

MUNICÍPIO DE NELAS

Aviso n.º 17905/2025/2

Sumário: 2.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas.

2.ª Alteração da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal de Nelas

Joaquim Augusto Alves de Amaral, Presidente da Câmara Municipal de Nelas, torna público, em cumprimento do disposto na alínea f), do n.º 4, do artigo 191.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e ulteriores alterações, que sob proposta da Câmara Municipal de Nelas, aprovada, em reunião ordinária, realizada no dia 24 de abril de 2025, a Assembleia Municipal de Nelas, em sessão ordinária, realizada no dia 29 de abril de 2025, aprovou a 2.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas, com adequação ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que incide sobre a Planta de Ordenamento, à escala 1/25000; Planta de Ordenamento – Zonamento acústico, à escala 1/25000; Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio, à escala 1/25000 e Planta Condicionantes – Outras condicionantes, à escala 1/25000 e as alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Nelas. A 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas teve como principal objetivo elaborar uma proposta de classificação e qualificação, resultante da análise dos solos urbanizáveis, no sentido de apurar o cumprimento dos critérios referidos no ponto 3 do artigo n.º 7 e do artigo n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, sendo expostas cumulativamente um conjunto pretensões decorrentes da análise e avaliação das áreas de edificação dispersa, assim como para as demais áreas do território em cumprimento ao estabelecido no artigo 199.º do RJIGT. de modo a construir um modelo de ordenamento territorial adequado. Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Ordenamento, Planta de Ordenamento – Zonamento acústico, Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Planta Condicionantes – Outras condicionantes, no site oficial do Município de Nelas, na comunicação social e foi, igualmente, enviado, para depósito, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial. Esta alteração entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

2 de maio de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal de Nelas, Joaquim Augusto Alves de Amaral.

Deliberação

José Albuquerque Vaz, Presidente da Assembleia Municipal de Nelas, certifica que a Assembleia Municipal de Nelas, reunida em Sessão Ordinária no dia vinte e nove de abril, do ano de dois mil e vinte e cinco, deliberou aprovar a proposta Versão final da 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas, proposta adotada pela Câmara Municipal, obtendo-se na votação o resultado de vinte e cinco votos a favor e uma abstenção. Esta deliberação, para efeitos de execução imediata, foi aprovada em minuta, conforme o preceituado nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

30 de abril de 2025. – O Presidente da Assembleia Municipal de Nelas, José Albuquerque Vaz.

Alterações ao Regulamento

São revogados os artigos 35.º, 57.º, 58.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 86.º e 88.º, o artigo 95-Aº é aditado, assim como o Anexo I, e são alterados os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 6.º, 8.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 22.º, 23.º, 24.º, 27.º, 29.º, 30.º, 31.º, 34.º, 36.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 48.º, 49.º, 50.º, 55.º, 56.º, 59.º, 60.º,

63.º, 64.º, 66.º, 70.º, 72.º, 78.º, 79.º, 80.º, 81.º, 87.º, 89.º, 91.º e 97.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Nelas, que passam a ter a seguinte redação:

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito Territorial

Artigo 2.º

Objetivos Estratégicos

[...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

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

e) [...];

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

g) [...];

h) [...];

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) [...];

l) [...];

m) [...].

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 – [...]:

a) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

c) [...]:

i) [...];

- ii) [...];
- iii) (*Revogado.*)
- iv) Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio Rural;
- v) [...].
- 2 – [...]:
- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...];
- l) [...];
- m) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- n) [...];
- i) [...];
- ii) [...].
- o) [...];
- p) [...];
- q) [...];
- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...].
- r) [...];
- s) [...];
- t) [...].

Artigo 4.º

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 no *Diário da República* pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Nacional da Água, publicado no *Diário da República* pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- c) Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado no *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 no *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 5.º

Definições

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Âmbito e Regime

[...]:

1 – [...]

a) [...]:

i) [...];

ii) (Revogado)

(1) (Revogado)

iii) (Revogado)

(1) (Revogado)

(2) (Revogado)

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

- e) [...]
- f) Pedreiras (licenciadas pela DGEG)
- g) [...]
- h) [...]
- 3 – [...]
- a) [...]
- b) (Revogado)
- c) Perigosidade de risco de incêndio rural
- d) Regime do Sobreiro e da Azinheira
- 4 – [...]
- a) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) [...]
- v) [...]
- vi) [...]
- vii) [...]
- viii) [...]
- ix) [...]
- x) [...]
- b) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) [...]
- v) [...]
- vi) Balneário Termal das Caldas da Figueira
- c) [...]:
- i) Zona Geral de Proteção (50 metros).
- 5 – [...]
- a) [...]
- i) [...]
- ii) [...]

- b) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- c) [...]
- i) [...]
- (1) [...];
- (2) [...];
- (3) [...];
- ii) [...]
- (1) EN231 e EN234 (sob jurisdição da IP) //; Zona de Servidão Non Aedificandi
- (2) [...]
- iii) Estradas Regionais Desclassificadas
- (1) [...]
- iv) [...]:
- (1) [...]
- v) [...]:
- (1) [...]
- d) [...]
- i) Caminho de ferro – Linha da Beira Alta // Zona de servidão Non Aedificandi
- e) [...]:
- i) [...].
- f) Atividades perigosas:
- i) Estabelecimentos com produtos explosivos.

TÍTULO III

Sistemas territoriais – salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 7.º

Identificação

Artigo 8.º

Estrutura Ecológica Municipal

1 – A Estrutura Ecológica Municipal corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos.

- 2 – [...]:
 - a) [...]:
 - i) [...];
 - ii) (*Revogado.*)
 - iii) (*Revogado.*)
 - iv) [...];
 - v) [...];
 - vi) [...]
 - vii) [...];
 - viii) [...];
 - ix) [...];
 - x) [...].
 - b) [...]:
 - i) [...];
 - ii) [...];
 - iii) [...].

Artigo 9.º

Regime de Ocupação

Artigo 10.º

Zonas Inundáveis

Artigo 11.º

Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

Artigo 12.º

Identificação

Artigo 13.º

Conjuntos e Sítios Arqueológicos

Artigo 14.º

Património Cultural

- 1 – [...]:
 - a) [...]
 - i) [...]

- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...];
- v) [...];
- vi) [...];
- vii) [...];
- viii) [...];
- ix) [...];
- x) Orca de Pramelas, classificada por Decreto n.º 5/2002, de 19/02.
- b) [...];
- i) [...];
- ii) Solar no Largo General José Tavares, classificado por Decreto n.º 129/77 de 29/09/1977;
- iii) [...];
- iv) [...].
- v) [...].
- vi) Balneário Termal das Caldas da Felgueira, classificado por Edital de 08.02.2018.
- 2 – [...].
- 3 – [...].
- 4 – [...].
- 5 – [...].
- 6 – [...].
- 7 – [...].

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 15.º

Classes e categorias de uso do solo

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

2 – [...].

Artigo 16.º

Qualificação do solo rústico

(Alterada a designação)

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) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) (Revogado)

Artigo 17.º

Qualificação do solo urbano

[...]:

a) Solo urbano:

i) [...]:

ia) [...];

ib) [...];

ic) [...];

id) [...];

ie) [...].

ii) Espaços Habitacionais:

ii a) alta densidade;

ii b) média densidade.

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...].

b) (Revogado):

i) (Revogado.)

ii) (Revogado.)

iii) (Revogado.)

Artigo 18.º

Tipologias dos usos do solo

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rústico e urbano

(Alterada a designação)

Artigo 19.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Artigo 20.º

Compatibilidade de usos e atividades

Artigo 21.º

Inserção Urbanística e Paisagística

Artigo 22.º

Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio rural

(Alterada a designação)

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 23.º

Edificações construídas ao abrigo do direito anterior

Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo 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) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 24.º

Critérios Urbanísticos

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

- a) [...].
- b) [...].

c) [...].

d) [...].

SECÇÃO II

Situações especiais

Artigo 25.º

Infraestruturas

Artigo 26.º

Recursos energéticos renováveis

Artigo 27.º

Exploração, proteção e pesquisa de recursos geológicos e hidrogeológicos

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

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 28.º

Instalação de depósitos

Artigo 29.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 – Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo 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 – [...]:

a) [...];

b) [...].

c) [...].

3 – [...].

4 – [...].

Artigo 30.º

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 – [...].

SECÇÃO III

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 31.º

Empreendimentos estratégicos

1 – 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) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].

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

Artigo 32.º

Procedimento

Artigo 33.º

Regime

TÍTULO V

Solo rústico

(Alterada a designação)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 34.º

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 – [...].

Artigo 35.º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

(Revogado)

CAPÍTULO II

Edificabilidade em solo rústico

(Alterada a designação)

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 36.º

Condicionamentos à edificabilidade

1 – A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente e indispensável para a operação de meios de combate a incêndios, devendo salvaguardar as faixas de gestão de combustível definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI).

2 – [...].

3 – (Revogado.)

a) (Revogado.)

b) (Revogado.)

c) (Revogado.)

d) (Revogado.)

e) (Revogado.)

f) (Revogado.)

4 – [...]:

a) [...];

b) [...].

5 – [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...].

b) [...].

Artigo 37.º

Edificação para fins habitacionais

Artigo 38.º

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

Artigo 39.º

Empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer

1 – [...]:

a) [...]:

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) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) Parques de campismo e de caravanismo;

f) [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

Artigo 40.º

Estabelecimentos industriais

[...]:

a) Índice máximo de ocupação do solo de 10 %;

b) [...].

Artigo 41.º

Outros usos admitidos

[...]:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 10 %;
- b) [...].

SECÇÃO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 42.º

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 43.º

Tipologia de empreendimentos turísticos

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

2 – [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...].

Artigo 44.º

Condições de implementação

Artigo 45.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

Artigo 46.º

Parâmetros de qualidade

CAPÍTULO III
Espaços agrícolas de produção
Artigo 47.º
Identificação, caracterização e usos
Artigo 48.º
Regime de Edificabilidade

1 – [...]:

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 acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de exploração de recursos geológicos	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	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 caráter agrícola, pecuários ou florestais e armazenagem	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1 ⁽¹⁾	O necessário para garantir as reais necessidades da exploração	40
Parques de campismo e caravanismo	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	-	15
Hotéis, hotéis rurais construídos de raiz, equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	20 % da dimensão da parcela	40
Equipamento ou instalações destinadas ao recreio e lazer	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1	20 % da dimensão da parcela	40
Unidades industriais, serviços e usos compatíveis com o espaço agrícola e florestal	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10 m ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	1 ⁽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 e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

CAPÍTULO IV

Espaços florestais de produção

Artigo 49.º

Identificação, caracterização e usos

1 – [...].

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) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...].

Artigo 50.º

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 51.º

Identificação

Artigo 52.º

Regime do Espaço

CAPÍTULO VI

Espaços de reposição ambiental

Artigo 53.º

Identificação e Caracterização

Artigo 54.º

Regime de Edificabilidade

CAPÍTULO VII

Aglomerados rurais

Artigo 55.º

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 – [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...].

Artigo 56.º

Regime de Edificabilidade

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

6 – [...].

CAPÍTULO VIII

Áreas de edificação dispersa

(Revogado)

Artigo 57.º

Identificação, Caracterização e Usos

(Revogado)

Artigo 58.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado)

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 59.º

Critérios Supletivos

1 – [...].

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 – [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...].

CAPÍTULO II

Edificabilidade em solo urbano

(Alterada a designação)

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 60.º

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) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...].

b) Espaços Habitacionais:

i) [...];

ii) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 61.º

Identificação, Caracterização e usos

Artigo 62.º

Regime de edificabilidade

SECÇÃO III

Espaços habitacionais

(Alterada a designação)

Artigo 63.º

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) [...];

b) [...].

3 – Nos Espaços Habitacionais são permitidos os seguintes usos:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4 – São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 64.º

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) [...].

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) [...].

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 65.º

Identificação, caracterização e usos

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

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

a) [...];

b) [...];

c) O afastamento posterior é de 8 metros, à exceção da área afeta ao Espaço de Atividades Económicas do Chão do Pisco;

d) [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...];

i) [...];

ii) [...].

SECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 67.º

Identificação, Caracterização e Usos

Artigo 68.º

Regime de edificabilidade

SECÇÃO VI

Espaços de uso especial

Artigo 69.º

Identificação e caracterização e usos

Artigo 70.º

Regime de edificabilidade

1 – [...].

2 – [...]:

a) As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice máximo de utilização do solo de 0,80;

b) [...];

c) [...].

SECÇÃO VII

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 71.º

Identificação, caracterização e usos

Artigo 72.º

Regime de edificabilidade

[...]:

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) [...];

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 73.º

Identificação e Caracterização

(Revogado)

Artigo 74.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado)

Artigo 75.º

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

(Revogado)

Artigo 76.º

Espaços de Atividades Económicas

(Revogado)

Artigo 77.º

Espaços de Uso Especial

(Revogado)

TÍTULO VII

Mobilidade e transportes

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 78.º

Identificação

1. – [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...].

b) Rede Rodoviária desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, S. A.:

i) [...];

ii) [...].

c) [...];

d) [...].

Artigo 79.º

Hierarquia funcional

1. – [...]:

a) [...];

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) [...];

d) [...].

Artigo 80.º

Características

1 – Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais, as vias distribuidoras principais devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela 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 81.º

Espaços canais

1 – [...].

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) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4 – As faixas de proteção 'non aedificandi' aplicáveis à rede rodoviária municipal – vias distribuidoras secundárias no solo rústico são as seguintes:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

CAPÍTULO II

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 82.º

Estacionamento

TÍTULO VIII

Infraestruturas e instalações especiais

Artigo 83.º

Identificação e caracterização

Artigo 84.º

Regime de Edificabilidade

Artigo 85.º

Usos

TÍTULO IX

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Execução do plano

Artigo 86.º

Zonamento Operacional

(Revogado)

Artigo 87.º

Execução em solo urbano

(Alterada a designação)

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 88.º

Execução em solo urbanizável

(Revogado)

CAPÍTULO II

Programação

Artigo 89.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;

c) [...];

d) [...];

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) [...].

Artigo 90.º

Programação operacional

CAPÍTULO III

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

Artigo 91.º

Parâmetros de dimensionamento

1 – [...].

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

Artigo 92.º

Dispensas e isenções de dotações de estacionamento

CAPÍTULO IV

Critérios perequativos

Artigo 93.º

Objetivos e âmbito de aplicação

Artigo 94.º

Mecanismos de perequação

Artigo 95.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

(Aditado)

Artigo 95-Aº

Identificação

(Aditado)

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 96.º

Legalizações de construções não licenciadas

Artigo 97.º

Integração e transformação de pré-existências

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

2 – [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...].

4 – [...].

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) [...];

b) [...].

Artigo 98.º

Demolição de edifícios

Artigo 99.º

Alteração da utilização dos edifícios habitacionais

Artigo 100.º

Norma Revogatória

Artigo 101.º

Norma Supletiva

Artigo 102.º

Entrada em Vigor

ANEXO I

Unidades operativas de planeamento e gestão

(Aditado)

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 idiossincrático 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 idiossincrático 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 71.º a 72.º, 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 65.º a 66.º, relativos à categoria de Espaços de Atividades Económicas;

ii) O regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante dos artigos 49.º e 50.º 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 realocização 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 65.º a 66.º, relativos à categoria de Espaços de Atividades Económicas;

ii) O regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante dos artigos 49.º e 50.º 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.

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

82942 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82942_1809_PL_PO_CQS..jpg

82943 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82943_1809_PL_PO_ZA..jpg

82944 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82944_1809_PL_CO_OC..jpg

82945 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82945_1809_PL_CO_RI..jpg

619292754