

Regulamento do Plano Director Municipal de Seia, publicado no Diário da Republica

—
I Série B, de 24-07-1997

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 121/97

A Assembleia Municipal de Seia aprovou, em 11 de Outubro de 1995 e em 23 de Fevereiro de 1996, o seu Plano Director Municipal.

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

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

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Seia com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do n.º 3 do artigo 10º do Regulamento do Plano, por violar o disposto no Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro.

De notar que na aplicação do artigo 11º do Regulamento deve ser integralmente cumprida a servidão administrativa sobre cursos de água, nomeadamente no que se refere ao seu âmbito, que não se esgota na enumeração constante do preceito, conforme decorre do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro.

De referir que se da alteração e ampliação dos estabelecimentos industriais constantes do n.º 6 do artigo 20º resultarem modificações às regras de ocupação, uso e transformação do solo, previstas no Regulamento, tais actividades só podem ser autorizadas após cumprimento das normas legais sobre alteração dos instrumentos de planeamento.

É também de mencionar que a figura de “estudos de conjunto” referida no n.º 1 do artigo 31º do Regulamento, para além de não ter vocação urbanística, carece de existência legal, pelo que não deve ser considerada na execução do Plano Director Municipal.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Seia foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a sua elaboração.

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

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

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

- 1- Ratificar o Plano Director Municipal de Seia.
- 2- Excluir de ratificação o n.º 3 do artigo 10º do regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 11 de Junho de 1997. - O Primeiro - Ministro,
António Manuel de Oliveira Guterres.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SEIA

CAPÍTULO I

Área de intervenção, âmbito e prazo de vigência do Plano Director Municipal

Artigo 1º

O presente Regulamento estabelece as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano Director Municipal de Seia, adiante designado abreviadamente por PDM. Seia

Artigo 2º

O PDM de Seia abrange todo o território municipal com a delimitação constante da planta de ordenamento, á escala de 1:25 000, e é composto pela planta de ordenamento, planta de condicionantes, o presente Regulamento, elementos complementares e elementos anexos, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90.

Artigo 3º

1- Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa com incidência no uso, ocupação e transformação do território a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão, obrigatoriamente, as disposições do presente Regulamento e da planta de ordenamento referida no artigo anterior.

2- Em tudo o que não vier expressamente previsto no presente regulamento respeitar-se-ão os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização.

3- Na ausência de instrumento de hierarquia inferior, as disposições do Plano são de aplicação directa.

4- No caso de existência de conflito entre as condicionantes e servidões referidas pela lei geral e os usos previstos no Plano Director Municipal, prevalecem as primeiras.

Artigo 4º

Quando se verificarem alterações na legislação referida neste regulamento, as remissões para a lei geral consideram-se automaticamente feitas para os novos diplomas legais.

Artigo 5º

1- O PDM tem um prazo de vigência de 10 anos após a sua publicação no *Diário da República*, podendo no entanto ser revisto de acordo com a legislação em vigor.

2- O presente Regulamento só pode ser alterado de acordo com a legislação aplicável a este procedimento.

Artigo 6º

Definições

O presente Regulamento utiliza diversa nomenclatura técnica, de que se apresentam as seguintes definições:

- 1) Superfície total – entende-se por superfície total de uma determinada área que engloba um ou mais prédios rústicos ou urbanos a superfície medida pelos limites dos prédios que formam a mesma área;
- 2) Área do terreno utilizável – entende-se por área do terreno utilizável a área constituindo parte ou o todo de uma parcela rústica e definida como urbana em plano. Inclui área de implantação de edifícios, bem como áreas de infra-estruturas, vias, acessos, estacionamento, serviços e equipamentos;
- 3) Espaço urbano – conjunto de áreas urbanas ou urbanizáveis;
- 4) Área de construção – área total de pavimento de uma ou mais construções;
- 5) Área impermeabilizada – área total definida pelo somatório das áreas de implantação das construções, de áreas de vias e estacionamento que constituem zonas impermeabilizadas do solo;
- 6) COS (coeficiente de ocupação do solo) – índice resultante da razão entre a área de construção e a área do terreno utilizável (com exclusão de caves e sótão);
- 7) CAS (coeficiente da afectação do solo) – índice resultante da razão entre a área de implantação dos edifícios e a área do terreno utilizável;
- 8) CIS (coeficiente de impermeabilização do solo) – índice resultante da razão entre a área impermeabilizada e a área do terreno utilizável;
- 9) Número de pisos – conjunto de níveis de uma construção numerados a partir do plano base de implantação para cima do solo;
- 10) Cércea – define-se como a altura da fachada de uma edificação no seu plano marginal a partir da cota média de implantação;
- 11) Plano marginal – define-se como o plano vertical tirado da fachada fronteira ao arruamento público que serve o lote que intersecta o plano de implantação;

- 12) Linha marginal – linha que delimita uma parcela ou lote em relação ao do arruamento urbano;
- 13) Cota de soleira – nível altimétrico a que a construção fica implantada, referenciado á fachada principal do edifício;
- 14) Cota média de implantação – nível altimétrico a que a construção fica implantada, referenciado á média altimétrico do terreno;
- 15) Loteamento urbano – designa-se por loteamento urbano uma operação de divisão de um ou mais prédios em unidades autónomas directamente utilizáveis e apropriáveis, de acordo com a legislação aplicável;
- 16) Plano de pormenor – estudo de iniciativa municipal que define as diversas áreas utilizáveis, de acordo com o n.º 4 do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 69/90;
- 17) Perímetro urbano - área delimitada na planta de síntese correspondendo a um conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais e terrenos contíguos desenvolvido segundo uma rede viária estruturante e usufruindo de todas as infra-estruturas urbanísticas;
- 18) Densidade populacional – número de habitantes residentes em 10 000 m2 de superfície territorial;
- 19) Cordões urbanos – designa-se por cordões urbanos os espaços edificados e com potencialidades de edificação apoiados por uma via estruturante, infra-estrutura, constituindo um desenvolvimento urbano linear.

CAPÍTULO II

Ordenamento do território municipal

Artigo 7º

1- Para efeito de aplicação deste Regulamento, os usos dominantes do solo do Concelho de Seia dividem-se de acordo com as seguintes classes de espaços:

- Classe 1- espaços urbanos;
- Classe 2- espaços urbanizáveis;
- Classe 3- espaços industriais;
- Classe 4- espaços de indústria extractivas;
- Classe 5- espaços agrícolas;
- Classe 6- espaços florestais;
- Classe 7- espaços naturais;
- Classe 8- espaços culturais;
- Classe 9- espaços canais.

2- A estrutura do território concelhio de Seia, dividido de acordo com o indicado no número anterior, constitui o ordenamento primário do concelho.

3- Os limites entre as várias classes de espaços são os estabelecidos na planta de ordenamento, excepto os espaços culturais, que se encontram referenciados na planta de condicionantes.

4- Na área do concelho abrangida pelo PNSE será aplicável a Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, rectificada por declaração publicada no Diário da República, 1ª série, de 31 de Agosto de 1990.

Artigo 8º

As classes de espaços 1, 2 e 3, esta quando contígua às anteriores, referidas no nº1 do artigo anterior, definem os perímetros urbanos cuja configuração é determinada pelos respectivos limites, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção do Decreto-Lei 211/92, de 8 de Outubro.

Artigo 9º

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

Revisão do PDM;

Planos de urbanização e planos de pormenor (de recuperação ou transformação) previstos no PDM, depois de aprovados e ratificados;

Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços, nos termos do número seguinte.

2- Os ajustamentos aos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, referida no artigo anterior, poderão ter lugar apenas com o objectivo de definir exactamente a sua localização no terreno e quando tal se torne claramente necessário, sendo nestas condições realizados de acordo com as regras seguintes:

- a) Prevalerão os limites entre os espaços, áreas e zonas constantes das plantas de síntese dos planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- b) Os limites dos espaços urbanos e urbanizáveis estão definidos graficamente na planta de ordenamento, todavia, sempre que o perímetro do espaço urbano divida o prédio inserido actualmente em artigo matricial único e a parcela incluída nesse perímetro seja igual ou superior á área excluída, o limite do espaço urbano passa automaticamente a coincidir com o artigo matricial, desde que esta seja inferior á unidade mínima de cultura.

Artigo 10º

1- De acordo com o Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, alterado pela Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto, e com o artigo 10º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, todo o concelho se inclui nas classes extremamente sensível e muito sensível do zonamento do continente, segundo o grau de risco de incêndio.

2- As áreas actuais de ocupação florestal encontram-se delimitadas na carta da situação existentes – uso actual dos solos (elemento anexo desenhado n.º 17).

3- Dada a existência de pontos de captação de água funcionais, bem como uma vasta rede de caminhos florestais de fácil acesso às grandes manchas florestais, estão minimamente salvaguardadas as medidas de prevenção a que se referem os artigos 10º e 12º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro.

Artigo 11º

As servidões do domínio público hídrico são as definidas nos Decretos-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto-lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro e 70/90, de 2 de Março, classificando-se como tal, na área do concelho, as que resultam da existência dos seguintes cursos de água e bacias:

Lagoas - Seca, Redonda, Escura, Corão do Boeiro, Francelha, Serrano, Corão da Quelhas;

Albufeiras – Covão do Curral, Covão do Forno, Lagoa Cumprida, Covão do Meio;

Ribeiras – de São Bento, de Loriga, do Cabrum, das Forjas, Alvoco de vide, do Gondufo, de Balocas, Teixeiras, de Vale Coco, de Sazes, Valezim, da Pragueira, das Naves, das Nafeiras, do Cobral, do Esporão, do Casal, de Coínha, Negrodo Castelo, do Barbil, do Vodra, da Póvoa Nova, dos Matos, do Vale Saraiva, de Entre Águas, da Doleira, do Figueiredo, do Hospital, de Tourais, das Fragas, de Girabolhos;

Rios – Cobral, Seia, Alva.

CAPÍTULO III

Espaços Urbanos

Artigo 12º

Os espaços urbanos caracterizam-se por uma utilização e maior concentração dos espaços construídos, maior nível de infra-estruturas, equipamentos, actividades e funções neles implantados.

Artigo 13º

As áreas englobadas nesta classe destinam-se predominantemente à edificação com fins habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos colectivos.

Artigo 14º

1- As áreas referidas no artigo anterior podem ter outras ocupações e utilizações, nomeadamente industriais, desde que compatíveis com os usos dominantes referidos no artigo anterior. As utilizações, ocupações ou actividades a instalar são incompatíveis quando:

a) Dêem lugar á produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;

b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a circulação e os pavimentos das vias públicas e o ambiente local;

c) Acarretem perigo de incêndio ou explosão;

2- As ocupações de fim industrial não dispensam o cumprimento da legislação aplicável a cada caso, nomeadamente os nºs 1 a 5 do artigo 4º do decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, nem a apresentação do estudo de impacte ambiental, quando tal se justifique e for exigível por lei, designadamente o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

3- As alterações e ampliações de estabelecimentos industriais já instalados nos espaços urbanos e urbanizáveis só serão autorizadas nos termos dos n.º 3,4, e 5 do artigo 20º do presente regulamento.

Artigo 15º

1- A construção no interior dos espaços urbanos deverá regular-se pelos seguintes índices, entendidos como a expressão máxima de cada um dos aglomerados.

2- Consideram-se as seguintes unidades operativas de gestão identificadas na planta de ordenamento da cidade de Seia:

ZH – zonas históricas:

Cércea máxima: ≤ 10m;

COS – 3,5;

ZUC – Zonas urbanas consolidadas:

ZUC A:

CAS – 0,5;

COS – 3,5

ZUC B:

CAS – 0,25;

COS – 1;

ZVU – zonas em vias de urbanização:

ZVU 1-A:

CAS – 0,5;

COS – 3,5;

ZVU 1-B:

CAS – 0,3;

COS – 0,7;

ZVU 1-C:

CAS – 0,3;

COS – 0,7;

ZVU 1-D:

CAS – 0,5;

COS – 3,5;

ZVU 1-E:

CAS – 0,25;

COS – 0,5;

ZVU 1-F :

CAS – 0,5;

COS – 3,5;

ZVU 2-A :

CAS – 0,5;

COS – 1,5;

ZVU 2-B – zona de equipamento e de apoio ao parque desportivo a definir em plano de pormenor;

ZVU 2-C:

CAS – 0,2;

COS – 0,45;

ZVU 2-D:

CAS – 0,5;

COS – 3,5;

ZVU 2-E – a definir em plano de pormenor;

ZVU 3-A:

CAS – 0,25;

COS – 0,5;

ZVU 3-B:

CAS – 0,3;

COS – 0,75;

ZVU 3-C:

CAS – 0,3;

COS – 0,6;

ZVU 3-C – para moradias em bandas:

CAS – 0,4;

COS – 0,8;

ZVU 4-A – para moradias isoladas:

CAS – 0,3;

COS – 0,6;

ZVU 4-A – para moradias em banda:

CAS – 0,4;

COS – 0,8;

ZVU 4-B:

CAS – 0,25;

COS – 1;

ZVU 5:
CAS – 0,5;
COS – 1,5;

ZVU 5-A – a definir em plano de pormenor;

ZVU 6:
CAS – 0,3;
COS – 0,75.

3- Nos restantes aglomerados:

a) Dentro dos espaços urbanos existentes e delimitados na planta de ordenamento, em áreas consolidadas, as condições de ocupação do solo por edificações deverão respeitar a volumetria existente, bem como as respectivas cêrceas, devendo articular-se directamente com as construções confinantes, nunca ultrapassando o valor da mais elevada.

b) No aglomerado de São Romão o número máximo de pisos é de quatro e nas redes de freguesia e outras localidades é de três pisos.

4- No núcleo de São Romão o coeficiente de ocupação do solo, em áreas de espaço urbano devidamente infra-estruturado, é de 0,70. Nas restantes áreas, não infra-estruturadas, o coeficiente de ocupação do solo máximo é de 0,5.

5- Nas sedes de freguesia e restantes localidades o índice de ocupação máxima na área abrangida pelo espaço urbano é de 0,40.

6- Em todos os casos as construções isoladas deverão manter afastamentos mínimos laterais de 3m.

Artigo 16º

Em áreas não abrangidas por planos de urbanização ou pormenor aprovados ou alvará de loteamento só é permitido edificar nos terrenos integrados nesta classe de espaço, desde que possuam acesso directo para a via pública e sejam servidos por infra-estruturas eléctricas e de água ao domicílio. Devem ainda localizar-se dentro de uma faixa de terreno limitada pela via referida e por uma linha paralela distanciada desta 50m.

CAPÍTULO IV

Espaços urbanizáveis

Artigo 17º

Os espaços pertencentes a esta classe são os que apresentam potencialidades para ocupação urbana, mediante a sua infra-estruturação, de acordo com os planos de pormenor ou operações de loteamento, ficando então sujeitos às disposições aplicáveis aos espaços urbanos, e os urbanizáveis em cordão urbano sujeitos às seguintes disposições:

1- Nos espaços urbanizáveis em cordão urbano confinantes com estradas nacionais:

- a) Não serão permitidas operações de destaque e loteamento;
 - b) A área mínima do lote será de 5000 m²;
 - c) Não será possível a criação de acessos á estrada para além dos existentes;
- 2- Nos espaços urbanizáveis em cordão urbano confinantes com estradas municipais:
- a) Não serão permitidas operações de destaque e loteamento;
 - b) A área mínima do lote será de 2500 m²;
 - c) O afastamento das construções entre paredes (edifícios e muros) será feito de acordo com o regulamento da Estradas e Caminhos Municipais.

Artigo 18º

Os espaços desta classe que venham a ser objecto de plano de ordenamento eficaz ou operação de loteamento aprovada e respectiva infra-estruturação passarão a integrar a classe de espaços urbanos.

Artigo 19º

Nestes espaços aplica-se o disposto nos artigos 13º e 14º desde que a parcela de terreno disponha de infra-estruturas, confine com arruamento público e não haja lugar á realização de operação de loteamento. Os índices de construção serão os constantes do artigo 15º reduzidos a 50%.

Na área do concelho abrangida pelo Parque Natural da serra da Estrela será aplicável a Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho.

CAPÍTULO V

Espaços industriais

Artigo 20º

- 1- Os espaços industriais definem-se como o conjunto de espaços existentes ou previstos na planta de ordenamento onde estão instaladas ou poderão vir a ser, unidades industriais ou comerciais incompatíveis com a função urbana, comportando ainda actividades de apoio, nomeadamente habitação de vigilantes, escritórios, armazéns, pavilhões de feiras e exposições.
- 2- Nas zonas industriais existentes a localização de indústrias da classe B fica condicionada á garantia de um afastamento mínimo de 50m a qualquer habitação ou equipamento público do respectivo estabelecimento.
- 3- As zonas industriais ficam dependentes da aprovação prévia de plano de pormenor ou de loteamento urbano, em que se respeitarão as seguintes regras:
 - a) Respeito integral dos parâmetros ambientais regulamentares gerais quanto ao ruído, água, sol e ar, minimizando os impactes negativos sobre o meio, actividades e populações;
 - b) Será interdita, no seu interior, a edificação de construções para fins habitacionais, salvo para a guarda e a vigilância das instalações;

- c) Deverá, obrigatoriamente, existir uma faixa de protecção com um afastamento mínimo de 50m do limite do lote industrial ás zonas residenciais, de equipamento e habitações;
- d) Deverá existir uma cortina arbórea em torno destas áreas que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção referida na alínea c), onde será dada prioridade á manutenção da vegetação original, e que tenha uma espessura e altura que não permitam, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos;
- e) Os efluentes das unidades industriais serão previamente tratados em estação de tratamento próprio, projectada em função dos caudais e tipos de efluentes, antes do seu lançamento nas redes públicas;
- f) A cêrcea máxima das construções é de 8m, medida da cota de soleira á cumeeira;
- g) Os afastamentos laterais e a tardoz ao limite do lote serão, no mínimo, de 6m;
- h) Coeficiente de Impermeabilização do solo – 0,5;
- i) Estacionamento no interior do lote na razão de um veículo por 100m²;
- j) Deverá existir estacionamento público para veículos pesados na razão de um veículo por cada unidade industrial;
- k) Os arruamentos deverão possuir uma faixa de rodagem com um perfil transversal mínimo de 7m.

4- No loteamento industrial existente, parque industrial, rege o respectivo regulamento.

5- No licenciamento industrial serão observados, obrigatoriamente, as normas da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º109/91, de 15 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

6- Os estabelecimentos industriais existentes das classes C e D, localizadas fora dos espaços industriais considerados neste PDM, cuja construção e laboração tenham sido devidamente licenciados ou em vias de licenciar pelas entidades competentes, só poderão ser alterados ou ampliados desde que se cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Respeito integral dos parâmetros ambientais regulamentares gerais quanto ao ruído, água, sol e ar;
- b) Pré-tratamento autónomo dos efluentes líquidos antes do seu lançamento nas redes públicas, quando os produzam;
- c) Cêrcea máxima de 8m, medida da cota de soleira à cumeeira;
- d) Afastamentos laterais e de tardoz ao limite do lote de, pelo menos, 6m;
- e) Estacionamento no interior do lote para os veículos em acto de carga ou descarga;
- f) Inexistência de reclamações procedentes por parte dos moradores da zona.

7- A emissão de certidão de localização para os estabelecimentos industriais já existentes á data da entrada do REAI (1 de Maio de 1991), mas sem licenciamento industrial, fica condicionada a:

- a) Terem obtido a respectiva licença de obras emitida pela Câmara Municipal de Seia;

b) Darem cumprimento á legislação aplicável em vigor, nomeadamente, entre outras, poluição sonora e atmosférica, resíduos, óleos e efluentes líquidos;

c) Obterem pareceres favoráveis da Câmara Municipal, que poderá solicitar pareceres ás entidades envolvidas no processo de licenciamento industrial, bem como os elementos solicitados por estas, com vista á emissão de pareceres fundamentados.

8- Na área do concelho abrangida pelo Parque Natural da Serra da Estrela será aplicável a Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho – Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque natural da serra da estrela.

CAPÍTULO VI

Espaços de indústrias extractivas

Artigo 21º

Os espaços para indústrias extractivas incluem todas as áreas do concelho com este uso delimitadas nas cartas de ordenamento e de condicionantes como tal, sendo regidas pelas normas do Decreto-Lei nº90/90, de 16 de Março:

Concessões mineiras

Freguesia	Número	Denominação	Substancia	Situação
Pinhanços.....	3422	Pontinha nº4	Estanho.Titânio	Actividade Produtiva
Paranhos.....	3420	Calina nº2	Estanho.Titânio	Lavra susp.não aut.
Paranhos.....	3458	Chaveiral nº1	Estanho.Titânio	Lavra susp.não aut.
Paranhos.....	3459	Chaveiral nº2	Estanho.Titânio	Lavra susp.não aut.

Pedreiras

Freguesia	Número	Denominação	Substancia	Situação
Tourais.....	4548	Terleira	Granito	Câmara Municipal
Paranhos.....	5093	Mata do Santinho	Granito	Câmara Municipal

Jazigo uranífero

Denominação	Freguesia	Observação
Vales.....	Paranhos	Jazigo uranífero

Quando se procederem a escavações e sejam detectados vestígios arqueológicos, é obrigatório contactar o IPPAR.

CAPÍTULO VII

Espaços Agrícolas

Artigo 22º

Espaços agrícola engloba as áreas com capacidade para a exploração agrícola e agro-pecuária, as áreas pertencentes á Reserva agrícola Nacional (RAN) e as que vêm tradicionalmente contemplando tal uso, estando delimitadas na planta de ordenamento.

- a) Nas áreas incluídas na RAN só serão permitidas as construções consideradas nos artigos 8º, 9º e 10º do Decreto-Lei nº196/89, de 14 de Junho, e no Decreto-Lei nº274/92, de 12 de Dezembro, e de acordo com os pareceres emitidos pela Comissão Regional da Reserva Agrícola da Beira Interior.
- b) Nas restantes áreas poderá ser autorizada a construção de 10 m² por cada 1000 m² de terreno, quando exclusivamente destinada á habitação dos próprios.
- c) Nesta classe de espaço não são permitidas operações de loteamento urbano.
- d) As construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo, bem como implantação de indústrias das classes C e D, deverão respeitar os seguintes parâmetros:
 - Coeficiente de Impermeabilização do solo – 0,10 da parcela;
 - Cércea máxima de 7m;
 - Coeficiente de ocupação do solo – 0,30.
- e) Na área do concelho abrangida pelo Parque natural da Serra da Estrela será aplicável a Portaria nº583/90, de 25 de Julho – Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela -, no geral, e especificamente o artigo 5º

CAPÍTULO VIII

Espaços florestais

Artigo 23º

Espaço florestal abrange todos os espaços florestados e a florestar e os que correspondem a solos com pouca capacidade agrícola, sendo estes últimos prolongamentos de espaços florestais existentes, estando como tal delimitados na planta de ordenamento.

- a) Será autorizada a construção de uma habitação numa unidade mínima de 3ha.
- b) As construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo, bem como a implantação de indústrias das classes C e D, deverão respeitar os seguintes parâmetros:
 - Coeficiente de impermeabilização do solo – 0,10 da parcela;
 - Cércea máxima de 7 m;
 - Coeficiente de ocupação do solo – 0,30.
- c) Na área do concelho abrangida pelo Parque Natural da serra da Estrela será aplicável a portaria nº583/90, de 25 de Julho – Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, no geral, e especificamente os artigos 7º,8º e 9º.
- d) Nas áreas correspondentes a terrenos baldios submetidos ao regime florestal de acordo com o estipulado na Lei nº1971, de 15 de Janeiro de 1938, deverá proceder-se á consulta do Instituto Florestal.

CAPÍTULO IX

Espaços culturais

Artigo 24º

Espaços culturais são constituídos pelos edifícios classificados e em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, e ainda pelos conjuntos de edifícios mais significativos dos aglomerados urbanos e respectivas zonas de protecção, a seguir referenciados e indicados na planta de condicionantes.

- a) Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do IPPAR.
- b) As zonas de protecção, na ausência de uma delimitação específica, serão sempre de 50m contados a partir dos limites do imóvel, de acordo com a redacção do nº 3 do artigo 22º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho.
- c) Sempre que se realizem obras que alterem de forma significativa a forma dos solos ou em qualquer outra obra onde se apresentem indícios de achados arqueológicos, de acordo com o estipulado no Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, e na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, deverá proceder-se á consulta do IPPAR.
- d) A competência para a realização de projectos de arquitectura em imóveis classificados, em vias de classificação ou localizados nas zonas de protecção desses imóveis deverá respeitar o disposto no Decreto-lei n.º 205/88, de 16 de Junho, e deverá colher o parecer vinculativo do IPPAR (conforme os artigos 14º e 18 da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho).
- e) Os edifícios ou conjuntos de edifícios no concelho são os seguintes:
 - 1- Capela de nossa senhora da Cabeça – Girabolhos.
 - 2- Capela de Nossa Senhora da piedade – Girabolhos.
 - 3- Casa dos Cunhas – século XVII – Girabolhos.
 - 4- Núcleos de habitações tradicionais – Lages.
 - 5- Igreja – Lages.
 - 6- Anta do Carvalhal da Loiça – Paranhos da Beira – classificado como monumento nacional – Decreto de 16 de Junho de 1910.
 - 7- Sepulturas abertas na rocha sitas no lugar de A de Paranhos – Paranhos da beira.
 - 8- Anta de Paranhos – classificado – Decreto de 16 de Junho de 1910 – Paranhos da Beira.
 - 9- Ponte Romana do Cambelho – Paranhos da Beira.
 - 10- Estrada Romano – Paranhos da Beira
 - 11- Casa dos Mouros de Valeidão – classificado – Decreto de 16 de Junho de 1910 – Paranhos da Beira.

- 12- Casa dos Mouros de Camides – classificado – Decreto de 16 de Junho de 1910 – Paranhos da Beira.
- 13- Casa dos Mouros do Carvalhal – classificado – Decreto de 16 de Junho de 1919 – Paranhos da Beira.
- 14- Pelourinho do lugar de Chaveiral – classificado – Decreto nº23/122, de 11 de Outubro de 1933 – Paranhos da Beira.
- 15- Casa Senhorial Visconde de Paranhos – século XVIII – Paranhos da Beira.
- 16- Casa Senhorial de Sousa Lára – século XVIII – Paranhos da Beira.
- 17- Capela de Santa Eufêmia – Paranhos da Beira.
- 18- Casas senhoriais – Tourais.
- 19- Casa da família Montenegro – Tourais.
- 20- Antiga casa de Câmara – Tourais.
- 21- Castro da Torre de Figueiredo – Tourais.
- 22- Casa senhoriais – Séculos XVII e XVIII - Pinhaços.
- 23- Igreja matriz de Santa Luzia – século XVIII – Pinhaços.
- 24- Capela de São Pedro – Pinhaços.
- 25- Capela da Senhora da Lomba – século XVIII – Pinhaços.
- 26- Dois pelourinhos – século XVI – Santa Marinha – classificados – Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933.
- 27- Conjunto de edifícios no Largo do Pelourinho – séculos XVII e XVIII – Santa Marinha.
- 28- Ponte Romana – Santa Marinha.
- 29- Casa judaico – século XVI – Santa Marinha.
- 30- Duas janelas manuelinas – Santa Marinha.
- 31- Casa do Casal – século XVIII – Santa Marinha.
- 32- Casa do Sr. Montenegro – século XVIII – Santa Marinha.
- 33- Janelas com decoração em forma de evental – Santa Marinha.
- 34- Habitações com alpendres em madeiras suspensos por colunas – Santa Marinha.
- 35- Capela de São João – Santa Marinha.
- 36- Capela de São Pedro – Santa Marinha.
- 37- Casa dos Pobres – Santa Marinha.
- 38- Conjunto de edifícios no Largo da Igreja Matriz – século XVI – Santa Marinha.
- 39- Sepulturas rupestres – Santa Marinha.
- 40- Capela de São José – Eirô.
- 41- Casa do visconde de Tavira – Eirô.
- 42- Solar da Quinta da Bica – Santa Comba.
- 43- Igreja matriz – século XVII – Santa Comba.

- 44- Habitações de tipologia tradicional da região – São Martinho. Solar –século XVII – São Martinho.
- 45- Solar da família Corte Real – século XVIII – São Martinho.
- 46- Casa da Torre – São Martinho.
- 47- Igreja matriz – século XVI – São Martinho.
- 48- Capela de Santo António – século XVII – São Martinho.
- 49- Capela de Santo António – Sameice.
- 50- Capela de São Sebastião – Sameice.
- 51- Pelourinho – Travancinha – classificado – Decerto nº23 122, de 11 de Outubro de 1933.
- 52- Estrada Romana – Travancinha.
- 53- Casa da Câmara – Travancinha.
- 54- Ponte romana – Folgosa do salvador – Santiago.
- 55- Solar dos Abranches – séculos XVII – XVIII – Maceira – Santiago.
- 56- Solar do século XVIII – Santiago.
- 57- Igreja matriz – Santiago.
- 58- Capela de Nossa senhora das Neves – século XVII – Maceira – Santiago.
- 59- Estação arqueológica de Nogueira – Seia.
- 60- Capela de São Pedro – Seia.
- 61- Igreja matriz – Seia.
- 62- Igreja da Misericórdia –Seia
- 63- Capela da Nossa Senhora do Espinheiro – Seia
- 64- Solar dos Botelhos – Século XVI – Seia
- 65- Casa das Obras – Século XIX – Seia.
- 66- Moinhos de água – Seia.
- 67- Casa da Cerca de Santa Rita e Capela – anexa Seia – Classificada – Decreto-Lei n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967.
- 68- Solar dos Morgados – Século XVII – Santa Eulália.
- 69- Igreja Matriz – Santa Eulália.
- 70- Paredes com gravuras rupestres defronte da Capela de São Bartolomeu – Santa Eulália.
- 71- Capela de São Silvestre – Século XV – Carragosela.
- 72- Habitações tradicionais típicas da zona de granito – Carragosela.
- 73- Vestígios de antigos castros – Carragosela.
- 74- Igreja Matriz de Nossa Senhora do Socorro – Século XVII – São Romão
- 75- Capela do Santo Cristo – Século XVII – São Romão.
- 76- Capela de Nossa Senhora da Conceição –Século XVII –São Romão.
- 77- Capela de Nossa Senhora do Desterro – Séculos XVIII-XIX – São Romão.

- 78- Habitações tradicionais com alpendre – São Romão.
- 79- Solar da família Ferreira – Século XIX – São Romão.
- 80- Portal manuelino – São Romão.
- 81- Castros da Idade do Bronze – São Romão.
- 82- Casas características da zona de granito – Sabugueiro.
- 83- Igreja Matriz – século XIX – Sabugueiro.
- 84- Património natural (importante) - Sabugueiro.
- 85- Moinho de água – Sabugueiro.
- 86- Igreja paroquial – Várzea.
- 87- Conjunto de habitações tradicionais – Várzea.
- 88- Pelourinho – Torroselo.
- 89- Solar da família Albuquerque Brandão – século XVII – Torroselo.
- 90- Igreja Matriz – século XVII – Torroselo.
- 91- Fonte dos Mouros – Torroselo.
- 92- Moinho de água – Torroselo.
- 93- Vestígios de castro – Torroselo.
- 94- Capela de São João – século XIX – Torroselo.
- 95- Igreja paroquial – século XVII – Folhadosa.
- 96- Capela do Calvário – Folhadosa.
- 97- Nossa Senhora da Ribeira – Século XVII – Folhadosa.
- 98- Casa de Nossa Senhora do Socorro – Século XIX – Folhadosa.
- 100-Núcleos habitacionais característicos das zonas de transição xisto/granito – Vila Cova à Coelheira.
- 101-Casa de obras – século XIX - Vila Cova á coelheira.
- 102-Ponte Medieval – Vila Cova á Coelheira.
- 103-Capela de São Pedro – século XVII – Vila Cova á coelheira.
- 104-Igreja matriz – século XIX – Vila Cova á Coelheira.
- 105-Moinhos de água – Vila Cova à Coelheira.
- 106-Pelourinho com capitel em forma de pinha – Valezim – classificado – Decreto nº23 122, de 11 de Outubro de 1933.
- 107-Solar dos Castelos Brancos – século XIX – Valezim.
- 108-Igreja matriz – Valezim.
- 109-Capela de São João – século XVI – Valezim.
- 110-Capela de São Domingos – século XVI – Valezim.
- 111-Moinhos de água – Valezim.
- 112-Casa Senhoriais – séculos XVIII/XIX – Sandomil
- 113-Solar dos Condes de Sandomil – Sandomil
- 114-Ponte Medieval- Sandomil.

- 115-Moinho de água – Sandomil.
- 116-Igreja matriz – século XVIII – Sandomil.
- 117-Capela de São Sebastião – século XVI – Sandomil.
- 118-Capela de São Bento – Sandomil.
- 119-Capela de São João – Sandomil.
- 120-Casas de tipologia com características da zona do xisto – Sandomil.
- 121-Conjunto de habitações tradicionais de alvenaria em xisto com varandas alpendradas – Sazes da Beira.
- 122-Moinhos de água – Sazes da Beira.
- 123-Igreja matriz – século XIX – Sazes da Beira.
- 124-Património industrial – séculos XIX-XX – Loriga.
- 125-Moinhos de água – Loriga.
- 126-Igreja Matriz – século XVIII – Loriga.
- 127-Capela de São Romão – século XVIII – Cabeça.
- 128-Antigos castros – Vide.
- 129-Conjunto de habitações tradicionais – Vide.
- 130-Igreja matriz – século XVIII – Vide.
- 131-Capela de Nossa Senhora do Calvário – séculos XVI-XVII – Vide.
- 132-Moinhos de água – Vide.
- 133-Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário – século XVII – Alvôco da Serra.
- 134-Capela de Santo António – século XVIII – Alvôco da Serra.
- 135-Capela de São Pedro – século XVII – Alvôco da Serra.
- 136-Capela de São Sebastião – século XVII – Alvôco da Serra.
- 137-Moinhos de água – Alvôco da Serra.
- 138-Quinta do Aguincho – Alvôco da Serra.
- 139-Conjunto de edifícios habitacionais de alvenaria em xisto – Teixeira.
- 140-Igreja matriz – século XIX – Teixeira.
- 141-Moinho de água – Teixeira.

CAPÍTULO X

Espaços naturais

Artigo 25º

- 1- Os espaços naturais são constituídos por áreas de valor natural e paisagísticos, bem como áreas afectas á Reserva Ecológica Nacional, encontrando-se delimitadas na planta de ordenamento.
- 2- Aos espaços naturais pertencentes á Reserva Ecológica Nacional e delimitados na planta de condicionantes serão aplicáveis as normas expressas no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março,

com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.º 316/90, de 19 de Outubro, e 213/92, de 12 de Outubro.

3- Nos restantes espaços serão aplicáveis as normas expressas no artigo 23º «Espaços florestais» do presente Regulamento.

4- Nas áreas do concelho abrangidas pelo Parque Natural da serra da Estrela será aplicável a Portaria n.º583/90, de 25 de Julho – Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela -, no geral.

CAPÍTULO XI

Espaços - canais

Artigo 26º

Os espaços pertencentes a esta classe compreendem áreas de infra-estruturas, designadamente rede rodoviária, rede eléctrica e saneamento básico, comunicações e aeródromo, contendo as seguintes categorias:

Secção I – rede rodoviária – servidões rodoviárias;

Secção II – rede eléctrica – servidões à rede eléctrica;

Secção III – comunicações;

Secção IV – saneamento básico.

SECÇÃO I

Rede rodoviária – servidões rodoviárias

Artigo 27º

1 - A rede nacional é definida no plano rodoviário nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro.

2 – Faixas de protecção e servidões:

a) As faixas de protecção para as vias da rede nacional são definidas na legislação em vigor – Decretos-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, 380/85, de 26 de Setembro, e 13/94, de 15 de Janeiro;

b) As faixas de protecção para as estradas desclassificadas pelo PRN são as definidas no Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, enquanto as mesmas não passarem para a jurisdição autárquica;

c) Em espaços urbanos a edificabilidade deverá ser autorizada com base nos alinhamentos existentes e, na falta destes, com plano de alinhamentos a executar pela autarquia.

3 – A rede rodoviária municipal é constituída por todas as vias não classificadas no PRN no Concelho: estradas municipais (EM), caminhos municipais (CM) e arruamentos urbanos:

- a) Nas EM fora dos aglomerados urbanos definem-se faixas “non aedificandi” de 10m de largura, medidas a partir da plataforma para habitação, e de 20m para construção com utilizações diversas:
- b) Nos CM e nas restantes vias públicas não classificados definem-se faixas “non aedificandi “ de 5 m para cada lado da plataforma;
- c) À margem das EM e CM, dentro dos aglomerados, não é permitida a construção de edifícios destinados ao comércio isolado ou em conjunto com a habitação a menos de 10m para cada lado da plataforma;
- d) Dentro dos aglomerados urbanos serão os planos de urbanização e de pormenor a regulamentar sobre esta matéria e, não falta deles, compete à Câmara Municipal a definição do alinhamento das construções.

SECÇÃO II

Rede eléctrica – servidões á rede eléctrica

Artigo 28º

1- As servidões da rede eléctrica são relativo ás linhas de alta tensão definidas nos termos do artigo 4º do Decerto Regulamentar nº1/92, de 18 de Fevereiro, devendo ser observadas as condicionantes da secção IV, nomeadamente dos artigos 28º, 29º e 30º do referido decreto regulamentar.

2- Não são permitidas plantações que impeçam o estabelecimento ou prejudicam a exploração das linhas referidas no nº1 deste artigo.

SECÇÃO III

Comunicações

Artigo 29º

As servidões dos sistemas de comunicações referem-se às instalações radioeléctricas de estações e redes de radiocomunicações, de estações de sinais de televisão por satélite e de instalação de antenas colectivas de recepção de rádio e televisão.

- a) Deverão ser observadas as normas constantes dos Decretos-Lei n.º 147/87, de 24 de Março, 320/88, de 14 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 146/91, de 12 de Abril, 317/88, de 8 de Setembro, 122/89, de 14 de Abril, e 597/73, de 7 de Novembro.

SECÇÃO IV

Saneamento básico

Artigo 30º

As servidões dos sistemas de saneamento básico referem-se aos traçados das condutas de adução de água, emissários da rede de drenagem de esgotos e estações de tratamento de esgotos, bem como aterros sanitários.

- a) Não é permitida a construção num corredor de 5m para cada lado do traçado das condutas de adução de águas e emissários da rede de drenagem de esgotos.
- b) Não é permitida a construção num corredor de 1m para cada lado da rede de distribuição de água e dos colectores das redes de drenagem de esgotos.
- c) Fora das áreas urbanas, num corredor de 15m para cada lado do traçado das condutas adutoras, condutas distribuidoras de água, colectores e emissários de esgotos, não são permitidas plantações florestais ou de qualquer espécie arbórea, bem como reflorestações.
- d) Nas captações de água é definida uma faixa de protecção próxima de 50m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos. Nesta faixa é interdita a construção, sendo delimitada por vedação por forma a impedir a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas.

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

No caso de as captações se situarem em linhas de água, a faixa de protecção á distancia é de 400m para montante das captações e ao longo da linha de água.

- e) Nas estações de tratamento de águas residuais a área “non aedificandi” é de 100m de raio.
- f) Nos aterros sanitários a faixa “non aedificandi” é de 300m contados a partir do limite exterior da área demarcada para tal equipamento.

CAPÍTULO XII

Disposições finais

Artigo 31º

1- Dentro das áreas referenciadas na carta de síntese como perímetros urbanos, a Câmara Municipal, através dos planos de urbanização, planos de pormenor ou estudos de conjunto, pode

delimitar e determinar parcelas de território para a localização de equipamentos colectivos públicos ou privados, desde que não altere a planta de ordenamento.

2- Tendo como finalidade os objectivos de ordenamento definidos neste PDM, a Câmara promoverá:

- Plano de Urbanização de São Romão;
- Plano de Urbanização de Paranhos – Tourais;
- Plano de Urbanização de Santa marinha – São Martinho;
- Plano de Urbanização de Loriga;
- Plano de Urbanização de Alvoco da Serra;
- Plano Director de Turismo;
- Plano de pormenor em espaços urbanizáveis em Seia e São Romão.

Artigo 32º

1- A Câmara Municipal, no sentido de prosseguir os objectivos propostos neste PDM, deverá aplicar em qualquer zona dos espaços urbanos as disposições sobre a obrigatoriedade de construção contidas no capítulo XII do Decreto-Lei nº794/76, de 5 de Novembro.

2- Após um ano sobre a data de aprovação do PDM, a Câmara Municipal poderá aplicar em qualquer parcelado espaço urbano as disposições dos Decretos-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio, e 210/83, de 23 de Maio, sobre a área de construção prioritária.

3- A taxa municipal de urbanização deverá ser implementada após a aprovação do PDM, tendo em conta os índices de edificabilidade de cada aglomerado e os custos previstos das infra-estruturas urbanísticas.

Artigo 33º

O regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela e a planta de síntese são apresentados como anexo deste Regulamento e dele fazem parte integrante, prevalecendo as suas disposições em cada caso de dúvida, omissão ou contradição.

Artigo 34º

Mesmo não sendo expressamente nomeados neste Regulamento, todos os diplomas legais e regulamentos em vigor, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, serão respeitados todos os actos abrangidos por este Regulamento.

INCLUI

- CARTA DE ORDENAMENTO

- CARTA DE CONDICIONANTES