



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

**REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
(PROPOSTA DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO)**

Artigo 1.º

Alteração ao regulamento do PDM de Montemor-o-Velho

Os artigos 7.º, 8.º, 9.º e 39.º do Regulamento do Plano Director Municipal (PDM) de Montemor-o-Velho, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 118/98, de 9 de Outubro, e alterado, através do regime simplificado, por deliberação da Assembleia Municipal de Montemor-o-Velho em 10 de Dezembro de 2003, publicada na II Série do Diário da República n.º 114, de 15 de Maio de 2004, passam agora a ter a seguinte redacção:

«CAPÍTULO II

Áreas de servidão e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua redacção em vigor, consideram-se integradas na REN as áreas delimitadas como tal na planta de condicionantes (1:25 000).

Artigo 8.º

Nas áreas da REN são proibidas todas as acções que são interditas no respectivo regime jurídico.

Artigo 9.º

Excepcionam-se do disposto no artigo anterior todas as situações constantes no regime jurídico da REN.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO III

Uso dos solos

SECÇÃO II

Espaços industriais

Artigo 39.º

(...)

1 – (...).

2 – (...)

3 – (...)

4 – Na área junto ao Nó de Arazede da A14, delimitada na planta do ordenamento, aplicam-se cumulativamente as regras do Plano de Pormenor do Parque (Pólo) Logístico e Industrial de Arazede.

Artigo 2.º

Alteração da planta de ordenamento e planta de condicionantes

São ainda alteradas, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes anexas ao Regulamento do Plano Director Municipal (PDM) de Montemor-o-Velho, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 118/98, de 9 de Outubro, e alterado, através do regime simplificado, por deliberação da Assembleia Municipal de Montemor-o-Velho em 10 de Dezembro de 2003, publicada na II Serie do Diário da República nº 114 de 15 de Maio de 2004.

Artigo 3.º

Republicação

É republicado, em anexo, que faz parte integrante do presente regulamento, o Regulamento do Plano Director Municipal de Montemor-o-Velho, com a sua actual redacção.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Republicação do Regulamento do Plano Director Municipal de Montemor-o-Velho

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Considera-se abrangida pelo Plano Director Municipal (PDM) toda a área do concelho de Montemor-o-Velho, cujos limites se encontram definidos na planta de ordenamento (1:25 000), anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

1 - Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento, da planta de ordenamento e da planta de condicionantes.

2 - Quando exista incompatibilidade, contradição ou simples disparidade entre as disposições do Regulamento do PDM, a legislação geral que regulamenta o uso do solo nas áreas a que se referem os artigos 5.º e 7.º prevalece sobre quaisquer outras disposições relativas ao uso do território nessas áreas.

Artigo 3.º

Nos termos do n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, o PDM deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor.

Artigo 4.º

Constituem elementos fundamentais do Plano, para além do presente Regulamento:

- a) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000;
- b) Planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, que inclui:
 - Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO II

Áreas de servidão e restrições de utilidade pública

SECÇÃO I

Reserva Agrícola Nacional

Artigo 5.º

- 1 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, consideram-se integradas na RAN as áreas delimitadas como tal na planta de condicionantes (1:25 000).
- 2 - O regime de ocupação do solo nestas áreas encontra-se definido na legislação específica em vigor.
- 3 - Nestas áreas incluem-se as respeitantes ao aproveitamento hidroagrícola do Baixo Mondego, delimitadas como tal na planta de condicionantes, sujeitas à legislação do fomento hidroagrícola (Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de Novembro, Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro, e Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril).
- 4 - Deverá também ser tida em conta a legislação específica relativa ao emparcelamento da propriedade rústica (Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de Outubro, e Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março).

Artigo 6.º

As acções de florestação e reflorestação com recurso a espécies florestais de crescimento rápido estão sujeitas ao disposto na Portaria n.º 528/89, de 11 de Julho, nas áreas a que se refere o artigo 5.º

SECÇÃO II

Reserva Ecológica Nacional

Artigo 7.º

Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua redacção em vigor, consideram-se integradas na REN as áreas delimitadas como tal na planta de condicionantes (1:25 000).



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Artigo 8.º

Nas áreas da REN são proibidas todas as acções que são interditas no respectivo regime jurídico.

Artigo 9.º

Excepcionam-se do disposto no artigo anterior todas as situações constantes no regime jurídico da REN.

Artigo 10.º

As acções de florestação e reflorestação com recurso a espécies florestais de crescimento rápido estão sujeitas ao disposto na Portaria n.º 528/89, de 11 de Julho, nas áreas a que se refere o artigo 7.º deste Regulamento.

SECÇÃO III

Servidões rodoviárias

SUBSECÇÃO I

Rede nacional fundamental

Artigo 11.º

- 1 - A rede nacional fundamental no concelho de Montemor-o-Velho é a que consta do Plano Rodoviário Nacional em vigor.
- 2 - As servidões rodoviárias são definidas em termos da legislação específica em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

SUBSECÇÃO II

Rede nacional complementar

Artigo 12.º

- 1 - A rede nacional complementar no concelho de Montemor-o-Velho é a que consta do Plano Rodoviário Nacional em vigor.
- 2 - As servidões rodoviárias são definidas em termos da legislação específica em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

SUBSECÇÃO III

Rede municipal

Artigo 13.º

1 - A rede rodoviária municipal é constituída pelas estradas desclassificadas da rede nacional à medida que sejam transferidas para a jurisdição autárquica, pelas estradas e caminhos municipais, pelos arruamentos urbanos e por outras vias não classificadas exteriores aos aglomerados.

2 - A rede rodoviária nacional desclassificada é constituída pelas estradas que, constando de Planos Rodoviários Nacionais anteriores, não constam do actual Plano Rodoviário.

Artigo 14.º

1 - Nas estradas que constituem a rede nacional desclassificada, enquanto não ocorrer a transferência para o património municipal, as servidões e faixas de protecção zonas non aedificandi são as definidas no Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho, e nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

2 - Nas estradas municipais e nos caminhos municipais não abrangidos pelo n.º 1 e no exterior dos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais, as faixas non aedificandi são as definidas nas normas legais e regulamentares em vigor.

3 - Nas restantes vias públicas as faixas non aedificandi, são as definidas nas normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 15.º

Nos casos em que uma via tenha mais de uma designação, devem considerar-se para faixas non aedificandi os valores referentes à designação de nível superior.

Artigo 16.º

As áreas de protecção às vias urbanas são definidas no contexto de planos de urbanização ou planos de pormenor dos respectivos aglomerados ou, na ausência destes, as definidas nas normas legais e regulamentares em vigor.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

SECÇÃO IV

Servidões ferroviárias

Artigo 17.º

1 - São definidas faixas de protecção non aedificandi para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista.

2 - Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, aquelas faixas situam-se para um e outro lado da linha, cada uma com 10 m de largura, medidas na horizontal, a partir:

- a) da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude do aterro;
- b) de uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

3 - Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, é interdita a construção de edifícios destinados a instalações industriais a distância inferior a 40 m, medida conforme descrito no número anterior.

SECÇÃO V

Servidões dos vértices geodésicos

Artigo 18.º

De acordo com a legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril , artigo 22.º), são definidas áreas de servidão circunjacentes aos vértices geodésicos construídos pelo Instituto Português de Cartografia e Cadastro, cuja listagem se encontra no anexo I.

SECÇÃO VI

Servidões das telecomunicações

Artigo 19.º

Para as infra-estruturas de telecomunicações assinaladas na planta de condicionantes, definem-se áreas de servidões de acordo com a legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro).



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

SECÇÃO VII

Servidões da rede eléctrica de média e alta tensão

Artigo 20.º

Definem-se servidões relativas às linhas de média e alta tensão do concelho de acordo com a lei em vigor (Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, e Decretos-Leis n.os 446/76, de 5 de Junho, e 43 335, de 19 de Novembro de 1960).

SECÇÃO VIII

Servidões dos sistemas de saneamento básico

Artigo 21.º

1 - É interdita a construção e plantação de árvores ao longo de uma faixa de 5 m, medida para um e outro lado do traçado das condutas de adução de água e de adução-distribuição de água, fora dos aglomerados urbanos.

2 - É interdita a construção e plantação de árvores ao longo de uma faixa de 2 m, medida para um e outro lado das condutas distribuidoras de água e dos emissários de drenagem de esgotos, fora dos aglomerados urbanos.

3 - Não é autorizada a existência de quaisquer construções numa faixa de 10 m em redor dos reservatórios de água.

4 - Protecção de captação de água pública:

a) Faixa de protecção próxima - é definida uma faixa de protecção próxima de 50 m, em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos. Esta faixa de protecção próxima deverá ser interdita à construção e deverá, preferencialmente, ser delimitada por vedação, e é interdita qualquer construção e a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário ao apoio à captação. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas, que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas;

b) Faixa de protecção à distância - é definida uma faixa de protecção à distância, com, pelo menos, 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana, a menos que esta seja provida de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de protecção, a jusante das captações e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes;

c) No caso de as captações se situarem em linhas de água, deverá a faixa de protecção à distância estender-se até 400 m para montante das captações e ao longo da linha de água.

Artigo 22.º

1 - Define-se uma faixa non aedificandi de 400 m aos limites dos aterros sanitários e de 100 m aos das estações de tratamento de águas residuais.

2 - Nas faixas referidas no número anterior são interditas as captações de água que se destinem ao fornecimento de água para rega e para o consumo doméstico.

SECÇÃO IX

Servidões da rede de gás

Artigo 23.º

Define-se uma faixa da protecção de 15 m para cada lado do eixo da conduta de gás natural assinalada na planta de condicionantes.

SECÇÃO X

Servidões das pedreiras

Artigo 24.º

São constituídas zonas de defesa de acordo com a legislação em vigor sobre pesquisa e exploração de pedreiras.

SECÇÃO XI

Servidões do domínio público hídrico

Artigo 25.º

1 - São áreas afectas ao domínio público hídrico, nos termos da legislação vigente, entre outras, as



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

seguintes:

- a) Leitões de quaisquer águas não navegáveis nem fluviáveis e respectivas margens de 10 m, além do limite do leito;
- b) Leitões de quaisquer águas navegáveis e fluviáveis e respectivas margens de 30 m, além do limite do leito;
- c) Zonas de cheia, assinaladas na planta de condicionantes (REN).

2 - O regime de propriedade, as servidões administrativas, as restrições e os usos das áreas incluídas no domínio público hídrico regulam-se pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 468/71, de 5 de Novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 53/74, de 15 de Fevereiro, 89/87, de 26 de Fevereiro, e 46/94, de 22 de Fevereiro.

SECÇÃO XII

Património histórico, arquitectónico e arqueológico

Artigo 26.º

1 - De acordo com a legislação em vigor, os imóveis classificados no concelho de Montemor-o-Velho são os que constam no anexo II.

2 - Constituem imóveis de interesse municipal ou encontram-se em vias de classificação os seguintes imóveis:

- Solar rústico do século XVII e Capela de Santo António, Abrunheira – imóvel de interesse municipal;
- Casa do século XVI, ou Casa do Torreão, Ereira – imóvel de interesse municipal;
- Pórtico do Solar dos Pinas, Montemor-o-Velho – imóvel de interesse municipal;
- Pontes Comportas do regadio do Poço da Cal, Montemor-o-Velho – imóvel de interesse municipal;
- Casa-Celeiro dos Duques de Aveiro, Pereira do Campo – imóvel de interesse municipal;
- Capela de Nossa Senhora da Tocha, Santo Varão – imóvel de interesse municipal (categoria classificativa, 7 de Maio de 2003);
- Quinta da Lapuz (incluindo casa com Janela Manuelina e jardim), Tentúgal;
- Convento de Nossa Senhora do Carmo, Tentúgal;
- Paço do Infante D. Pedro, Tentúgal.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Artigo 27.º

Em imóveis classificados (monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios), qualquer projecto visando obras de modificação ou conservação carece de aprovação prévia pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

Artigo 28.º

Nos edifícios ou terrenos localizados em zonas classificadas de protecção, as obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução carecem do parecer favorável do IPPAR.

Artigo 29.º

De acordo com a legislação em vigor, os pedidos de alterações a introduzir em imóveis classificados e zonas de protecção definidos nos artigos anteriores necessitam de ser elaborados e subscritos por arquitectos.

CAPÍTULO III

Uso dos solos

Artigo 30.º

1 - O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nos seguintes espaços:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços industriais;
- c) Espaços de indústria extractiva;
- d) Espaços agrícolas;
- e) Espaços agro-silvícolas;
- f) Espaços naturais;
- g) Espaços culturais;
- h) Espaço verde urbano.

2 - Os ajustamentos de limites entre os espaços referidos no número anterior só poderão ter como objectivo a definição exacta da sua demarcação no terreno e, quando necessário, serão realizados, mediante alteração ao Plano sujeita ao regime simplificado, de acordo com as seguintes regras:

- a) Nos casos em que a linha limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas,



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis desse mesmo lado da via, a sua demarcação dista 50 m da respectiva berma, salvo quando uma construção ou conjunto de construções contíguas preexistentes se localize parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará o perímetro edificado, incluindo-o, na totalidade, no espaço urbano ou urbanizável;
- b) Durante a vigência do presente Regulamento e das plantas de ordenamento e de condicionantes, admite-se o acerto pontual dos limites da zona de construção apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro da propriedade ou elementos físicos do território (vias públicas, cursos e linhas de água, acidentes topográficos, etc.);
- c) A área do espaço urbano ou urbanizável a ampliar em cada acerto não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa zona;
- d) Nos casos em que o limite entre classes de espaços ofereça dúvidas, compete ao município a sua definição.

SECÇÃO I

Espaços urbanos e urbanizáveis

Artigo 31.º

- 1 - Consideram-se espaços urbanos e urbanizáveis as áreas delimitadas como tal na planta de ordenamento, na escala de 1:25 000, contidas nos seguintes aglomerados ou conjuntos de aglomerados:
- a) Montemor-o-Velho, Carapinheira/Meãs, Arazede, Verride, Pereira, Volta da Tocha/Bunhosa/Casais das Faíscas, Liceia/Viso, Bebedouro, Zambujeiro/Gordos, Gatões/Seixo/Amieiro, Quinhendros, Tentúgal, Portela, Moinho da Mata, Meco, Abrunheira/Reveles, Ereira, Vila Nova da Barca, Santo Varão/Formoselha;
- b) Carril, Presalves, Moita Vaqueira, Casal da Areia, Chãs/Vale do Forno, Porto Luzio, Areal, Casal do Raposo, Casais Velhos, Casal do Minhoto, Carapetos, Ninho do Grou, Casal de Penas, Murraçã, Outeiro Longo, Póvoa de Santa Cristina, Caixeira, Marujal, Resgatados, Catarruchos e Tojeiro.
- 2 - Para todos os aglomerados populacionais não referidos no número anterior que tenham no mínimo 10 fogos e sejam servidos por arruamentos de utilização pública nos termos do Código da Contribuição Autárquica, o perímetro urbano é delimitado por pontos distanciados 50 m de eixo dos arruamentos no sentido transversal e 20 m da última edificação no sentido do arruamento.
- 3 - O espaço verde urbano indicado na planta de ordenamento destina-se, exclusivamente, a verde público, regendo-se ainda pela legislação relativa à RAN e à REN.
- 4 - No caso dos aglomerados populacionais referidos no número 2, é interdito o loteamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Artigo 32.º

De acordo com a legislação em vigor, nos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a instalação de lixeiras, nitreiras, parques de sucata, depósitos de entulho, instalações intensivas para criação de animais e depósitos de combustíveis por grosso, salvo se, neste último caso, se implantarem no subsolo.

Artigo 33.º

Na elaboração ou revisão dos planos de urbanização deverão ser definidas as áreas a sujeitar a planos de pormenor de expansão ou de recuperação urbana.

Artigo 34.º

Cedências e lugares de estacionamento

1 - Nas operações de loteamento, as áreas destinadas ao domínio público nos aglomerados referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 31.º serão cedidas gratuitamente pelos particulares à Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor, com excepção do espaço destinado a estacionamento.

2 - Para efeitos de estacionamento deverá ser reservada uma área correspondente a um lugar por fogo no caso de habitação e um lugar por cada 50 m² de comércio, serviços e outros usos.

Artigo 35.º

As disposições dos planos de urbanização ou de pormenor já elaborados ou que venham a elaborar-se no período de vigência do PDM podem instituir parâmetros específicos para o dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 36.º

Edificabilidade

1 - Os índices referidos no presente Regulamento são os que constam do artigo 7.º («Definições») do Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro, designadamente:

- a) Índice de implantação, o quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do prédio a lotear;
- b) Índice de construção, o quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear (...).



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2 - Nos índices referidos não estão incluídos os anexos, garagens e telheiros agrícolas, desde que não ocupem mais de 10% da área total do lote ou parcela e não ultrapassem 50 m² e 25 m² por fogo, respectivamente, para habitação unifamiliar e multifamiliar.

3 – Consideram-se ainda as definições do Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização, publicado no Diário da República, II Série, n.º 17, de 21 de Janeiro de 2003.

Artigo 37.º

1 - O PDM define os índices máximos de construção para cada uma das zonas delimitadas na planta de ordenamento, tendo em conta a dinâmica de transformação do uso do solo, actual e previsional, as prioridades estratégicas e a estrutura fundiária.

2 - Nas áreas urbanas de Montemor-o-Velho, Carapinheira, Tentúgal, Arazede e Pereira o índice de construção máximo será 1,20 e o número de pisos não poderá exceder três acima do nível da rua, mantendo a cêrcea dominante.

3 - Nas áreas urbanizáveis de Montemor-o-Velho e Carapinheira o índice de construção máximo será de 0,80 e o número de pisos não poderá exceder quatro acima do nível da rua.

4 - Nas restantes áreas urbanas e urbanizáveis referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 31.º o índice de construção não poderá exceder 0,50 e o número máximo de pisos não poderá exceder três acima do nível da rua.

5 - Nos espaços urbanos referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 31.º o índice de construção não poderá exceder 0,50 e o número máximo de pisos será de dois acima do nível da rua.

6 - Nos espaços urbanos referidos no n.º 2 do artigo 31.º o índice de construção não poderá exceder 0,35 e o número máximo de pisos será de dois acima do nível da rua.

7 - Na área urbana de Pereira do Campo, a norte da linha do caminho de ferro, só serão permitidas novas construções em situações de colmatação da malha urbana. As cotas de soleira deverão situar-se acima do nível de máxima cheia e será interdita a construção de caves, mesmo destinadas a garagens.

8 - Quando se tratar de lotes ou prédios com construção, os direitos de reconstrução:

a) Não poderão ser inferiores aos que já existem, majorados até à cêrcea e alinhamento dos edifícios contíguos;

b) Serão condicionados pelo valor máximo dos índices de implantação e de construção previstos para a zona envolvente, desde que estes sejam superiores aos direitos de reconstrução referidos na alínea a);

c) Obedecerão sempre ao espírito e à letra dos artigos 121.º e 122.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

9 – Os índices de construção máximos só poderão ser atingidos em soluções urbanísticas enquadradas na envolvente e que respeitem os artigos 121.º e 122.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

SECÇÃO II

Espaços industriais

Artigo 38.º

- 1 - O licenciamento de estabelecimentos industriais far-se-á nas áreas reservadas para esse fim, assinaladas na planta de ordenamento (1:25 000).
- 2 - É obrigatório o licenciamento de unidades industriais, de acordo com o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, antecedendo a licença de obras e instalação.

Artigo 39.º

- 1 - A ocupação das áreas industriais ficará sujeita a plano de pormenor ou à criação da figura legal de parque industrial.
- 2 - Enquanto não for aprovado o plano de pormenor ou o parque industrial poderão ser licenciados loteamentos industriais ou indústrias e actividades conexas ou de impacte semelhante desde que cumpram com as seguintes condições de edificabilidade:
 - a) Sejam observadas as disposições legais relativas a cedências, de acordo com o artigo 34.º deste Regulamento;
 - b) Índice volumétrico: 5 m³/m²;
 - c) Índice de implantação máximo do lote: 0,80;
 - d) Afastamentos mínimos em unidades isoladas: 3 m, 5 m e 10 m, respectivamente laterais, frontais e posteriores;
 - e) Afastamentos mínimos em unidades com uma parede comum: os mesmos da alínea anterior medidos em relação ao conjunto, que não poderá ultrapassar, em qualquer sentido, 50 m;
 - f) Estacionamento mínimo dentro do lote: um lugar por 50 m² de área de construção.
- 3 - Os planos de pormenor das áreas industriais deverão respeitar ainda cumulativamente as seguintes condições:
 - Sejam estudadas e respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio, actividades e populações;



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- Ser impedida a construção para fins habitacionais, com excepção das construções para guarda às instalações;
- Haver uma faixa de protecção com um afastamento mínimo do limite do lote industrial às zonas residenciais, de equipamento e habitações de 50 m e para as zonas existentes dever-se-á condicionar, nos casos em que seja possível, a localização de indústrias da classe B aos lotes que permitam afastamentos de pelo menos 50 m a qualquer habitação ou equipamento colectivo;
- A existência de uma cortina arbórea em torno destas áreas que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção atrás referida e tenha uma espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos;
- Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio dos seus efluentes de acordo com a legislação em vigor, deverão estes estar obrigatoriamente ligados a um sistema público de saneamento e tratamento de efluentes residuais eficaz, não sendo de admitir a entrada em funcionamento de qualquer unidade sem que o sistema de drenagem e tratamento dos efluentes esteja a trabalhar eficazmente.

4 – Na área junto ao Nó de Arazede da A14, delimitada na planta do ordenamento, aplicam-se cumulativamente as regras do Plano de Pormenor do Parque (Pólo) Logístico e Industrial de Arazede.

Artigo 40.º

1 - Poderão vir a ser licenciadas novas unidades industriais das classes C e D, fora das áreas a que se refere o artigo 38.º, desde que as unidades em questão verifiquem os requisitos seguintes, sem prejuízo das servidões a que se refere o capítulo I.

a) As unidades industriais não devem:

- Dar origem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade do meio ambiente;
- Perturbar as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga em regime permanente, prejudicando a via pública e o ambiente local;
- Acarretar o perigo de incêndio e explosão.

b) Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes por forma a dar cumprimento à legislação em vigor.

c) Os estabelecimentos da classe C e só poderão localizar-se devidamente isolados de prédios de



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

- Afastamentos aos limites do lote: os definidos a partir de qualquer dos alçados por um plano de 45°;
- Índice de ocupação máximo: 0,50;
- Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 80%;
- tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, respeitando em qualquer dos casos as disposições dos Decretos-Leis n.os 74/90, de 7 de Março, e 352/90, de 9 de Novembro;
- Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados.

d) Os estabelecimentos industriais da classe D podem localizar-se em prédios com outros usos, desde que as condições de isolamento o tornem compatível com o uso do prédio em que se encontram.

2 - Os estabelecimentos industriais já existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do referido decreto regulamentar, terão possibilidade de proceder às alterações previstas no artigo 7.º do mesmo diploma legal, bem como obter a respectiva certidão de localização, após análise caso a caso pelas entidades competentes e respeitando as seguintes condições:

- O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural;
- Os espaços livres não impermeabilizados serão tratados como espaços verdes arborizados, constituindo uma faixa de protecção e isolamento;
- Seja respeitada a legislação em vigor em matéria de poluição em geral.

SECÇÃO III

Espaços de indústria extractiva

Artigo 41.º

1 – Sem prejuízo de poderem vir a ser autorizadas noutros espaços (nos termos da legislação em vigor), estão assinalados na planta de ordenamento os locais que se destinam especificamente às explorações de recursos minerais.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2 - Será permitida junto das explorações a que se refere o número anterior a instalação de indústrias para valorização dos recursos extraídos, bem como demais oficinas de apoio, como anexos.

SECÇÃO IV

Espaços agrícolas e agro-silvícolas

Artigo 42.º

Espaços agrícolas

As áreas pertencentes a esta classe são as que possuem características mais adequadas às actividades agrícolas ou que as possam vir a adquirir e são constituídas pela RAN (espaço agrícola I) e pelas outras áreas agrícolas (espaço agrícola II).

Artigo 43.º

Espaços agrícolas I

1 - A utilização de espaços integrados na RAN subordinar-se-á estritamente aos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que as diminuam ou destruam, salvo as excepções consignadas na lei geral, nomeadamente nos Decretos-Leis n.os 169/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

2 - As áreas abrangidas pelo aproveitamento hidroagrícola do Baixo Mondego reger-se-ão pela legislação referente ao fomento hidroagrícola.

3 - Nestes espaços será permitida a construção de habitação nas condições previstas na legislação específica em vigor.

Artigo 44.º

Espaços agrícolas II

1 - Os espaços agrícolas II são áreas afectas a uso agrícola, sendo, no entanto, permitida a construção de habitação unifamiliar com um máximo de dois pisos em parcelas com um mínimo de 1000 m² confinantes com arruamento público e com um índice de construção que não poderá exceder 0,35.

2 - Os abastecimentos de energia, água e a drenagem dos esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Artigo 45.º

Espaços agro-silvícolas

Os espaços agro-silvícolas embora ainda possam ser dedicados à agricultura, destinam-se sobretudo à silvicultura (produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais) e à pastorícia.

Artigo 46.º

1 - Os espaços agro-silvícolas assinalados na planta de ordenamento não serão alvo de quaisquer restrições no que se refere ao uso agrícola e florestal do solo.

2 - As condições de edificabilidade para estas áreas são as seguintes:

- a) Apenas serão licenciadas novas construções em parcelas de área igual ou superior a 2500 m², à excepção de muros de vedação ou de construções de apoio agrícola com 1 piso e área de implantação até 10 m²;
- b) O índice de construção não poderá exceder 0,15, sendo apenas permitida a construção de um fogo, com o máximo de dois pisos;
- c) O abastecimento de energia eléctrica e água e a drenagem dos esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

Artigo 47.º

Sem prejuízo da aplicação da lei geral no que se refere à unidade mínima de cultura estabelecida para a região, será permitido nos espaços agro-silvícolas o fraccionamento da propriedade rústica, nas condições seguintes:

- a) As parcelas resultantes não tenham área inferior a 2500 m²;
- b) O índice de construção não poderá exceder 0,15, sendo apenas autorizada a construção de um fogo, com o máximo de dois pisos;
- c) O abastecimento de energia eléctrica e água e a drenagem de esgotos, bem como a rede viária interna, serão resolvidos por sistemas autónomos aprovados pela Câmara e concebidos para o conjunto das parcelas resultantes do fraccionamento da unidade inicial.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Artigo 48.º

De acordo com o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril, carecem de licença da Câmara Municipal:

- a) As acções de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas;
- b) As acções de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas do solo arável.

Artigo 49.º

1 - Será permitida a implantação nos espaços agro-silvícolas de unidades de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, de armazéns e de unidades de turismo, nas seguintes condições:

- Índice de construção máximo: 0,15;
- Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública, sendo neste caso a ligação por conta do interessado.

2 - No caso de instalações agro-pecuárias intensivas, deverá ser respeitado um afastamento mínimo de 200 m a qualquer zona residencial, a equipamentos colectivos ou a edifícios habitacionais.

3 - As instalações das classes B, C ou D de indústrias de apoio não integráveis noutros espaços poderão ser viabilizadas desde que procedam ao seu licenciamento, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

4 - É permitida a alteração de estabelecimentos industriais cuja actividade esteja directamente relacionada com o aproveitamento da utilização dos solos, nomeadamente das actividades agrícolas e agro-silvícolas.

SECÇÃO V

Espaços naturais

Artigo 50.º

As áreas naturais (paisagem protegida) do concelho de Montemor-o-Velho são constituídas por:

- a) Área classificada da Reserva Natural do Paul da Arzila, de âmbito nacional (Decretos-Leis n.os 19/93, de 23 de Janeiro, e 219/88, de 27 de Junho), e área em vias de classificação do Paul da Quinta do Taipal, que constituem o espaço natural I;



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

b) Reserva de Recreio de São Gens, que se propõe seja de âmbito regional ou local (Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro), constituindo o espaço natural II.

Artigo 51.º

A - Reserva Natural do Paul da Arzila

1 - Na Reserva Natural do Paul da Arzila (espaço natural I), criada pelo Decreto-Lei n.º 219/88, de 27 de Junho, e de acordo com o disposto neste decreto-lei, é proibido:

- a) Lançar águas residuais, industriais ou de uso doméstico, poluentes e não devidamente tratadas;
- b) Captar ou desviar águas de forma que prejudique o nível normal das águas no paul;
- c) Caçar;
- d) O sobrevoo por aeronaves circulando com o tecto de voo inferior a 200 m;
- e) Fazer campismo fora dos locais destinados a esse fim, salvo com fins científicos devidamente autorizados pelo director da Reserva;
- f) Transitar com quaisquer veículos, salvo em serviço da Reserva ou das explorações agrícolas situadas na sua área ou ainda por motivos imprevistos ou com autorização do pessoal afecto à Reserva.

2 - A proibição constante da alínea a) do número anterior é extensiva a áreas fora da Reserva no que respeita aos cursos de água que nela passem ou desagüem.

3 - Na área do núcleo central da Reserva é proibido:

- a) Edificar, construir ou reconstruir quaisquer edificações ou equipamentos;
- b) Enxugar quaisquer terrenos ou superfícies húmidas para além das que se encontram a ser agricultadas à data da publicação do Decreto-Lei n.º 219/88, de 27 de Junho;
- c) Alterar a morfologia do solo e superfícies húmidas e fazer aterros ou depósitos de lixo ou sucata;
- d) Fazer fogo;
- e) Pescar;
- f) Introduzir espécies zoológicas exóticas, domésticas ou não, salvo em casos excepcionais autorizados pelo director da Reserva, com fins científicos ou para restabelecimento do equilíbrio entre as espécies;
- g) Cortar ou colher espécies botânicas não cultivadas, salvo a colheita de bunho feita de forma tradicional pela população local, e introduzir espécies botânicas exóticas de cultivo ou silvestres.

4 - Na área de protecção da Reserva do Paul da Arzila dependem de autorização do seu director as actividades ou actos enunciados no n.º 3 acima referido.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

B - Paul do Taipal

No Paul do Taipal (espaço natural I), em vias de classificação como reserva natural, é proibido:

- a) Lançar águas residuais, industriais ou de uso doméstico, poluentes e não devidamente tratadas;
- b) Captar ou desviar águas de forma que prejudique o nível normal das águas do paul;
- c) Fazer campismo;
- d) Edificar, construir ou reconstruir quaisquer edificações ou equipamentos;
- e) Alterar a morfologia do solo e áreas húmidas e fazer aterros ou depósitos de lixo ou sucatas.

C - Quinta de São Gens

1 - Na Quinta de São Gens (espaço natural II) é permitida:

- a) A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios para habitação;
- b) A instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer;
- c) A exploração agrícola e florestal e instalações de apoio a estas actividades.

2 - Na Quinta de São Gens (espaço natural II) é interdita:

- a) A instalação de quaisquer tipo de indústrias;
- b) A exploração de inertes.

3 - A construção de edifícios para habitação, para apoio a actividades agrícolas e florestais e para equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer no espaço natural II fica sujeita às seguintes regras:

- a) Uma unidade de utilização por parcela com área mínima de 5.000 m²;
- b) Índice de construção inferior a 0,10;
- c) Cércea máxima: dois pisos com altura máxima de 6,5 m acima do solo;
- d) Área arborizada superior a 0,50 da área da parcela;
- e) Infra-estruturas: sistemas autónomos de abastecimento de energia eléctrica, água e tratamento de esgotos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas;
- f) Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural.

4 - O espaço assinalado na carta de ordenamento na Quinta de São Gens fica sujeito a plano municipal de ordenamento do território.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

SECÇÃO VI
Espaços culturais

Artigo 52.º

- 1 - Definem-se como espaços culturais os núcleos históricos de Montemor-o-Velho, Pereira e Tentúgal, os quais se encontram assinalados na planta de ordenamento.
- 2 - Estes espaços são especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios de especial interesse urbanístico e arquitectónico, pelo que deverão ser mantidas as características gerais das malhas urbanas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.
- 3 - Nos espaços culturais é permitido o uso habitacional, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, hoteleira e similar.

Artigo 53.º

Para estes espaços deverão ser elaborados planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que definam as características a preservar e as condições de edificabilidade.

Artigo 54.º

- 1 - As edificações existentes nos espaços culturais deverão, em princípio, ser conservadas e recuperadas, apenas se admitindo a demolição nos casos em que, do ponto de vista de segurança e ou salubridade, isso não seja viável, confirmado por vistoria da Câmara Municipal.
- 2 - Nos casos em que, nos termos do número anterior, seja permitida a demolição e enquanto não existirem os instrumentos urbanísticos referidos no artigo anterior, a nova edificação a erigir deverá obedecer às seguintes prescrições:
 - a) O edifício deverá integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia, traça e volumetria da zona envolvente;
 - b) O número máximo de pisos corresponderá à cércea dominante, não podendo ultrapassar o número máximo de três pisos acima da cota de soleira;
 - c) A superfície total de pavimento não poderá ser superior ao maior dos seguintes valores:
 - O existente antes da demolição;
 - O resultante da aplicação do índice de construção líquido de 1,5;
 - d) O estacionamento não deverá ser inferior a um lugar por fogo, ou um lugar por cada 50 m² de



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

superfície de pavimento não habitacional, salvo casos em que construtivamente o mesmo não seja exequível.

3 – Na ausência dos instrumentos referidos no artigo anterior, é ainda permitida a colmatação de espaços entre parcelas edificadas e a ampliação de edificações existentes, desde que sejam respeitadas as condições das alíneas do número anterior.

ANEXO I

Vértices geodésicos

(ver documento original)

ANEXO II

Imóveis classificados

- 1) Castelo de Montemor-o-Velho, Rua de Coimbra - monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910).
- 2) Igreja e Claustro de Nossa Senhora dos Anjos, Largo dos Anjos, Montemor-o-Velho - monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910; Decreto n.º 26 461, de 26 de Março de 1936; Boletim, n.º 22, da DGEMN).
- 3) Capela da Misericórdia de Montemor-o-Velho, Avenida de José Nápoles – imóvel de interesse público (Decreto n.º 37 728, de 5 de Janeiro de 1950).
- 4) Teatro Esther de Carvalho (antigo Teatro Infante D. Manuel), Rua Dr. José Galvão, Montemor-o-Velho - imóvel de interesse público (Decreto n.º 67/97, de 31 de Dezembro).
- 5) Igreja da Misericórdia de Pereira, Pereira - imóvel de interesse público (Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro).
- 6) Igreja de Santo Estêvão (Matriz de Pereira), Pereira - imóvel de interesse público (Decreto n.º 38 491, de 6 de Novembro de 1951).
- 7) Igreja da Misericórdia de Tentúgal, Rua do Dr. Armando Gonsalves - imóvel de interesse público (Decreto n.º 37 728, de 5 de Janeiro de 1950).
- 8) Igreja de Nossa Senhora da Assunção (Matriz de Tentúgal), Rua do Mourão - imóvel de interesse público (Decreto n.º 37 728, de 5 de Janeiro de 1950).
- 9) Torre do Relógio, Rua do Relógio, Tentúgal - imóvel de interesse público (Decreto n.º 37 728, de 5 de Janeiro de 1950).



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- 10) Pelourinho de Póvoa de Santa Cristina, Póvoa de Santa Cristina, Tentúgal (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933).
- 11) Igreja de São Martinho (Matriz de Montemor-o-Velho), Montemor-o-Velho – imóvel de interesse público (Decreto n.º 5/2002, de 19 de Fevereiro).
- 12) Mosteiro de Verride ou Convento de Almiara, Verride – imóvel de interesse público (Despacho de 23 de Março de 2000).