

2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE NELAS

Regulamento

CÂMARA MUNICIPAL DE NELAS
Setembro de 2023



2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE NELAS

Regulamento

Câmara Municipal de Nelas | setembro 2023

Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda.





ÍNDICE

TÍTULO I Disposições Gerais	9
ARTIGO 1º. Objeto e Âmbito Territorial.....	9
ARTIGO 2º. Objetivos Estratégicos.....	9
ARTIGO 3º. Composição do Plano.....	10
ARTIGO 4º. Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar.....	12
ARTIGO 5º. Definições.....	12
TÍTULO II Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	13
ARTIGO 6º. Âmbito e Regime.....	13
TÍTULO III Sistemas Territoriais-salvaguardas	15
CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL	16
ARTIGO 7º. Identificação.....	16
ARTIGO 8º. Estrutura Ecológica Municipal.....	16
ARTIGO 9º. Regime de Ocupação.....	17
ARTIGO 10º. Zonas Inundáveis.....	17
ARTIGO 11º. Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas.....	17
CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL	18
ARTIGO 12º. Identificação.....	18
ARTIGO 13º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos.....	19
ARTIGO 14º. Património Cultural.....	19
TÍTULO IV Uso do solo	21
CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	21
ARTIGO 15º. Classes e categorias de uso do solo.....	21
ARTIGO 16º. Qualificação do solo rústico.....	21
ARTIGO 17º. Qualificação do solo urbano.....	21
ARTIGO 18º. Tipologias dos usos do solo.....	22
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO	23
ARTIGO 19º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo.....	23



ARTIGO 20º. Compatibilidade de usos e atividades	23
ARTIGO 21º. Inserção Urbanística e Paisagística	23
ARTIGO 22º. Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio rural ..	24
ARTIGO 23º. Edificações construídas ao abrigo do direito anterior	24
ARTIGO 24º. Critérios Urbanísticos	25
Secção II. SITUAÇÕES ESPECIAIS	25
ARTIGO 25º. Infraestruturas.....	25
ARTIGO 26º. Recursos energéticos renováveis	26
ARTIGO 27º. Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos	26
ARTIGO 28º. Instalação de depósitos	27
ARTIGO 29º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos ..	27
ARTIGO 30º. Postos de abastecimento público de combustíveis.....	28
Secção III. Empreendimentos de carácter estratégico.....	28
ARTIGO 31º. Empreendimentos estratégicos	28
ARTIGO 32º. Procedimento.....	29
ARTIGO 33º. Regime.....	29
TÍTULO V Solo Rústico.....	30
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	30
ARTIGO 34º. Princípios	30
ARTIGO 35º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios (Revogado)	30
CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO	30
Secção I. Disposições gerais	31
ARTIGO 36º. Condicionamentos à edificabilidade	31
ARTIGO 37º. Edificação para fins habitacionais	31
ARTIGO 38º. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais.....	32
ARTIGO 39º. Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer	32
ARTIGO 40º. Estabelecimentos industriais	33
ARTIGO 41º. Outros usos admitidos	33
Secção II. Núcleos de Desenvolvimento Turístico	34



ARTIGO 42º. Condições gerais	34
ARTIGO 43º. Tipologia de empreendimentos turísticos.....	34
ARTIGO 44º. Condições de implementação	34
ARTIGO 45º. Critérios de inserção territorial.....	35
ARTIGO 46º. Parâmetros de qualidade.....	36
CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	36
ARTIGO 47º. Identificação, caracterização e usos	36
ARTIGO 48º. Regime de Edificabilidade	37
CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO.....	39
ARTIGO 49º. Identificação, caracterização e usos	39
ARTIGO 50º. Regime de Edificabilidade	39
CAPÍTULO V. ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS	39
ARTIGO 51º. Identificação.....	40
ARTIGO 52º. Regime do Espaço	40
CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE REPOSIÇÃO AMBIENTAL.....	40
ARTIGO 53º. Identificação e Caracterização	40
ARTIGO 54º. Regime de Edificabilidade	41
CAPÍTULO VII. AGLOMERADOS RURAIS.....	41
ARTIGO 55º. Identificação, caracterização e usos	41
ARTIGO 56º. Regime de Edificabilidade	42
CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (REVOGADO)	42
ARTIGO 57º. Identificação, Caracterização e Usos (Revogado)	43
ARTIGO 58º. Regime de Edificabilidade (Revogado)	43
TÍTULO VI Solo Urbano	43
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES COMUNS.....	43
ARTIGO 59º. Critérios Supletivos	43
CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO URBANO.....	44
Secção I. Disposições gerais	44
ARTIGO 60º. Identificação e caracterização	44



Secção II. Espaços Centrais	45
ARTIGO 61º. Identificação, Caracterização e usos.....	45
ARTIGO 62º. Regime de edificabilidade.....	45
Secção III. Espaços Habitacionais	47
ARTIGO 63º. Identificação, caracterização e usos	47
ARTIGO 64º. Regime de edificabilidade.....	48
Secção IV. Espaços de Atividades Económicas	48
ARTIGO 65º. Identificação, caracterização e usos	48
ARTIGO 66º. Regime de edificabilidade.....	49
Secção V. Espaços Verdes	50
ARTIGO 67º. Identificação, Caracterização e Usos	50
ARTIGO 68º. Regime de edificabilidade.....	50
Secção VI. Espaços de Uso Especial	51
ARTIGO 69º. Identificação e caracterização e usos	51
ARTIGO 70º. Regime de edificabilidade.....	52
Secção VII. Espaços Urbanos de Baixa Densidade	52
ARTIGO 71º. Identificação, caracterização e usos	52
ARTIGO 72º. Regime de edificabilidade.....	52
CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL (REVOGADO)	53
ARTIGO 73º. Identificação e Caracterização (Revogado)	53
ARTIGO 74º. Regime de Edificabilidade (Revogado)	53
ARTIGO 75º. Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Revogado)	53
ARTIGO 76º. Espaços de Atividades Económicas (Revogado).....	53
ARTIGO 77º. Espaços de Uso Especial (Revogado)	53
TÍTULO VII Mobilidade e transportes	53
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	53
ARTIGO 78º. Identificação.....	54
ARTIGO 79º. Hierarquia funcional.....	54
ARTIGO 80º. Características.....	55



ARTIGO 81º. Espaços canais.....	55
CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO.....	56
ARTIGO 82º. Estacionamento	56
TÍTULO VIII Infraestruturas e instalações especiais	58
ARTIGO 83º. Identificação e caracterização	58
ARTIGO 84º. Regime de Edificabilidade	58
ARTIGO 85º. Usos.....	59
TÍTULO IX Programação e Execução do Plano	59
CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO	59
ARTIGO 86º. Zonamento Operacional (Revogado)	59
ARTIGO 87º. Execução em solo urbano	59
ARTIGO 88º. Execução em solo urbanizável (Revogado)	59
CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO	60
ARTIGO 89º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	60
ARTIGO 90º. Programação operacional.....	60
CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	61
ARTIGO 91º. Parâmetros de dimensionamento.....	61
ARTIGO 92º. Dispensas e isenções de dotações de estacionamento	62
CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS.....	63
ARTIGO 93º. Objetivos e âmbito de aplicação.....	63
ARTIGO 94º. Mecanismos de perequação.....	63
ARTIGO 95º. Aplicação dos mecanismos de perequação	64
CAPÍTULO V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	64
Artigo 95-Aº. Identificação	64
TÍTULO X Disposições finais	65
ARTIGO 96º. Legalizações de construções não licenciadas	65
ARTIGO 97º. Integração e transformação de pré-existências	66
ARTIGO 98º. Demolição de edifícios.....	67



ARTIGO 99º. Alteração da utilização dos edifícios habitacionais	68
ARTIGO 100º. Norma Revogatória.....	68
ARTIGO 101º. Norma Supletiva	69
ARTIGO 102º. Entrada em Vigor	69
ANEXO I UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	70



TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

Objeto e Âmbito Territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Nelas, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.
2. O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

ARTIGO 2.º

Objetivos Estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano:

- a) Aumentar a competitividade económica do Concelho, através do reforço dos espaços destinados às atividades económicas;
- b) Reforçar as centralidades das vilas de Nelas e de Canas de Senhorim;
- c) Reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados urbanos, em particular das vilas de Nelas, Canas de Senhorim, Santar e Caldas da Felgueira, e destas com os restantes aglomerados;
- d) Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rústico;
- e) Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo a equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
- f) Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rústico;
- g) Manter e requalificar espaços com vocação privilegiada para a estadia, o recreio e lazer associado à valorização do património arquitetónico, arqueológico e natural, com o intuito de potenciar, a nível económico e turístico a individualidade do Concelho, preservando a sua memória coletiva;



- h) Promover a requalificação do aglomerado urbano que integra a estância turística das Termas das Caldas da Felgueira;
- i) Aumentar a competitividade dos setores agrícola e florestal, através da promoção da sustentabilidade do solo rústico, contribuindo para a sua revitalização económica e social;
- j) Prevenir e minimizar riscos ambientais e tecnológicos;
- k) Melhorar a qualidade de vida da população e a qualidade ambiental;
- l) Requalificação ambiental das Minas da Urgeiriça;
- m) Reforço das acessibilidades internas e com o município vizinhos.

ARTIGO 3º. Composição do Plano

1. O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Ordenamento:
 - i) Planta de Ordenamento;
 - ii) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico;
- c) Condicionantes:
 - i) Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional;
 - iii) (Revogado);
 - iv) Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio Rural;
 - v) Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes.

2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;



- b) Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- e) Planta de Enquadramento Regional;
- f) Planta da Situação Existente;
- g) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- h) Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- i) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- j) Mapa do Ruído;
- k) Planta das Intervenções Estratégicas;
- l) Planta das Energias Renováveis e Recursos Geológicos;
- m) Estudos e Plantas dos Recursos Agrícolas e Florestais;
 - i) Estudos que fundamentam a delimitação da RAN;
 - ii) Planta das áreas Percorridas por Incêndios;
 - iii) Estudos dos Povoamentos Florestais que incorporam as orientações do Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão Lafões;
- n) Plantas e Estudos referentes aos Recursos Ecológicos;
 - i) Estudos que fundamentam a delimitação da REN;
 - ii) Planta dos Sistemas da REN
- o) Estudos e Planta do Património Arquitetónico, Arqueológico e dos Valores Naturais;
- p) Estudos e Plantas de Análise e Programação de Equipamentos;
- q) Estudos e Plantas de Caracterização das Infraestruturas;
 - i) Rede de Abastecimento de Águas;



- ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- iii) Rede Elétrica, Gasoduto e Redes de Distribuição;
- iv) Rede Rodoviária.
- r) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- s) Carta Educativa;
- t) Ficha de Dados Estatísticos.

ARTIGO 4º. Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado em Diário da República pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Nacional da Água, publicado em Diário da República pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- c) Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado em Diário da República pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar n.º 22/2019 de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril;
- e) Plano Estratégico Nacional de Turismo;
- f) Instrumentos relevantes do Quadro de Referência Estratégico do Relatório Ambiental.

ARTIGO 5º. Definições

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



TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 6.º

Âmbito e Regime

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

1. Recursos Hídricos
 - a) Domínio Hídrico:
 - i) Leitões e margens de cursos de água;
 - ii) (Revogado)
 - (1) (Revogado)
 - iii) (Revogado)
 - (1) (Revogado)
 - (2) (Revogado)
2. Recursos Geológicos
 - a) Águas de Nascentes
 - b) Concessão de Água Mineral Natural
 - c) Zona Imediata de proteção de Água Mineral Natural
 - d) Zona Intermédia de Proteção de Água Mineral Natural
 - e) Zona Alargada de proteção de Água Mineral Natural
 - f) Pedreiras (licenciadas pela DGEG)
 - g) Pedreiras (licenciadas pela Camara Municipal)
 - h) Concessão Mineira (Em encerramento e Recuperação)
3. Recursos Agrícolas e Florestais
 - a) Árvore de Interesse Público
 - b) (Revogado)
 - c) Perigosidade de risco de incêndio rural



d) Regime do Sobreiro e da Azinheira

4. Património Classificado

a) IIP – Imóvel de Interesse Público

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

b) IIM – Imóvel de Interesse Municipal

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

c) Zonas de Proteção:

- i) Zona Geral de Proteção (50 metros).

5. Infraestruturas

a) Rede Elétrica

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

b) Gasoduto e Redes de Distribuição

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



c) Rede Rodoviária

i) Rede Complementar

- (1) Itinerário Complementar: IC12 // Zona de Servidão Non Aedificandi, definida no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro;
- (2) Itinerário Complementar: IC12 - Previsto // Zona de Servidão Non Aedificandi, Declaração n.º 277/2008, de 21 de agosto (em DR);
- (3) Itinerário Complementar: IC37 - Previsto // Zona de Servidão Non Aedificandi, Declaração (extrato) n.º 188/2010, de 23 de setembro (em DR);

ii) Estradas Nacionais Desclassificadas

- (1) EN231 e EN234 (sob jurisdição da IP) //; Zona de Servidão Non Aedificandi
- (2) EN 231 e EN234 (sob jurisdição do município) // Zona de Servidão Non aedificandi

iii) Estradas Regionais Desclassificadas

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

iv) Estradas Municipais:

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

v) Caminhos Municipais:

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

d) Rede Ferroviária

- i) Caminho de ferro – Linha da Beira Alta // Zona de servidão Non Aedificandi

e) Marcos Geodésicos:

- i) Marcos Geodésicos.

f) Atividades perigosas:

- i) Estabelecimentos com produtos explosivos.

TÍTULO III

SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS



CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

ARTIGO 7º.

Identificação

1. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas sensíveis e mistas bem como as zonas ameaçadas pelas cheias.
2. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

ARTIGO 8º.

Estrutura Ecológica Municipal

1. A Estrutura Ecológica Municipal corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos.
2. A estrutura ecológica municipal delimitada na planta da estrutura ecológica municipal integra os seguintes valores:
 - a) Valores Ecológicos:
 - i) Rios e Ribeiras;
 - ii) (Revogado);
 - iii) (Revogado);
 - iv) RAN;
 - v) REN;
 - vi) Espaços Verdes Urbanos
 - vii) Áreas de Reposição Ambiental;
 - viii) Parque Termal;
 - ix) Corredores Ecológicos;
 - x) Espécie Vegetal – Narciso do Mondego.

- b) Valores Patrimoniais:



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

ARTIGO 9º.

Regime de Ocupação

1. O Regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, desde que cumulativamente viáveis com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.
2. As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

ARTIGO 10º.

Zonas Inundáveis

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

ARTIGO 11º.

Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico e quando os níveis sonoros do ruído ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição, consubstanciam as zonas de conflito.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.
3. As zonas sensíveis correspondem a áreas de equipamento e espaços verdes de dimensão relevante e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln, à exceção das faixas de respeito e zonas 'non aedificandi' da rede rodoviária existente nesses usos.



4. As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.
5. As zonas de conflito, isto é, zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.
6. Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Mistas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.
7. Nas zonas de conflito, só é permitido o licenciamento ou a autorização de novas construções, mesmo que previstos no presente plano, desde que dê satisfação a uma das seguintes condições:
 - a) Mediante apresentação de um plano de redução com indicação das medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos a adotar e de um programa de monitorização do ruído;
 - b) Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;
 - c) Após execução de plano de redução de ruído pela entidade competente.
8. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, D2m,nT,w, superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.
9. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.
10. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

CAPÍTULO II.

SISTEMA PATRIMONIAL

ARTIGO 12.º.

Identificação



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

ARTIGO 13º.

Conjuntos e Sítios Arqueológicos

1. Consideram-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.
2. Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica (capelas, igrejas e área envolvente, ou respetivos adros) todos os locais para os quais existe uma forte probabilidade de ocorrência de enterramentos humanos, cuja existência ainda não foi comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e/ou osteológicos.
3. Nos sítios arqueológicos e nas áreas de sensibilidade arqueológica, qualquer intervenção que implique impacte ao nível do subsolo, fica condicionada à realização de trabalhos arqueológicos, nos termos da legislação em vigor.
4. Deve assegurar-se, em regra e sem prejuízo de outras situações, um perímetro de salvaguarda de uma faixa de 50 metros, definido a partir dos pontos e dos limites externos das áreas assinaladas na Planta de Ordenamento, dentro do qual se aplica o disposto no número anterior.

ARTIGO 14º.

Património Cultural

1. O Património Cultural classificado e em vias de classificação encontra-se identificado na Planta de Condicionantes é o seguinte:
 - a) Imóvel de Interesse Público
 - i) Casa das Fidalgas, classificada por Decreto n.º 5/2002, de 19/02
 - ii) Casa do Cruzeiro, classificada por Decreto nº 28/82 de 26/02 e pelo Decreto nº 67/97 de 31/12, que retifica a designação;
 - iii) Casa do Soito e Paço dos Cunhas, classificada por Decreto nº 45/93 de 30/11;
 - iv) Igreja da Santa Casa da Misericórdia, classificada por Decreto n.º 47508 de 24/01/1967;



- v) Igreja Matriz de Canas de Senhorim / Igreja do Salvador, classificada por Decreto. nº 129/97 de 29/09;
 - vi) Pelourinho da Aguieira, classificado por Decreto. nº 23 122 de 11/10/ 1933;
 - vii) Pelourinho de Folhadal, classificado por Decreto. nº 23 122 de 11/10/ 1933;
 - viii) Pelourinho de Vilar Seco; classificada por Decreto nº 23 122 de 11/10/ 1933;
 - ix) Casa / Solar dos Abreu Madeira, classificada por Decreto nº 67/97 de 31/12;
 - x) Orca de Pramelas, classificada por Decreto. n.º 23 122 de 11/10/ 1933;
- b) Imóvel de Interesse Municipal:
- i) Casa dos Rosados, classificada por Decreto nº 67/97 de 31/12;
 - ii) Solar no Largo General José Tavares, classificado por Decreto nº 26-A/92 de 1/ 6/1992;
 - iii) Casa do Godinho, classificada por Edital em 31.05.2004, publicado a 15.04.04;
 - iv) Casa do Visconde de Pedralva, classificada por Edital em 31.05.2004, publicado a 15.04.04.
 - v) Quinta da Vitória, classificada por Edital de 12.01.2007.
 - vi) Balneário Termal das Caldas da Felgueira, classificado por Edital de 08.02.2018.
2. Os bens imóveis classificados, em vias de classificação, a classificar e inventariados, tal como as respetivas zonas de Protecção (ZP e ZEP) ficam sujeitos ao regime legal vigente no âmbito do Património Cultural.
 3. O Plano identifica o Património cultural em cartografia específica discriminando o Património Arquitetónico Classificado, o Inventário de Bens com Interesse Municipal (Elementos Isolados, Conjuntos de Casario Tradicional, Outros Conjuntos de Interesse) e o Património Arqueológico Classificado e de Interesse Municipal, no qual se identificam os Sítios Arqueológicos.
 4. Nos bens classificados aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.
 5. Nos restantes bens listados de interesse municipal não é permitida a demolição de edifícios ou elementos, devendo as intervenções ser no sentido da sua recuperação e valorização.
 6. Para além das disposições apresentadas nos números anteriores, deverão ser estabelecidos procedimentos específicos de salvaguarda arqueológica no âmbito dos instrumentos de gestão territorial (planos de pormenor e planos de urbanização), de acordo com a lei vigente.
 7. Quando necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal ou da administração central que tragam implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deverá ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.



TÍTULO IV USO DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 15º.

Classes e categorias de uso do solo

1. O território abrangido pelo Plano e de acordo com a Planta de Ordenamento, é classificado em solo rústico e solo urbano.
2. Nas situações em que tal se justifique as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

ARTIGO 16º.

Qualificação do solo rústico

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

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos;
- d) Espaços de Reposição Ambiental;
- e) Aglomerados Rurais;
- f) (Revogado)

ARTIGO 17º.

Qualificação do solo urbano

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



- a) Solo urbano:
 - i) Espaços centrais:
 - ia) Alta densidade;
 - ib) Média densidade;
 - ic) Reduzida densidade;
 - id) Centro histórico;
 - ie) Área de equipamentos centrais.
 - ii) Espaços Habitacionais:
 - iia) Alta densidade;
 - iib) Média densidade.
 - iii) Espaços de Atividades Económicas;
 - iv) Espaços Verdes;
 - v) Espaços de Uso Especial;
 - vi) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.
- b) (Revogado):
 - i) (Revogado);
 - ii) (Revogado);
 - iii) (Revogado).

ARTIGO 18º.

Tipologias dos usos do solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.



CAPÍTULO II.

DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO

ARTIGO 19º.

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

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

ARTIGO 20º.

Compatibilidade de usos e atividades

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

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

ARTIGO 21º.

Inserção Urbanística e Paisagística



1. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode, ainda, o Município, no âmbito dos procedimentos de controlo para a realização de operações urbanísticas e, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística impor condicionalismos à modelação do terreno, à implantação ou à configuração volumétrica das edificações que se pretendem localizar em áreas não disciplinadas por outros Planos municipais ou por operações de loteamento, desde que, com os mesmos, não afete a edificabilidade admitida para a parcela.
2. O disposto no número anterior aplica-se também às operações urbanísticas disciplinadas por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente aspetos como a linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

ARTIGO 22º.

Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio rural

1. Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionalismos relativos à proteção do risco de incêndio rural, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com as áreas de suscetibilidade “alta” e “muito alta” de ocorrência de incêndio rural constantes na Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio Rural.
2. (Revogado)

ARTIGO 23º.

Edificações construídas ao abrigo do direito anterior

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

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



ARTIGO 24º.

Critérios Urbanísticos

Nas classes de solo rústico e urbano devem adotar-se os seguintes critérios:

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

SECÇÃO II.

SITUAÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 25º.

Infraestruturas

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.
2. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.



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

ARTIGO 26º.

Recursos energéticos renováveis

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

ARTIGO 27º.

Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos do domínio privado pode ser objeto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território municipal, desde que o Município reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.
2. Em solo urbano apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.
3. As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.
4. Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.
5. No âmbito da gestão dos recursos hídricos e da Lei da Água, a lavagem de inertes só é admitida no perímetro das explorações tendo em linha de conta o cumprimento da legislação aplicável.
6. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rústico.



ARTIGO 28º.

Instalação de depósitos

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

ARTIGO 29º.

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1. Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rústico, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, o Município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.
2. Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:
 - a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem pré-existências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;
 - b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação.
 - c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.
3. A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do número 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.



ARTIGO 30º.

Postos de abastecimento público de combustíveis

1. Em solo rústico, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
2. Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis, poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

SECÇÃO III.

EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

ARTIGO 31º.

Empreendimentos estratégicos

3. No Solo Rústico e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:
 - a) Apresentem elevado carácter inovador;
 - b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente e das energias renováveis;
 - c) Criem um elevado número de empregos;
 - d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 000 000,00 €;
 - e) Não ponha em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.
4. Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no artigo 20.º do presente regulamento.



ARTIGO 32º.

Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento
 - c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

ARTIGO 33º.

Regime

1. A área total de construção a autorizar é a que resulta da aplicação dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.
2. Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando, contudo, a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:
 - a) Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80%, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;
 - b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam o Espaço Florestal de Produção e Espaços Verdes.



TÍTULO V SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 34º.

Princípios

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios rurais.
3. Deve ficar salvaguardada a possibilidade de prospeção e exploração de recursos geológicos.

ARTIGO 35º.

Medidas de defesa da floresta contra incêndios (Revogado)

CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO



SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 36º.

Condicionamentos à edificabilidade

1. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente e indispensável para a operação de meios de combate a incêndios, devendo salvaguardar as faixas de gestão de combustível definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI).
2. A edificação deve salvaguardar autonomamente o abastecimento de água e de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais.
3. (Revogado):
 - a) (Revogado);
 - b) (Revogado);
 - c) (Revogado);
 - d) (Revogado);
 - e) (Revogado);
 - f) (Revogado).
4. As novas edificações a implantar devem cumprir as seguintes regras:
 - a) Índice máximo de ocupação de 15%;
 - b) Altura máxima da fachada de 7m.
5. Sem prejuízo dos parâmetros quantitativos previstos em cada subcategoria, a superfície a afetar a anexos, deve obedecer às seguintes regras:
 - a) Não ultrapassar o menor dos seguintes valores:
 - i) 25% da área de implantação da edificação principal;
 - ii) 60m².
 - b) Altura máxima da edificação de 3,50m.

ARTIGO 37º.

Edificação para fins habitacionais



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

- a) Complementares da atividade agrícola;
- b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
- c) Tipologia unifamiliar;
- d) Área máxima de implantação do edifício até 350 m²;
- e) Altura máxima da fachada de 7 m e até dois pisos acima do solo.

ARTIGO 38º.

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

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

- a) Área máxima de implantação de 750 m² salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;
- b) Altura máxima da edificação de 7 m, com exceção de silos, depósitos de água ou Instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo layout assim o obrigue.

ARTIGO 39º.

Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer

1. São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
 - i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do solo rústico;
 - ii) Pousadas;
- b) Empreendimentos Turísticos Isolados;
- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- d) Empreendimentos de turismo de habitação;
- e) Parques de campismo e de caravanismo;



- f) Empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias anteriormente mencionadas.
2. Os empreendimentos turísticos, com exceção dos hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas, devem cumprir os seguintes critérios:
- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
3. Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:
- a) Mínimo de 3 estrelas;
 - b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - c) Número máximo de 200 camas;
 - d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;

ARTIGO 40º.

Estabelecimentos industriais

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

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 10%;
- b) Altura máxima da edificação de 10,0 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

ARTIGO 41º.

Outros usos admitidos

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

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 10%;
- b) Altura máxima da edificação de 10,0 m.



SECÇÃO II.

NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

ARTIGO 42º.

Condições gerais

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

ARTIGO 43º.

Tipologia de empreendimentos turísticos

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.
2. Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:
 - a) estabelecimentos hoteleiros;
 - b) aldeamentos turísticos;
 - c) empreendimentos de turismo de habitação;
 - d) empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - e) parques de campismo e caravanismo;
 - f) empreendimentos de turismo da natureza;
 - g) conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

ARTIGO 44º.

Condições de implementação



1. A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente plano de urbanização ou plano de pormenor.
2. A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico poderá ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.
3. O contrato de execução a que se refere o número anterior, pode estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
 - a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
 - b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
 - c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
 - d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
 - e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

ARTIGO 45º.

Critérios de inserção territorial

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

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



ARTIGO 46º.

Parâmetros de qualidade

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

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

CAPÍTULO III.

ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

ARTIGO 47º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Agrícolas de Produção caracterizam-se pela sua reconhecida potencialidade para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território, para a promoção da extensão da área agrícola condicionada e para a salvaguarda de unidades de paisagem agrícola e destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.
2. Constituem usos dominantes a produção, a exploração e a produção agrícola e pecuária.
3. Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal, são usos compatíveis:
 - a) O uso florestal;
 - b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;



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

ARTIGO 48.º

Regime de Edificabilidade

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

Quadro 1. Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos a cima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m ²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1 ⁽¹⁾	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração	20
Edificações para habitação	3ha	7,5	2	1	350	5
Unidades industriais de carácter agrícola, pecuários ou florestais e armazenagem (1)	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração	40
Parques de campismo e caravanismo	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	-	15
Hotéis, hotéis rurais construídos de raiz, equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	20% da dimensão da parcela	40



Equipamento ou instalações destinadas ao recreio e lazer	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7m ou superior em situações técnicas e economicamente justificadas	2	1	20% da dimensão da parcela	40
Unidades industriais, serviços e usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal (1)	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10m ou superior em situações técnicas e economicamente justificadas	2	1	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração	40

(1) Exclusivamente no caso de adegas.

2. São permitidas as obras de reconstrução com preservação de fachadas, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDM de Nelas, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
 - a) A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 350 m² de área de construção;
 - b) Área máxima de implantação — 200 m²;
 - c) Número máximo de pisos — 2 ou existentes, se superior;
 - d) Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.

3. São permitidas as obras de reconstrução, com ou sem preservação de fachadas, e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
 - a) A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente;
 - b) Número máximo de pisos — 2 ou existentes, se superior;
 - c) Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente, se superior.

4. No espaço agrícola é ainda permitida a reconstrução, a alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:
 - a) Área máxima de implantação — 150m²;
 - b) Número máximo de pisos — 1;
 - c) Altura máxima da edificação — 7m;
 - d) A área máxima de implantação e a altura da edificação poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.



CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

ARTIGO 49º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços florestais de produção caracterizam-se por serem áreas particularmente vocacionadas para os usos florestais, destinando-se para além da preservação do equilíbrio ecológico e da valorização paisagística, à promoção da produção florestal e de atividades associadas a esta.
2. Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas na Estrutura Ecológica Municipal e do previsto no PROF Centro Litoral, são usos compatíveis dos espaços florestais de produção:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos;
 - b) A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
 - c) Edificações para habitação;
 - d) As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
 - e) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
 - f) Unidades industriais e serviços não compatíveis com o espaço urbano;
 - g) Hotéis, Empreendimentos de TER e Turismo de habitação, bem como equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental.

ARTIGO 50º.

Regime de Edificabilidade

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

CAPÍTULO V. ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS



ARTIGO 51º.

Identificação

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

ARTIGO 52º.

Regime do Espaço

1. Neste espaço é permitido a exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor.
2. Nestas áreas, a ocupação de superfície, com caráter de definitividade, por atividades não conexas com os objetivos específicos para estes espaços, deve acautelar o potencial de reservas estando tal ocupação condicionada à prospeção, pesquisa e estudos que constituam critério fundamental para a tomada de decisão.
3. Neste espaço é admissível a instalação de anexos para apoio à atividade e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora final desde que se sejam localizados dentro da área licenciada ou concessionada.
4. Os planos ambientais e de recuperação paisagística, previstos na legislação em vigor, devem ser implementados por fases, de acordo com os respetivos planos de pedreira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.
5. Nas áreas de recursos geológicos potenciais não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os respetivos recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.
6. A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.

CAPÍTULO VI.

ESPAÇOS DE REPOSIÇÃO AMBIENTAL

ARTIGO 53º.

Identificação e Caracterização



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

ARTIGO 54º.

Regime de Edificabilidade

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

CAPÍTULO VII.

AGLOMERADOS RURAIS

ARTIGO 55º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os Aglomerados Rurais, delimitados na Planta de Ordenamento, são espaços edificados em solos rústicos, constituindo pequenos núcleos populacionais consolidados, com funções habitacionais e de apoio a atividades em solo rústico, com um regime de uso do solo que assegure a sua qualificação como rústico.
2. Nestas áreas devem assegurar-se os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a preocupação de manutenção da sua ruralidade.
3. Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitações unifamiliares, excluindo a tipologia geminada;
 - b) Estruturas de apoio agrícola, pecuário e florestal;
 - c) Centros de Interpretação;
 - d) Empreendimentos de turismo no espaço rural (exceto hotéis construídos de raiz) e turismo de Habitação;
 - e) Serviços;
 - f) Armazéns.
4. Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:
 - a) Comércio tradicional;



- b) Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários.

ARTIGO 56º.

Regime de Edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Aglomerados Rurais são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
 - b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - c) Índice máximo de ocupação do solo é de 25%;
 - d) A altura máxima da fachada é definida pela envolvente.
2. As edificações deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.
3. Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo em casos excecionais indicados pela Câmara Municipal, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.
4. No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.
5. Nas edificações construídas ao abrigo de regime anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
 - a) A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente;
 - b) Número máximo de pisos – 2 ou existente, se superior;
 - c) Altura máxima da edificação – 7,5m ou existente, se superior.
6. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique, para efeitos de projeto de intervenção em espaço rural, com uma área mínima com uma área mínima de 1000m².

CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (REVOGADO)



**ARTIGO 57º.
Identificação, Caracterização e Usos
(Revogado)**

**ARTIGO 58º.
Regime de Edificabilidade
(Revogado)**

**TÍTULO VI
SOLO URBANO**

**CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES COMUNS**

**ARTIGO 59º.
Critérios Supletivos**

1. Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal, no caso dos empreendimentos estratégicos previstos no presente regulamento, indicar um outro alinhamento a adotar.
2. As obras de construção, reconstrução com preservação de fachadas, ou de ampliação em situações de colmatação ou de substituição em zonas urbanas consolidadas, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, por razões reconhecidas pelo Município em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a moda da altura da fachada da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.
3. São admitidas as indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.
4. No caso de indústrias e instalações pecuárias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se crie situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento e circulação, contado que seja assegurado o cumprimento dos seguintes requisitos:
 - a) O índice de ocupação do solo seja no máximo de 80%;



- b) A laboração ocorra apenas em período diurno, a menos que as condições de isolamento e de nível de vibração permitam laboração noturna.

CAPÍTULO II. EDIFICABILIDADE EM SOLO URBANO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 60º. Identificação e caracterização

1. O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
 - a) Espaços Centrais:
 - i) Alta Densidade;
 - ii) Média Densidade;
 - iii) Reduzida densidade;
 - iv) Centro Histórico;
 - v) Área de equipamentos centrais.
 - b) Espaços Habitacionais:
 - i) Alta densidade;
 - ii) Média Densidade;
 - c) Espaços de Atividades Económicas;
 - d) Espaços Verdes;
 - e) Espaços de Uso Especial;
 - f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.



SECÇÃO II. ESPAÇOS CENTRAIS

ARTIGO 61º.

Identificação, Caracterização e usos

1. Os espaços centrais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas e em que se pretende a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente.
2. Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Comércio a retalho;
 - c) Grandes superfícies comerciais;
 - d) Serviços;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva;
 - f) Empreendimentos turísticos.
3. São usos compatíveis com os Espaços Centrais:
 - a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.;
 - b) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

ARTIGO 62º.

Regime de edificabilidade

1. No Centro Histórico, o regime de edificabilidade é o seguinte:
 - a) Nas obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de edificação numa envolvente de 100 m de raio, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público nas frentes urbanas em que o prédio se integra.
 - b) Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes,



concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.

2. As regras aplicáveis aos Espaços Centrais – Alta densidade são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 5 pisos;
 - b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
 - c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 50%, exceto em zonas consolidadas que é de 100%;
 - d) Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.
3. As regras aplicáveis aos Espaços Centrais de Média Densidade são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 pisos (rés-do-chão + 2 pisos);
 - b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
 - c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 40%, exceto em zonas consolidadas que é de 100%.
4. As regras aplicáveis aos espaços centrais de reduzida densidade são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 pisos;
 - b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
 - c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 35%, exceto em zonas consolidadas que é de 100%;
 - d) Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção;
 - e) No caso de indústrias legalmente existentes não previstas na alínea anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação até ao limite de 50% da área de construção, desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído;
 - f) Nestas áreas o alinhamento é definido pelo limite anterior da parcela (frente da parcela) através de muros, sebes, ou outras marcações que definam esse limite, o qual deverá ser calculado em função do alinhamento dominante, medido da mesma forma, salvo nos casos em que a Câmara Municipal entenda necessário indicar um outro alinhamento, em instrumento de gestão próprio.
5. As áreas de equipamentos centrais correspondem a áreas com equipamentos coletivos legalmente existentes, nomeadamente de saúde, administrativos, culturais, ensino e religiosos para os quais se permite a alteração, reconstrução com e sem preservação de fachadas e a ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa.



6. Nos casos em que a morfologia edificada coalescente ou adjacente o determine, em termos de manutenção de alinhamentos, ou de colmatação de empenas e muros existentes, concomitantemente com as ações isentas de licença no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), o Município pode aceitar que os parâmetros estabelecidos para os Espaços Centrais, nos números 2, 3, 4 e 5, sejam excedidos, sem prejuízo do número de pisos estabelecido.
7. É permitida a criação e ampliação de armazéns, de espaços comerciais de dimensão relevante, e de indústrias, desde que não se perspetivem ou criem situações de incompatibilidade urbana nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e de ruído.

SECÇÃO III.

ESPAÇOS HABITACIONAIS

ARTIGO 63º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços habitacionais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções habitacionais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas promovendo-se a sua qualificação através do preenchimento construído dos interstícios bem como a qualificação do espaço público.
2. Os Espaços Habitacionais contemplam as seguintes subcategorias de espaço:
 - a) Alta Densidade;
 - b) Média densidade.
3. Nos Espaços Habitacionais são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Comércio;
 - c) Serviços;
 - d) Equipamentos de utilização coletiva.
4. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:
 - a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental;
 - b) Empreendimentos turísticos;
 - c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.



ARTIGO 64º.

Regime de edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais de Alta Densidade são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6, sendo que o último deve ser recuado com afastamento de três metros em relação a todas as fachadas;
 - b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
 - c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 35%, exceto em zonas consolidadas que é de 100%.
2. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais de Média Densidade são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4, sendo que o último deve ser recuado com afastamento de três metros em relação a todas as fachadas;
 - b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
 - c) O Índice de ocupação do solo é de 35%, exceto em zonas consolidadas que é de 100%.

SECÇÃO IV.

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

ARTIGO 65º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços de Atividades Económicas incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços legalmente existentes, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamentos e serviços.
2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são a indústria e a armazenagem.
3. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos bem como atividades de gestão de resíduos.
4. Os estabelecimentos hoteleiros em espaços de atividades económicas devem ser localizados em parcela/lote que não prejudique a localização de estabelecimentos industriais ou outras atividades económicas nas áreas contíguas.



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

ARTIGO 66º.

Regime de edificabilidade

1. As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:
 - a) O Índice máximo de ocupação do solo é de 60%;
 - b) A altura máxima da fachada é de 12 metros, não podendo ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote ou parcela, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;
 - c) O índice de impermeabilização do solo é de 80%.
2. Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela devem ter as seguintes características:
 - a) O recuo é de 8 metros;
 - b) O afastamento lateral é de 8 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
 - c) O afastamento posterior é de 8 metros;
 - d) Delimitação, no interior das áreas industriais, de uma faixa “non aedificandi” de 20m de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacte visual nas áreas envolventes.
3. A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
 - a) 10% da área total de construção do edifício;
 - b) 140m².
4. No caso de indústrias ou outros usos legalmente existentes, bem como em caso de outras atividades em funcionamento são permitidas obras de construção reconstrução com preservação de fachadas, alteração e ampliação, desde que sejam garantidos os seguintes requisitos, cumulativamente com o disposto no número anterior deste artigo:
 - a) Assegurar a salvaguarda das questões ambientais e minimizar situações de incompatibilidade com eventuais áreas urbanizadas ou urbanizáveis contíguas;
 - b) A legalização de edifícios com usos previstos para este espaço deverá cumprir as seguintes regras:
 - i) Índice de ocupação do solo não deve ser superior a 90%;



- ii) Altura da fachada admitida é de 12 metros, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas.

SECÇÃO V. ESPAÇOS VERDES

ARTIGO 67º.

Identificação, Caracterização e Usos

1. Os espaços verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.
2. É permitida a manutenção de edifícios legalmente existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.
3. Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:
 - a) Quiosques;
 - b) Parques infantis;
 - c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.
4. São usos compatíveis com os Espaços Verdes:
 - a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - b) Empreendimentos turísticos e equipamentos de apoio ao turismo;
 - c) Práticas e edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaias agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

ARTIGO 68º.

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços verdes de recreio e lazer são permitidos arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e/ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços.
2. Para efeitos do número anterior deve ser dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:



- a) Índice máximo de utilização do solo de 0.10;
 - b) Altura máxima da fachada de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;
 - c) Sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
3. Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando-se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafo-climáticas. ou autóctones.
4. Caso não exista alternativa de localização noutra local do respetivo perímetro urbano é admitida a instalação de comércio e serviços complementares à utilização das funções previstas, de acordo com as regras do número 1 do presente artigo.

SECÇÃO VI. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ARTIGO 69º.

Identificação e caracterização e usos

1. Os espaços de uso especial correspondem a áreas não centrais com equipamentos coletivos existentes, nomeadamente de saúde, administrativos, culturais, ensino e religiosos, para os quais se permite reconstrução com preservação de fachadas e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa.
2. Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.
3. É permitida a reconstrução com e sem preservação de fachadas e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivas, de apoio social, de recreio e lazer.
4. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços, armazenagem, bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
5. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.



ARTIGO 70º.

Regime de edificabilidade

1. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos legalmente existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo ou estabelecimentos hoteleiros legalmente existentes em atividade estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.
2. Quando se trate de novas edificações, o regime de edificabilidade é o seguinte:
 - a) As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice máximo de utilização do solo de 0,80;
 - b) O índice máximo de ocupação é de 60%;
 - c) A altura máxima das edificações é de 14m.

SECÇÃO VII.

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

ARTIGO 71º.

Identificação, caracterização e usos

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

ARTIGO 72º.

Regime de edificabilidade

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

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 pisos, sendo que o último deve ser recuado com afastamento de três metros em relação a todas as fachadas;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c) O Índice máximo de ocupação do solo é de 35%;
- d) Nas zonas consolidadas, as obras de reconstrução, alteração, ampliação ou de construção de edifícios, devem dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de



edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra.

CAPÍTULO III. SOLO URBANIZÁVEL (REVOGADO)

**ARTIGO 73º.
Identificação e Caracterização
(Revogado)**

**ARTIGO 74º.
Regime de Edificabilidade
(Revogado)**

**ARTIGO 75º.
Espaços Urbanos de Baixa Densidade
(Revogado)**

**ARTIGO 76º.
Espaços de Atividades Económicas
(Revogado)**

**ARTIGO 77º.
Espaços de Uso Especial
(Revogado)**

TÍTULO VII MOBILIDADE E TRANSPORTES

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS



ARTIGO 78º.

Identificação

1. A rede rodoviária no município de Nelas é constituída por:
 - a) Rede Rodoviária Nacional, que integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente:
 - i) O Itinerário Complementar – IC12, construído e previsto;
 - ii) O Itinerário Complementar – IC37 previsto.
 - b) Rede Rodoviária desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, S.A.:
 - i) EN234;
 - ii) EN231.
 - c) Estradas Municipais designadamente: a ER231-2 (troço municipalizado), a EN231 (troço municipalizado), a ex-EN231-2 a EN234 (troço municipalizado), ex-EN329-2 Carvalho Redondo-Santar), a EM 594, a EM 595 (Santar-Moreira), a EM 640, a EM 641 (Canas de Senhorim –Póvoa de Santo António), a EM 642 (Carvalho Redondo-Moreira), a EM 642-1 (Canas-Agueira), a EM 643 (Nelas-Carvalho) e a EM644 (Nelas-Caldas Caldas da Felgueira);
 - d) Caminhos Municipais, designadamente: CM 1437, CM 1469; CM 1470, CM 1471, CM 1473, CM 1475, CM 1477, CM 1478 e CM 1479.

ARTIGO 79º.

Hierarquia funcional

1. O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Nelas distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:
 - a) Vias Coletoras, que se constituem como vias de serviço e apoio à deslocação de média e longa duração, que ligam importantes polos urbanos geradores de tráfego, designadamente o IC12, o IC12 (Previsto) e o IC37 (Previsto);
 - b) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente a EN231 sob jurisdição da IP, a EN234 sob jurisdição da IP, a Variante EN234, a Ex-EN231-2, a Ex-EN329-2 e a ER231-2 (até Entroncamento);
 - c) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente a EM595, a EM640. a EM641, a EM642, a EM642-1, a EM643, a EM644 e a Variante Nelas- Moreira (prevista);



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

ARTIGO 80º.

Características

1. Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais, as vias distribuidoras principais devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela Infraestruturas de Portugal, S.A. referentes à rede complementar.
2. Nas estradas desclassificadas sob jurisdição da IP, S.A., o desenho dos nós de ligação da rede viária propostos e identificados na Planta de Ordenamento - Hierarquia Viária é meramente indicativo, devendo os mesmos ser estudados de forma a garantir as melhores condições de segurança e fluidez, respeitando a escala local

ARTIGO 81º.

Espaços canais

1. A rede rodoviária integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção 'non aedificandi' que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.
2. As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária nacional e às estradas desclassificadas sob jurisdição da IP, S.A. são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.
3. As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária municipal - vias distribuidoras principais no solo rústico são as seguintes:
 - a) 11 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinada a uso habitacional e nunca a menos de 5 metros da plataforma da estrada;
 - b) 15 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinadas a outros usos;
 - c) 6 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;
 - d) Excetuam-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados.



4. As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária municipal - vias distribuidoras secundárias no solo rústico são as seguintes:
 - a) 10 metros de afastamento ao eixo da via para construções e nunca a menos de 5 metros da plataforma da estrada;
 - b) 5 metros de afastamento ao eixo da via para a construção de muros e vedações;
 - c) Excetuam-se do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados.
5. No solo urbano, quando não existam alinhamentos definidos por edificações existentes em ambos os lados devem ser respeitados os parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas para operações de loteamento ou edifícios de impacto relevante.
6. Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou o limite da faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.
7. Qualquer intervenção na rede rodoviária nacional e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal deve ser objeto de estudo específico fundamentado e de pormenorizada justificação devendo os respetivos projetos cumprir a legislação em vigor e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

ARTIGO 82º. Estacionamento

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

Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ;



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

Quadro 3. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento (cont.)

Tipo de ocupação	Estacionamento
Estabelecimentos hoteleiros	Para os estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores da portaria legislação em vigor;



	<p>Para os demais casos não previstos na Portaria, 20% do valor das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros</p> <p>1 estacionamento ou 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros em qualquer dos casos anteriores</p>
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais	<p>Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela.</p> <p>Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m² para veículos pesados de passageiros.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.</p>

2. Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
3. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

TÍTULO VIII

INFRAESTRUTURAS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 83º. Identificação e caracterização

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

- a) ETAR;
- b) ETAR – Prevista.

ARTIGO 84º. Regime de Edificabilidade



1. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.
2. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar ou instalações especiais que em Nelas venham a ser criadas.

ARTIGO 85º. Usos

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

TÍTULO IX PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO

ARTIGO 86º. Zonamento Operacional (Revogado)

ARTIGO 87º. Execução em solo urbano

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

ARTIGO 88º. Execução em solo urbanizável (Revogado)



CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO

ARTIGO 89º.

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
 - b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
 - c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
 - e) As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbano, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
 - f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

ARTIGO 90º.

Programação operacional

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:
 - a) Objetivos e programa de intervenção;
 - b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;



- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO III.

ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

ARTIGO 91.º

Parâmetros de dimensionamento

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes.

Quadro 4. Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

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

Quadro 5. Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas - Arruamentos.

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços	Perfil Tipo ≥ 12,00m Faixa de Rodagem = 7,50m



	<p>Passeios = 2,25m (x2)</p> <p>Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional).</p> <p>Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).</p>
Indústria, armazenagem e logística	<p>Perfil Tipo \geq 13m</p> <p>Faixa de Rodagem = 7m</p> <p>Passeios = 2m (x2)</p> <p>Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional).</p> <p>Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).</p>

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

ARTIGO 92º.

Dispensas e isenções de dotações de estacionamento

1. Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, desde que tecnicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - c) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. Nos casos descritos no n.º 1 as regras respeitantes ao estacionamento serão definidas pontualmente em sede dos procedimentos de controlo prévio ou figura que lhe seja correspondente por força de alteração de terminologia da legislação aplicável.
3. Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção:
 - a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15% da área de construção da licença inicial;



- b) Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades suscetíveis de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.
- c) As operações de legalização de edificações que não impliquem um maior fluxo de veículos do edifício ou por incapacidade do prédio ou do espaço público com vista a sua viabilidade.

CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

ARTIGO 93º.

Objetivos e âmbito de aplicação

- 1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
- 2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados. Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

ARTIGO 94º.

Mecanismos de perequação

- 1. Os mecanismos de perequação a aplicar nas Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
- 2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
- 3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:
 - a) O índice médio de utilização (IMU) é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.
 - b) O cálculo do índice de cedência média, adiante designado por ICM, resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e



infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

ARTIGO 95º.

Aplicação dos mecanismos de perequação

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 3 do presente artigo.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO V.

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 95-Aº.

Identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.
2. São estabelecidas as seguintes UOPG, que se encontram identificadas na Planta de Ordenamento:



- a) UOPG 1 — Plano de Urbanização de Nelas;
 - b) UOPG 2 — Plano de Urbanização de Canas de Senhorim;
 - c) UOPG 3 — Expansão urbana de Canas de Senhorim;
 - d) UOPG 4 — Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Canas de Senhorim;
 - e) UOPG 5 — Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Nelas.
3. A delimitação das Unidades pode sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.
 4. Os objetivos e regulamentação das unidades são estabelecidos no Anexo I.

TÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 96º.

Legalizações de construções não licenciadas

1. Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Nelas, ocorrida em novembro de 1993, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 3 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.
2. As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - a) Índice máximo de ocupação de 50%;
 - b) Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
 - c) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
 - d) Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.
3. As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:
 - a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
 - b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;



- c) Distem mais de 200m das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, com exceção das situações existentes e em vias de legalização, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.
4. O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.
5. A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
- a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 12 de novembro de 1993;
 - b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
 - c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
 - d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
 - e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanística presentes no presente Regulamento.

ARTIGO 97º.

Integração e transformação de pré-existências

1. Para efeitos do presente regulamento, consideram-se pré-existências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
2. Consideram-se ainda pré-existências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.



3. Caso as pré-existências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, nas seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
4. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número 3 do artigo 48.º, no caso de obras de ampliação de edificações, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área de construção do edifício não exceda os 60 m².
5. Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existent situadas em solo rústico, desde que se cumpram as seguintes condições:
 - a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente Plano;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

ARTIGO 98.º

Demolição de edifícios

1. A demolição de um edifício legalmente existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
 - a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de lhes poder ser imposta a salvaguarda e a manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;



- e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais, regulamentares e judiciais de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

ARTIGO 99º.

Alteração da utilização dos edifícios habitacionais

1. A alteração do uso dos edifícios de habitação está condicionada pela legislação em vigor e ainda:
- a) À compatibilidade dos novos usos com a função habitacional existente no próprio edifício e nos edifícios adjacentes;
- b) À capacidade das infraestruturas existentes ou previstas;
2. A instalação de outros usos compatíveis com a habitação, como os de comércio e serviços, só são admitidos nos pisos térreos e desde que:
- a) Fique assegurado o acesso independente aos pisos superiores;
- b) Mantenha os vãos existentes, admitindo-se alterações que não comprometam a solução original ou que a beneficiem.
3. Em casos devidamente justificados pela Câmara Municipal relacionados com a estratégia de revitalização dos espaços centrais, pode ser admitida a instalação de usos comerciais e serviços em pisos superiores, nomeadamente, clínicas, bancos, centros de diagnóstico e de reabilitação.

ARTIGO 100º.

Norma Revogatória

A entrada em vigor do presente Plano revoga:

- a) O Plano Pormenor da Avenida João XXIII, publicado em Diário da República n.º 77 de 1-4-92, ratificado pelo despacho de 23-1-92 e aprovado em Assembleia Municipal em 29-4-91.
- b) O Plano de Pormenor da Zona Industrial - ZI3 em Canas de Senhorim, publicado em Diário da República pela da portaria nº 30/95, de 12 de janeiro.



ARTIGO 101º.
Norma Supletiva

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

ARTIGO 102º.
Entrada em Vigor

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



ANEXO I

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

1. O ordenamento da UOPG 1 — Plano de Urbanização de Nelas orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

- i) Programar, de forma estruturada, o desenvolvimento das áreas de intervenção, articulando de forma faseada e lógica, a otimização das infraestruturas, a colmatação e consolidação das manchas habitacionais, o equilíbrio e harmonização das áreas com serviços, comércio e outras funções terciárias, os equipamentos e os espaços urbanos de utilização coletiva;
- ii) Promover soluções de colmatação, consolidação, de continuidade urbana, do ponto de vista volumétrico e da morfologia urbana, bem como a estrutura ecológica e a continuidade biofísica e ambiental;
- iii) Assegurar a articulação do solo urbano e solo rústico complementar, garantindo a integração e proteção dos valores naturais e paisagísticos, estrutura ecológica e vias de comunicação;
- iv) Articular os diferentes e idiossincráticos espaços urbanos da vila de forma a dotá-la de coerência, legibilidade urbana
- v) Reordenar a circulação compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar, em particular a de mobilidade ativa e respetivo complemento com o transporte público;
- vi) Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;
- vii) Promover uma imagem urbana equilibrada;
- viii) Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da cidade bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.
- ix) Elaborar parâmetros urbanísticos à escala e conteúdos apropriados às áreas urbanas densas e plurifuncionais;

b) Parâmetros de execução:

- i) A concretização desta Unidade é realizada por Plano de Urbanização.
- ii) Enquanto não for publicado o Plano de Urbanização, é regido pelo normativo do PDM.

2. O ordenamento da UOPG 2 — Plano de Urbanização de Canas de Senhorim orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

- i) Programar, de forma estruturada, o desenvolvimento das áreas de intervenção, articulando de forma faseada e lógica, a otimização das infraestruturas, a colmatação e consolidação das



manchas habitacionais, o equilíbrio e harmonização das áreas com serviços, comércio e outras funções terciárias, os equipamentos e os espaços urbanos de utilização coletiva;

- ii) Promover soluções de colmatação, consolidação, de continuidade urbana, do ponto de vista volumétrico e da morfologia urbana, bem como a estrutura ecológica e a continuidade biofísica e ambiental;
- iii) Assegurar a articulação do solo urbano e solo rústico complementar, garantindo a integração e proteção dos valores naturais e paisagísticos, estrutura ecológica e vias de comunicação;
- iv) Articular os diferentes e idiossincráticos espaços urbanos da vila de forma a dotá-la de coerência, legibilidade urbana
- v) Potenciar o património edificado e natural como âncoras para o desenvolvimento cultural e económico da vila;
- vi) Reordenar a circulação compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar, em particular a de mobilidade ativa e respetivo complemento com o transporte público;
- vii) Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;
- viii) Promover uma imagem urbana equilibrada;
- ix) Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da cidade bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.
- x) Elaborar parâmetros urbanísticos à escala e conteúdos apropriados às áreas urbanas densas e plurifuncionais;

b) Parâmetros de execução:

- i) A concretização desta Unidade é realizada por Plano de Urbanização.
- ii) Enquanto não for publicado o Plano de Urbanização, é regido pelo normativo do PDM.

3. O ordenamento da UOPG 3 — Expansão urbana de Canas de Senhorim orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

- i) Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
- ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente;

b) Parâmetros de execução:

- i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 71º a 72º, relativos à categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade;



- ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada.
 - iii) A concretização desta Unidade é realizada por Plano de Pormenor, com efeitos registais.
4. O ordenamento da UOPG 4 — Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Canas de Senhorim orienta-se pelas seguintes disposições:
- a) Objetivos programáticos:
 - i) Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
 - ii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou realocação de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas
 - b) Parâmetros de execução:
 - i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 65º a 66º, relativos à categoria de Espaços de Atividades Económicas;
 - ii) O regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante dos artigos 49º e 50º deste regulamento.
 - iii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada.
 - iv) A concretização desta Unidade é realizada por Unidade de Execução e/ou Plano de Pormenor.
5. O ordenamento da Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Nelas orienta-se pelas seguintes disposições:
- a) Objetivos programáticos:
 - i) Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
 - ii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou realocação de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas
 - b) Parâmetros de execução:
 - i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 65º a 66º, relativos à categoria de Espaços de Atividades Económicas;
 - ii) O regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante dos artigos 49º e 50º deste regulamento.
 - iii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada.
 - iv) A concretização desta Unidade é realizada por Unidade de Execução e/ou Plano de Pormenor.