâncias que resultem da utilização, ocupação ou actividade a instalar:

- Produção de fumos, ruídos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
- Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, incluindo movimentos de carga e descarga em regime permanente, com prejuízos para o escoamento viário ou pedonal da via pública;
- Agravamento de riscos de incêndio ou de explosão;
- Características tipológicas ou dimensionais não conformes com a escala urbana;
- A não observância de disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pelo município, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 78.º

Modificação da estrutura espacial de ordenamento

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- Plano municipal não conforme com o PDM, mas ratificado;
- Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizado de acordo com as regras do número seguinte e enquadrado por planos de urbanização ou planos de pormenor.

2 — As regras a adoptar nos ajustamentos de pormenor dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, a ter lugar apenas com o objectivo de definir exactamente a respectiva localização no terreno, são as seguintes:

- Prevalecerão os limites entre os espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos);
- Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal.

3 — O ajustamento dos limites do espaço urbano ou do espaço industrial só poderá ocorrer por razões de cadastro das propriedades e o acréscimo de área a incluir nestes espaços só poderá fazer-se quando mais de metade da área esteja incluída no perímetro delimitado nas cartas, a confrontação destes espaços não seja com área de servidão administrativa e a superfície não seja superior a 250 m².

Artigo 79.º

Obrigatoriedade de construção

A Câmara Municipal poderá aplicar em qualquer parcela do território localizada no interior dos perímetros urbanos as disposições sobre obrigatoriedade de construção referenciadas no capítulo XII do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos).

Artigo 80.º

Classificação dos prédios segundo o Código da Contribuição Autárquica

1 — Para efeitos do previsto no Código da Contribuição Autárquica, a publicação no *Diário da República* do PDM, tornando este instrumento plenamente eficaz, constitui circunstância que determina alterações na classificação de prédios.

2 — Nos termos do artigo 14.º do referido Código, é obrigatória a actualização das matrizes, passando a urbanos os prédios ou a parte deles que se encontram inscritos na matriz rústica, desde que incluí-

dos na área definida pelo limite urbano e estejam localizados no interior de uma linha limite que se dispõe paralelamente à via pública, até à profundidade de 50m em relação ao seu eixo.

Artigo 81.º

Área de desenvolvimento urbanístico prioritária e área de construção prioritária

Decorrido o prazo de dois anos a contar da data de aprovação do PDM, poderá a Câmara Municipal propor à Assembleia Municipal, e esta deliberar no sentido da aplicação a qualquer parcela do território incluído nos limites urbanos, as disposições sobre área de desenvolvimento urbanístico prioritária e área de construção prioritária, constantes do Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio, e do Decreto-Lei n.º 210/83, de 23 de Maio.

Artigo 82.º

Expropriação de terrenos para actos no âmbito do PDM

Caso venha a ser necessário proceder-se à expropriação de terrenos para implantação de qualquer infra-estrutura, obra ou equipamento público previstos no PDM, é este Plano equiparado aos programas base, estudo prévio, anteprojecto ou projecto de obra, previstos no artigo 12.º, § 1.º, alínea b), do Código das Expropriações.

Artigo 83.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal de Nelas poderá propor e a Assembleia Municipal aprovar regulamentação subsidiária do PDM, destinada a regular especificamente o exercício ou a execução de determinados tipos de actividades ou actos no todo ou em parte do território, desde que sejam cumpridas as disposições do presente Regulamento, bem como todas as disposições e regulamentos gerais em vigor.

2 — A referida regulamentação poderá revestir a forma de regulamento municipal, postura, plano de urbanização, plano de pormenor e ainda outros instrumentos de regulação do valor, da ocupação e da transformação do solo que possuam validade jurídica reconhecida na lei geral.

TÍTULO VII

Controlo de poluição

Artigo 84.º

Emissão de poluentes

1 — São condicionados os lançamentos no ar, na água, no solo e no subsolo de quaisquer substâncias poluentes, em qualquer que seja o estado físico, susceptíveis de afectar a qualidade dos componentes ambientais naturais.

2 — Os limites para a emissão de poluentes são os estipulados na legislação em vigor e especifica sobre a matéria.

Artigo 85.º

Estudos de impacte ambiental

Os projectos de instalações que pretendam implantar-se no concelho e que, pelas suas características, a Câmara Municipal verifique que possam vir a afectar o meio ambiente serão obrigatoriamente acompanhados de estudos de impacte ambiental, de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

Artigo 86.º

Poluição do ar

1 — Para efeitos de medição da poluição do ar (seja do ruído ou da qualidade da atmosfera), a Câmara Municipal (para o caso das novas instalações) e os organismos competentes determinarão quais as instalações que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a responsabilidade de cada uma na degradação do meio ambiente, de acordo com o expresso no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

2 — Caso os valores limite estabelecidos para o ruído, as emissões para atmosfera e os limites para a qualidade do ar estipulados na legislação em vigor sejam ultrapassados, serão apuradas as ati-

vidades responsáveis pela situação, com a consequente aplicação de multas e ou suspensão temporária ou definitiva das actividades nessas instalações por parte dos organismos competentes.

3 — É expressamente proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de resíduos urbanos, industriais e tóxicos ou perigosos, bem como todo o tipo de material designado correntemente por sucata, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

Artigo 87.º

Poluição da água

1 — É proibido o lançamento de efluentes líquidos sem tratamento prévio ou adequado, tanto nas linhas de água como no solo, bem como de resíduos e lamas, ou adição de quaisquer substâncias que alterem as características das águas superficiais, subterrâneas ou do solo ou as tornem impróprias para as suas diversas utilizações.

2 — Mediante deliberação da Câmara Municipal, após avaliação e parecer dos serviços técnicos municipais, poderão vir a ser aceites na rede de saneamento municipal efluentes industriais, desde que submetidos a um tratamento preliminar de compatibilização com os efluentes domésticos, e desde que as suas características obedeçam ao estabelecido na tabela do anexo XXVIII do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

3 — Tendo em atenção as áreas de maior risco (em especial as minas da Urgeiriça, mas também a CPFE, MADIBÉRIA e demais implantações industriais), deve ser efectuada uma regular monitorização da qualidade das águas para precaver a saúde pública de eventuais contaminações, sendo particularmente preocupante as de origem radioactiva, com a realização de estudos e sondagens para se avaliar os riscos de contaminação das águas subterrâneas e eventualmente superficiais, em função do seu potencial de utilização (abastecimento público ou privado, rega piscícola).

Artigo 88.º

Poluição do solo

1 — É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora do aterro sanitário ou da lixeira municipal do Alto Padrão.

2 — Sendo proibida a deposição de resíduos perigosos na lixeira municipal, a deposição temporária desse tipo de resíduos (provenientes de indústrias, oficinas, lavandarias, laboratórios, tipografias, habitações, hospitais) será feita, após recolha selectiva, em local adequado a definir pelo município.

TÍTULO VIII

Disposições transitórias e finais

Artigo 89.º

Condicionantes

Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor, aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que não estejam aqui expressamente mencionados.

Artigo 90.º

Preexistências

1 — Para efeitos das presentes disposições, consideram-se preexistências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos e demais actos que a lei reconheça como tal e as que, à data da entrada em vigor deste Regulamento, cumpram qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — Os actos ou actividades licenciados, aprovados ou autorizados a título precário, não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

Artigo 92.º

Proteccção civil

Com o objectivo de prevenir contra a ocorrência de riscos e acidentes graves que possam ser causados por algumas actividades de indústrias extractivas ou transformadoras e outras com elas relacionadas a montante e a jusante, como o transporte de substâncias perigosas ou tóxicas, deverá ser aplicado o regime constante do Decreto-Lei n.º 224/87, de 3 de Julho, e do Decreto-Lei n.º 227/87, de 6 de Julho.

Artigo 93.º

Parques de sucata e vazadouros de entulho

A instalação de parques de sucata e vazadouros de entulho será apenas permitida nos locais ou condições expressamente indicados pela Câmara Municipal para esse efeito, que garantirão sempre a inexistência de impacto visual negativo dos pontos de vista e vias de grande circulação. O afastamento das vias nacionais ou municipais será, no mínimo, de 200m.

Artigo 94.º

Coimas

1 — Para além das coimas prescritas no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, constituem ainda contra-ordenações a não realização, no prazo prescrito pela Câmara Municipal, dos trabalhos de recuperação e ou reconversão de áreas degradadas, nomeadamente as indicadas no artigo 61.º deste Regulamento, o que será punível nos termos do referido diploma legal.

2 — A coima será graduada entre um mínimo de 300 000\$ e um máximo de 5 000 000\$, reduzidos a metade no caso de negligência.

