

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/95 de 16-11-1995**

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/95**

Assembleia Municipal de **Campo Maior** aprovou, em 7 de Julho de 1995, o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal de **Campo Maior** foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração do Plano.

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

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

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de **Campo Maior** com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Deve referir-se, porém, que a aplicação do disposto no artigo 28.º a outras áreas que não a aí expressamente indicada só poderá realizar-se após prévia alteração do Plano Director Municipal, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Saliente-se, por outro lado, que as áreas dos espaços agrícolas a que se refere o artigo 39.º quando integradas no aproveitamento hidroagrícola do Caia, estão também sujeitas ao regime jurídico específico de fomento hidroagrícola.

Deve ainda referir-se que os «projectos de ordenamento» a que se refere o n.º 3 do artigo 46.º não podem consubstanciar loteamentos urbanos, dado que, nos termos da lei, estes só se podem localizar em áreas integradas nos perímetros urbanos ou em espaços industriais.

Importa também mencionar que o disposto no n.º 5 do artigo 46.º, na alínea i) do n.º 1 do artigo 62.º e no n.º 3 do artigo 64.º só poderá ser exigido nos precisos termos constantes dos n.ºs 4 e 5 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Acresce referir que a instalação dos empreendimentos previstos no artigo 63.º, quando implicar uma alteração às regras estabelecidas para cada classe de espaço do Plano

Director Municipal, deverá ser precedida da correspondente alteração ao Plano, de acordo com as formas previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Por último, deve salientar-se que o disposto no artigo 68.º deve cumprir o previsto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

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

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 202.º da Constituição o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal de **Campo Maior**.

Presidência do Conselho de Ministros, 21 de Setembro de 1995.-O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

## **Regulamento do Plano Director Municipal de Campo Maior**

### **CAPÍTULO I**

#### ***Parte geral***

##### ***Artigo 1.º***

##### ***Âmbito***

1-O Plano Director Municipal (PDM) de **Campo Maior**, adiante designado por Plano, constitui o instrumento regulamentador das linhas gerais de política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal.

2-O Plano abrange todo o território municipal.

##### ***Artigo 2.º***

#### ***Avaliação da implementação e revisão***

1-A implementação do PDM deve ser preferencialmente objecto de avaliação bienal ou trienal, devendo de qualquer maneira proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos da sua entrada em vigor.

2-A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão nesse sentido que a Câmara entenda assumir, sempre que julgue inadequadas as disposições nele contidas.

### *Artigo 3.º*

#### *Natureza e força jurídica*

1-O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2-As normas relativas à Reserva Ecológica Nacional (REN), à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e à protecção do património cultural e ambiental, bem como as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de natureza pública, prevalecem sobre outras prescrições de ocupação e utilização do solo.

3-Na ausência de instrumentos de ordenamento de maior detalhe as prescrições do Plano são de aplicação directa.

4-A Câmara manterá actualizada a relação de toda a legislação de natureza geral ou excepcional que tenha implicações quer no ordenamento ou que constitua condicionantes à ocupação do solo.

### *Artigo 4.º*

#### *Composição*

1-Os elementos anexos do PDM de **Campo Maior** são constituídos pelos seguintes documentos escritos e desenhados:

Peças escritas:

Relatório 1-Characterização demográfica;

Relatório 2-Characterização económica;

Relatório 3-Infra-estruturas;

Relatório 4-Equipamentos colectivos - Diagnóstico e programação;

Relatório 5-Estudos biofísicos:

Parte A-Characterização paisagística:

Parte A1 - Proposta de delimitação da REN;

Parte A2-Proposta de regulamentação da REN;

Parte A3-Fauna e flora;

Parte B-Characterização climatológica;

Parte C-RAN;

Parte D-Solos-Uso e vocação;

Parte E-Geologia e litologia;

Relatório 6-Estratégias de desenvolvimento;

Relatório 7-Condições de habitabilidade;

Relatório 8-Enquadramento regional;

Peças desenhadas:

Desenhos n.ºs 1.1-1.2-Rede viária;

Desenhos n.ºs 2.1-2.2-Rede eléctrica municipal;

Desenhos n.ºs 3.1-3.2-Redes de água/rede de águas residuais;

Desenhos n.ºs 4.1-4.2-Festos e talvegues;

Desenhos n.ºs 5.1-5.2-Hipsometria;

Desenhos n.ºs 6.1-6.2-REN total;

Desenhos n.ºs 6.1A - 6.2A-REN final;

Desenhos n.ºs 7.1-7.2-RAN (áreas de exclusão);

Desenhos n.ºs 7.1A - 7.2A-RAN final;

Desenhos n.ºs 8.1-8.2-Uso actual dos solos;

Desenhos n.ºs 8.1A - 8.2A-Potencialidades agrárias/vocação dos solos;

Desenhos n.ºs 10.1-10.2-Situação existente.

2-Os elementos complementares do PDM de **Campo Maior** são constituídos pelos seguintes documentos escritos e desenhados:

Peças escritas-Relatório;

Peças desenhadas-Desenho n.º 9-Planta de enquadramento regional.

3-Os elementos fundamentais do PDM de **Campo Maior** são constituídos pelos seguintes documentos escritos e desenhados:

Peças escritas-Regulamento;

Peças desenhadas:

Desenhos n.ºs 11.1-11.2-Condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública;

Desenhos n.ºs 12.1-12.2-Planta de ordenamento;

Desenho n.º 13 - Síntese do ordenamento da área urbana de **Campo Maior**;

Desenho n.º 14-Síntese do ordenamento da área urbana de Nossa Senhora da Graça dos Degolados;

Desenho n.º 15-Síntese do ordenamento da área urbana de Ouguela.

## **CAPÍTULO II**

### ***Rede de protecção e valorização ambiental***

#### *Artigo 5.º*

#### ***Caracterização***

A rede de protecção e valorização ambiental encontra-se assinalada na planta de condicionantes e ou na planta de ordenamento e é constituída pelas seguintes áreas:

- a) REN;
- b) Biótopo de **Campo Maior**;
- c) Biótopo da albufeira do Caia.

## **SECÇÃO I**

### ***Reserva Ecológica Nacional***

#### *Artigo 6.º*

#### ***Âmbito***

Os solos incluídos na REN encontram-se delimitados na planta de condicionantes, abrangendo leitos e margens de cursos de água, zona ameaçadas pelas cheias, a albufeira do Caia, incluindo faixa de protecção delimitada a partir do regolfo máximo, as cabeceiras das linhas de água, as áreas de infiltração máxima e as áreas com riscos de erosão.

#### *Artigo 7.º*

#### ***Disposições gerais***

1-Nos termos da legislação em vigor, nas áreas da REN são proibidas todas as acções de iniciativa pública privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

2-Sem prejuízo da legislação aplicável, são ainda interditas as seguintes acções:

- a) A florestação ou reflorestação com espécies do género *Eucalyptus*;
- b) A colocação de painéis publicitários;
- c) A instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de inertes e armazéns de produtos tóxicos e ou perigosos;
- d) A instalação de pistas de provas para motocicletas e veículos todo o terreno.

#### *Artigo 8.º*

#### ***Excepções***

1-De acordo com a legislação em vigor, exceptuam-se ainda:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas pelas autoridades competentes à data de entrada em vigor da delimitação das áreas da REN;
- b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de interesse público, como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território, do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria;
- d) As acções relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pelo Instituto Florestal.

2-De acordo com o disposto no número anterior e sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes desta secção, constituem excepções as seguintes acções:

- a) Remodelações, beneficiações e ampliações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agro-turismo, nos termos da legislação aplicável;
- b) As infra-estruturas de abastecimento público de água e de condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;
- c) As infra-estruturas viárias integradas nas redes nacional, regional e municipal, desde que não haja alternativa viável;
- d) O arranque ou destruição da vegetação natural integrada nas técnicas normais de produção vegetal.

3-A Câmara Municipal, através de instrumento de ordenamento, pode propor, nos termos da legislação em vigor, condicionamentos de ocupação para áreas que integram a REN.

## *Artigo 9.º*

### *Autorização municipal*

Carecem de autorização municipal, quando previstas em plano municipal de ordenamento do território, as seguintes acções:

- a) A abertura de novas explorações de massas minerais;
- b) A alteração da topografia do terreno;
- c) A abertura de caminhos;
- d) Novas construções, remodelações e ampliações de edifícios já existentes;
- e) A destruição da vegetação arbórea e arbustiva naturais, exceptuando as acções devidamente aprovadas e autorizadas pelos organismos competentes;
- f) A constituição de depósitos de materiais de construção.

## *SUBSECÇÃO I*

### *Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima*

## *Artigo 10.º*

### *Leitos e margens dos cursos de água e zona ameaçadas pelas cheias*

Nestas zonas, além das restrições contidas no artigo 7.º, é proibida a destruição da vegetação ribeirinha, a alteração do leito das linhas de água, excepto quando integradas em planos ou projectos aprovados pelas entidades competentes, a construção de edifícios e outras acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e no de cheia, exceptuando as operações regulares de limpeza

## *Artigo 11.º*

### *Albufeiras e faixas envolventes*

1-Inclui a albufeira do Caia e respectiva faixa de protecção de 500 m, com plano de ordenamento aprovado e ratificado por despacho conjunto publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 13 de Julho de 1993.

2-Inclui também todas as outras albufeiras existentes ou que possam vir a existir, com uma faixa de protecção de 100 m para além do nível de pleno armazenamento, medida na horizontal.

3-Nas albufeiras referidas no n.º 2 deste artigo e respectiva faixa de protecção, para além do disposto no artigo 7.º, são interditas as seguintes acções:

- a) A construção de quaisquer edifícios e infra-estruturas, excepto os de apoio a utilização das albufeiras;
- b) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros;
- c) A rega com águas residuais;
- d) A instalação de lixeiras, aterros sanitários, nitreiras e currais;
- e) A exploração de massas minerais;
- f) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- g) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e ou perigosos;
- h) As operações de mobilização do solo, com fins agrícolas ou silvo-pastoris, segundo a linha de maior declive das encostas.

*Artigo 12.º*

***Cabeceiras das linhas de água***

Além das restrições contidas no artigo 7.º, são interditas todas as acções que prejudiquem a infiltração de águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

*Artigo 13.º*

***Áreas de infiltração máxima***

1-Nas áreas de infiltração máxima, além das restrições contidas no artigo 7.º, são interditas as seguintes acções:

- a) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros;
- b) A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- c) A instalação de lixeiras e aterros sanitários;
- d) A abertura de novas explorações de massas minerais, excepto as que forem consideradas de interesse público pelas entidades competentes, nos termos da legislação em vigor;
- e) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- f) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas explorações agrícolas e destinados a serem utilizados nas mesmas explorações;

- g) A constituição de depósitos de materiais de construção;
- h) Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- i) Outras actividades ou instalações que conduzam à impermeabilização do solo em área superior a 10% da parcela em que se situam;
- j) A instalação de campos de golfe.

2-Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo, em instalação própria, sem o que não poderão ser rejeitados na rede de drenagem natural.

3-O licenciamento de novas actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referidas no número anterior.

4-As entidades responsáveis por instalações existentes que contrariem estas disposições têm um prazo de um ano para apresentação de projecto de instalações adequadas e de mais um ano para a respectiva construção.

## *SUBSECÇÃO II*

### *Zonas declivosas*

#### *Artigo 14.º*

#### *Áreas com riscos de erosão*

Nas áreas com riscos de erosão, para além das restrições do artigo 7.º, são interditas todas as acções que acelerem a erosão do solo, nomeadamente:

- a) Operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilização segundo a linha de maior declive;
- b) Outras operações de preparação do solo ou de condução das explorações que acelerem a erosão;
- c) A prática de queimadas;
- d) A realização de provas de corta-mato para veículos todo o terreno.

## *SECÇÃO II*

### *Biótopo*

#### *Artigo 15.º*

#### *Caracterização*

O biótopo de **Campo Maior** e o Biótopo da albufeira do Caia são *habitats* naturais seleccionados no âmbito do Programa CORINE e encontram-se delimitados, na planta de ordenamento.

### **CAPÍTULO III**

#### ***Protecção da paisagem e recursos naturais***

##### **SECÇÃO I**

#### ***Reserva Agrícola Nacional***

##### ***Artigo 16.º***

#### ***Caracterização***

Consideraram-se integradas na RAN todas as áreas definidas na planta de condicionantes, que inclui as áreas abrangidas pelo Plano de Aproveitamento Hidroagrícola do Caia.

##### **SECÇÃO II**

#### ***Protecção de recursos aquíferos***

##### ***Artigo 17.º***

#### ***Captações subterrâneas de água***

1-São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações subterrâneas de água de interesse público:

- a) Perímetro de protecção próxima definido por um raio de 20 m em torno da captação;
- b) Perímetro de protecção alargada definido por um raio de 100 m em torno da captação.

2-Os perímetros fixados no número anterior poderão ser alargados em função da natureza geológica dos solos.

3-Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes do número seguinte, não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Linhas de água de leito não definido artificialmente;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;

e) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;

f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

4-Nos perímetros de protecção alargada não devem existir ou executar-se:

a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada;

b) Outras captações;

c) Regas com águas negras e acções de adubação;

d. Instalações pecuárias;

e) Depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;

f) Indústrias que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;

g) Instalações sanitárias.

### SECÇÃO III

#### *Outros valores naturais*

##### *Artigo 18.º*

#### *Áreas de montado de sobro e azinho*

Nas áreas de montado de sobro e de azinho são condicionados o corte de azinheiras e o corte de sobreiros, de acordo com a legislação em vigor.

### CAPÍTULO IV

#### *Espaços naturais*

##### *Artigo 19.º*

#### *Caracterização*

1-Os espaços naturais caracterizam-se por serem áreas indispensáveis a salvaguarda de condições naturais existentes, fundamentais para o suporte do equilíbrio paisagístico e ecológico de determinadas ocorrências naturais.

2-No concelho de **Campo Maior** constituem espaços naturais a albufeira do Caia e respectiva faixa de protecção de 500 m, delimitada a partir do regolfo máximo, com plano de ordenamento aprovado e ratificado por despacho conjunto publicado no *Diário da República*, 2.ª série de 13 de Junho de 1993, além da albufeira do Xévora, em projecto.

*Artigo 20.º*

***Condicionamentos***

1-Na área delimitada da albufeira do Xévora fica dependente de licenciamento pela Câmara Municipal, com processo instruído com os pareceres das entidades competentes na matéria:

- a) A construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de qualquer edificação;*
- b) A execução de aterros, escavações ou outras modificações à configuração natural do terreno;*
- c) A abertura de estradas ou qualquer outro caminho;*
- d) A passagem de linhas eléctricas, telefónicas, condutas de água ou de esgoto;*
- e) A abertura de fossas ou depósitos de lixo;*
- f) A instalação de depósitos de materiais (de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos);*
- g) A modificação do sistema de exploração do solo actualmente existente, excepto as acções devidamente aprovadas e autorizadas pelos organismos competentes;*
- h) A instalação de locais de campismo ou acampamento, com carácter temporário ou permanente.*

2-Na área delimitada fica interdita:

- a) A introdução de espécies piscícolas, excepto se englobada em projecto de povoamento aprovado;*
- b) A navegação com barcos a motor.*

3-Esta área deverá ser objecto de plano de ordenamento das respectivas margens, definindo-se, caso a caso, zonas com vocação para uso turístico.

**CAPÍTULO V**

***Espaços culturais/protecção a valores do património edificado***

**SECÇÃO I**

***Imóveis classificados e ou em vias de classificação***

*Artigo 21.º*

***Disposições gerais***

Sem prejuízo da zona de protecção expressamente delimitada, todos os elementos classificados e ou em vias de classificação como património dispõem de uma área de protecção genérica de 50 m para além dos seus limites físicos.

*Artigo 22.º*

***Património classificado no concelho de Campo Maior***

O património classificado no concelho é constituído pelos seguintes imóveis:

1) Monumentos nacionais:

Castelo de **Campo Maior** (Decreto de 15 de Março de 1911);

Pelourinho de **Campo Maior** (Decreto de 16 de Junho de 1910);

2) Imóveis de interesse público:

Igreja matriz de **Campo Maior** (Decreto n.º 37 366, de 5 de Abril de 1949);

Castelo de Ouguela (Decreto n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943).

SECÇÃO II

***Património arqueológico e imóveis do interesse municipal***

*Artigo 23.º*

***Património arqueológico***

1-No concelho de **Campo Maior**, sem prejuízo da legislação em vigor, deve ser protegido o património arqueológico de qualquer pretensão de intervenção, nomeadamente abertura de vias, construções ou demolições, devendo ser condicionada a parecer e eventual acompanhamento e actuação de técnicos de arqueologia.

2-O património arqueológico inventariado no concelho é o seguinte:

Estação Arqueológica de São Pedro.	Vicus.	Romano.
Ouguela.	Fortificação.	Medieval.
Lapagueira.	<i>Villa</i> Romano.	
Monte das Argamassas.	<i>Villa</i> e termas.	Romano.
Horta do	Anta.	Neocalcolítico.

Mourato.		
Monte dos Surdos 1.	Povoado.	Neocalcolítico.
Monte dos Surdos 2.	-	Indeterminado.
Gato 1.	Atalaia.	Medieval moderno.
Gato 2	Povoado	Calcolítico.
Gato 3	Povoado	Tardo-romano (?).
Cabecinha da Lebre	<i>Villa</i>	Romano.
Lapagueira 2	-	Indeterminado
Capela	Necrópole	Romano.
Malha-Pão	Necrópole	Romano.
Cabeço da Forca	Forca de Oguela.	Medieval
Lapagueira 3	-	Romano.
Zebro.....	Povoado	Calcolítico.
Adães I	-	Romano.
Anta dos Adães	Anta	Neocalcolítico.
Farrusco	Povoado	Calcolítico.
Argamassinhas	Necrópole	Romano (?).
Anta da Lapagueira	Anta	Neocalcolítico.
Oguela 2(*)	Necrópole	-
Atalaia de São Pedro	Atalaia.	Medieval.
Monte de São Salvador (**)	<i>Villa</i> e necrópole	Romano.
Monte das Pedrosas	Galeria subterrânea	(?).
Anta do Touro	Anta	Neocalcolítico.

Nossa Senhora da Enxara	Ponte	Romano.
Monte da Quinta	<i>Habitat</i>	Romano.
Cabeço do Cubo	Povoado	Neocalcolítico.
Defesa de São Pedro	Povoado	Romano.
Santa Vitória (**)	Povoado	Calcolítico.
Mourinha	Barragem	Romano.
Cabeça Gorda (*)	Povoado	Neocalcolítico.
Atalaia da Figueira	Povoado	Calcolítico.
Horta do Vale da Preguiça.	<i>Villa</i>	Romano.
Herdade das Choças (**)	-	-
Monte Altinho	Povoado	Neocalcolítico.
Quinta de São João ou da Rainha.	-	Romano.
Olivã	Barragem	Romano.
Muro (**)	Barragem	
Monte dos Peguinhos (Alivã).	<i>Villa</i>	Romano.
Valada	Necrópole	Romano.
Herdade de A dos Ricos.	Necrópole	Romano.
Eiras do Pompílio	-	Romano.
Degolados	Povoado	Romano.
Poço dos	-	Romano.

Surdos		
Herdade da Defesinha	Inscrição	Romano.
Tapada da Pombinha	Inscrição	Romano.
Monte das Ilhas	-	Romano.
Casarões	-	Romano.
Monte dos Castros	-	Romano.
Silveira	-	-
Monte Custódio	<i>Villa</i>	Romano.
Monte Custódio I	Calçada	Romano/medieval.

*Artigo 24.º*

***Imóveis de interesse municipal***

A lista de imóveis de interesse municipal é constituída pelos seguintes imóveis:

Capela de Nossa Senhora da Enxara;

Capela de São Joãozinho.

*Artigo 25.º*

***Condicionamentos***

Serão estabelecidos em instrumento de classificação próprio os condicionamentos especiais a observar para protecção, uso e reconversão destes testemunhos do património local, nomeadamente para fins de uso turístico.

SECÇÃO III

***Protecção de áreas urbanas de interesse cultural***

*Artigo 26.º*

***Âmbito***

O regime de protecção de áreas urbanas de interesse cultural visa a preservação e conservação dos aspectos homogéneos da imagem e do recorte do perfil de núcleos antigos.

*Artigo 27.º*

***Centros históricos***

1-O concelho possui os centros históricos de **Campo Maior** e de Ouguela.

2-O centro histórico de **Campo Maior** dispõe de plano de pormenor de salvaguarda e valorização, com regulamento próprio, ratificado pela Portaria n.º 269/94, de 5 de Maio.

3-O centro histórico de Ouguela tem em execução o Plano de Salvaguarda e Valorização do Castelo e Fortificações de Ouguela. Até à entrada em vigor deste projecto, fica aquele centro histórico sujeito aos seguintes condicionamentos:

*a)* Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objecto de obras de conservação e de restauro;

*b)* Em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente;

*c)* No caso previsto na alínea anterior, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência;

*d)* Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que, em princípio, devem confinar-se ao rés-do-chão, e ou à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação.

*Artigo 28.º*

***Outras áreas urbanas com valor cultural***

Noutras zonas ou áreas urbanas com valor cultural, nomeadamente na área urbana de Nossa Senhora da Graça dos Degolados, observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

*a)* Salvo o disposto na alínea *b)*, apenas poderão ser autorizadas obras de conservação, restauro, adaptação e remodelação, mas com preservação integral da mesma;

*b)* Na construção em lotes livres ou na substituição de edificações obsoletas, deve respeitar-se o alinhamento definido pelas construções preexistentes e ou adjacentes;

*c)* Na construção em lotes livres ou nas situações de reconstrução previstas na alínea *b)*, a altura das edificações não pode exceder 6,5 m, medidos a platibanda ou beirado e dois pisos, sem prejuízo de legislação em vigor, ou em alternativa, para o último caso, a altura da edificação preexistente;

d) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que, em princípio, devem confinar-se ao rés-do-chão, e ou à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação.

## CAPÍTULO VI

### *Espaços-canais-Protecção a infra-estruturas e equipamentos*

#### SECÇÃO I

##### *Rede rodoviária racional*

###### *Artigo 29.º*

##### *Rede complementar (outras estradas)*

1-A rede complementar (outras estradas) é constituída pela EN 371 (**Campo Maior - Arronches**) e EN 373 (Elvas - **Campo Maior**), nos troços que atravessam o concelho.

2-As proibições relativas as acções de construção e actividades de estabelecimento, implantação ou produção em terrenos limítrofes da plataforma das outras estradas da rede complementar são as constantes da legislação em vigor.

3-Deve assegurar-se o tratamento paisagístico das faixas de respeito definidas.

###### *Artigo 30.º*

##### *Estradas nacionais desclassificadas*

1-As estradas nacionais desclassificadas são a EN 243, a EN 371 (**Campo Maior - Retiro**) e o troço da EN 373 (**Campo Maior - Ouguela**).

2-As proibições relativas às acções de construção e actividades de estabelecimento, implantação ou produção em terrenos limítrofes da plataforma das estradas nacionais são as constantes da legislação em vigor.

3-Deve assegurar-se o tratamento paisagístico das faixas de respeito definidas.

###### *Artigo 31.º*

##### *Rede viária municipal*

1-A rede viária municipal no concelho de **Campo Maior** é constituída pelos caminhos municipais, pelas vias urbanas e por outras vias não classificadas exteriores aos aglomerados urbanos.

2-Nos caminhos municipais, a faixa *non aedificandi*, medida relativamente ao respectivo eixo, tem a largura de 6 m, quando se trate de construções habitacionais; quando se trate de construções para outros fins, a faixa *non aedificandi* terá a largura prevista na legislação em vigor.

3-Para as outras vias públicas não classificadas e caminhos vicinais fora das áreas urbanas e urbanizáveis, a faixa de respeito tem a largura de 6 m, medidos para um e para outro lado do eixo da via.

4-As faixas *non aedificandi* das vias urbanas em áreas urbanas e urbanizáveis são definidas de acordo com a legislação em vigor.

#### *Artigo 32.º*

### ***Variante municipal à vila de Campo Maior***

A proposta de variante municipal a vila de **Campo Maior** encontra-se assinalada na planta síntese de ordenamento respectiva. Como medida cautelar por forma a não inviabilizar a sua execução futura, estabelecem-se os seguintes condicionamentos:

a) É estabelecido um corredor de protecção com a largura de 50 m, medido para um e outro lado do eixo, onde é interdita a construção ou qualquer operação de loteamento urbano;

b) A largura deste corredor de protecção e o regime de interdição serão objecto de modificação quando se encontrar aprovado o projecto da variante municipal proposta.

## SECÇÃO II

### ***Rede ferroviária nacional***

#### *Artigo 33.º*

### ***Rede ferroviária***

Para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista e sem prejuízo de faixas de protecção de dimensão superior legalmente definidas prevêm-se faixas *non aedificandi* com 10 m ou 40 m de largura, respectivamente, conforme se trate de construções destinadas a habitação ou a instalações industriais, medidas na horizontal a partir:

a) Da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude de 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.

## SECÇÃO III

### ***Outras infra-estruturas***

#### *Artigo 34.º*

### ***Rede de distribuição de energia eléctrica***

Os afastamentos das edificações aos condutores da rede de distribuição de energia eléctrica são os estabelecidos na legislação em vigor.

*Artigo 35.º*

***Sistemas de saneamento básico e de distribuição de água***

1-Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 5 m, medida para um e para outro lado das condutas de adução de água e de adução-distribuição de água e dos emissários das redes de drenagem de esgotos.

2-É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 15 m em redor dos reservatórios de água potável, na qual é interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos ou líquidos a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos e a fertilização de culturas agrícolas.

3-Fora dos espaços urbanos é interdita a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas danosas ao longo de uma faixa de 10 m, medida para um e outro lado das condutas de água e dos emissários e colectores de drenagem de esgotos.

4-Nos espaços urbanos, a faixa de respeito a que alude o número anterior é definida caso a caso, mediante a aprovação dos projectos de arranjo de exteriores.

5-E interdita a edificação numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais e dos limites das áreas ocupadas por depósitos, estações de tratamento de resíduos sólidos e aterros sanitários.

6-Nas faixas de protecção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

*Artigo 36.º*

***Vértices geodésicos***

Sem prejuízo da legislação em vigor, é estabelecida uma faixa de protecção com a largura mínima de 15 m de raio circunjacente dos vértices geodésicos, na qual são interditos acções de plantação, construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza que impeçam a visibilidade das direcções da triangulação.

*Artigo 37.º*

***Protecção à linha internacional de fronteira***

1-Encontra-se delimitada na planta de condicionantes uma faixa de protecção *non aedificandi* de 200 m, contados a partir da linha internacional da fronteira.

2-Sem prejuízo em vigor, a edificação é condicionada numa faixa de 40 m ou 50 m, medida a partir do limite da anterior, caso se trate, respectivamente, de construções isoladas ou de povoações.

## SECÇÃO IV

### *Equipamentos escolares*

#### *Artigo 38.º*

#### *Protecção a edifícios escolares*

Sem prejuízo da legislação em vigor, os condicionamentos respeitantes às zonas protecção a edifícios escolares são os seguintes:

- a)* Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares que venham a ser concretizados na vigência do Plano não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos;
- b)* É interdita qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar existente ou proposto seja inferior a 12 m;
- c)* Os afastamentos devem ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul nascente e poente do recinto escolar e formando ângulo de 35° com a horizontal que passa por esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do recinto aquele poderá ser de 45°;
- d)* Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas *b)* e *c)*, podem ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas em regulamento de plano de ordem inferior, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir enquadramento arquitectónico adequado e conveniente integração urbanística;
- e)* As zonas de protecção abrangem, regra geral, uma faixa de 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. A largura dessa faixa pode ser ampliada ou reduzida em plano municipal de ordenamento.

## CAPÍTULO VII

### *Espaços agrícolas, agro-florestais e silvo-pastoris*

#### SECÇÃO I

#### *Espaços agrícolas*

#### *Artigo 39.º*

#### *Caracterização*

Os espaços agrícolas são aqueles onde a actividade agrícola é o suporte do desenvolvimento económico, pois permitem elevados valores da produção agrícola. Estes espaços estão sujeitos ao regime jurídico específico de protecção aos solos da RAN.

#### *Artigo 40.º*

##### ***Condicionamentos***

Quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação dos agricultores ou, excepcionalmente, para os proprietários de prédios incluídos nestas áreas, as edificações ou os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos, nos termos da legislação aplicável aos solos da RAN:

- a) O índice de implantação aplicado à área da exploração será de 0,04, podendo ser superior em situações tecnicamente justificáveis;
- b) A superfície máxima de pavimento para habitação será de 200 m<sup>2</sup>, devendo a construção ser concentrada;
- c) A altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificável será de 3,5 m;
- d) As novas construções ou os novos abrigos deverão ser implantados numa faixa medida para além das zonas *non aedificandi* consignadas no capítulo VI, com a profundidade máxima de 25 m;
- e) Qualquer excepção ao previsto na alínea anterior deve ser previamente justificado;
- f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se o interessado financiar a extensão das redes públicas e esta for também autorizada.

#### SECÇÃO II

##### ***Espaços agro-florestais***

#### *Artigo 41.º*

##### ***Caracterização***

Os espaços agro-florestais integram as áreas de montado de azinho e sobre existentes onde tradicionalmente incidia uma actividade agrícola do domínio da produção cerealífera e ou de pastagem, tendendo actualmente para a prática agrícola forrageira e para a pastorícia.

#### *Artigo 42.º*

##### ***Condicionamentos***

1-Nestas áreas é interdita a instalação de depósitos de sucata, de ferro-velho, de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de adubos e agro-químicos.

2-Nestas áreas a Câmara Municipal pode licenciar unidades de turismo no espaço rural, de acordo com as prescrições constantes do capítulo VIII, «Instalações turísticas».

3-A habitação de apoio a explorações agrícolas e florestais e instalações de vigilância e combate a incêndios florestais pode ser autorizada, quando devidamente justificada, de acordo com os condicionamentos seguintes:

a) A altura máxima de construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 3,5 m, medida da cota de soleira à platibanda ou beirado;

b) Índice de implantação: 0,02;

c) A superfície máxima de pavimentos é de 400 m<sup>2</sup>, incluindo habitação até 200 m, devendo a construção ser concentrada;

d) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das áreas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo VI, é de 10 m;

e) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cujas construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e esta for também autorizada.

### SECÇÃO III

#### *Espaços silvo-pastoris*

##### *Artigo 43.º*

#### *Caracterização*

Os espaços silvo-pastoris caracterizam-se por serem áreas condicionadas pela expressividade do relevo e por afloramentos rochosos, em geral ligadas a solos delgados e pedregosos, correspondendo a matos e incultos ou a áreas inadequadamente ocupadas com floresta de produção de crescimento rápido é cuja vocação e a silvo-pastorícia.

##### *Artigo 44.º*

#### *Condicionamentos*

1-Nestas áreas, a parcela respeitará a área mínima fixada no regime da unidade de cultura, de acordo com a legislação em vigor.

2-A Câmara Municipal licenciará a edificação nestas áreas nas seguintes condições:

a) Uma habitação unifamiliar, desde que a parcela em causa constitua prédio rústico com área que respeite a unidade de cultura ou, sendo inferior, desde que constitua uma unidade registral e cadastral, dispondo de acesso a partir de caminho público;

b) Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;

c) Equipamentos de interesse municipal;

d) Unidades industriais isoladas, relacionadas com a classe de espaço onde se inserem, não enquadráveis nos espaços urbanos em parcela com a área mínima de 5000 m, sendo a edificação condicionada nos termos do artigo 62.º do presente Regulamento

e) Unidade de turismo no espaço rural, de acordo com as prescrições constantes do capítulo VIII, «Instalações turísticas».

3-As edificações referidas nas alíneas a) e b) do número anterior ficarão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Índice de implantação: 0,06;

b) Superfície máxima de pavimento de 400 m<sup>2</sup>, incluindo habitação até 300 m<sup>2</sup>;

c) Altura máxima de construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificável, medida da cota de soleira ao beirado: 3,5 m.

4-As edificações referidas no n.º 2 terão o abastecimento de água e a drenagem de esgotos assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que estes financiem a extensão das redes públicas.

5-A impossibilidade ou a inconveniência da execução nestas áreas de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo de indeferimento da construção.

6-Estas edificações só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização.

## SECÇÃO IV

### *Instalações agro-pecuárias e agro-industriais*

#### *Artigo 45.º*

#### *Restrições gerais*

1-Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, a edificação de instalações isoladas destinadas a agro-pecuária e agro-indústria fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Índice de implantação líquido = 0,15, até um máximo de 500 m<sup>2</sup>, excepto no caso em que, em face de projecto devidamente justificado e enquadrado, se poderá admitir uma área de pavimento até 1000 m<sup>2</sup>;

b) O afastamento destas instalações, nomeadamente estábulos, pocilgas, aviários ou nitreiras, em relação a plataforma das vias municipais, não poderá ser inferior a 20 m; c) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;

d) Os efluentes de instalações agro-pecuárias ou nitreiras não podem ser lançados directamente em linhas de água, devendo ser previamente assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico, de acordo com o Regulamento Municipal de Águas Residuais, que é aplicável em todos os casos, independentemente do meio receptor.

2-O afastamento mínimo das edificações de diversa natureza em relação às referidas na alínea b) do número anterior é de 10 m à plataforma das vias públicas, sem prejuízo da observância das zonas *non aedificandi* a que alude o capítulo VI.

## **CAPÍTULO V**

### ***Instalações turísticas***

#### **SECÇÃO I**

#### ***Instalações turísticas em meio rural***

##### *Artigo 46.º*

#### ***Condicionamentos***

1-Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, as instalações turísticas em meio rural, a localizar preferencialmente em espaços agro-florestais e silvo-pastoris, regem-se pelos seguintes condicionamentos específicos:

a) O uso ficará afecto em exclusivo ao turismo ou a actividades complementares;

b) Poderá ser permitida a construção de equipamentos de lazer.

2-Os parâmetros e índices a aplicar são os seguintes:

a) Densidade populacional: 50 hab./ha;

b) Índice de implantação: 0,02;

c) Cércea e número máximo de pisos: 2;

d) Estacionamento: 1 carro/quarto.

3-As propostas de intervenção serão consubstanciadas em projecto de ordenamento, segundo a legislação em vigor, que integre todo o terreno (prédio, parcela ou conjunto

de parcelas), incluindo as áreas remanescentes da ocupação. O projecto de ordenamento conterà indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento.

4-Deverão ser sempre preservados 90% da área de montado existente na totalidade do prédio, parcela ou conjunto de parcelas.

5-O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação à rede municipal existente, em locais a indicar pela Câmara Municipal, e participará nos custos dos sistemas gerais.

## SECÇÃO II

### *Equipamentos hoteleiros*

#### *Artigo 47.º*

#### *Condicionamentos*

Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, os equipamentos hoteleiros a localizar em espaços urbanos ou urbanizáveis ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) Para os estabelecimentos hoteleiros dos grupos 1, 4 e 6, hotéis, estalagens e hotéis-apartamentos, a densidade bruta é de 100 camas/ha;

b) Para os estabelecimentos correspondentes às restantes classificações, a densidade bruta é de 60 camas/ha;

c) Número máximo de pisos: 3;

d) Será previsto 1 lugar de estacionamento automóvel, com 25 m<sup>2</sup> por 3 quartos e de 1 lugar de estacionamento para autocarro com 75 m<sup>2</sup> por cada 50 quartos ou -fracção;

e) O piso mais elevado deverá ter tratamento especial, de modo a integrar-se no perfil urbano existente;

f) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem urbana, não deve dificultar ou impedir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar.

## CAPÍTULO IX

### *Espaços urbanos*

## SECÇÃO I

### *Disposições gerais*

#### *Artigo 48.º*

## ***Perímetros urbanos***

O conjunto dos espaços urbano e urbanizável e dos industriais que lhes sejam contíguos determina o perímetro urbano de acordo com o regime legal vigente.

*Artigo 49.º*

### ***Restrições gerais***

No espaço compreendido dentro dos perímetros urbanos é interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos, instalações pecuárias, depósitos de produtos explosivos, de produtos inflamáveis por grosso e de veículos.

## **SECÇÃO II**

### ***Espaços urbanos - Áreas urbanas programadas***

#### ***SUBSECÇÃO I***

##### ***Disposições comuns***

*Artigo 50.º*

##### ***Âmbito***

As áreas urbanas, designação aqui adoptada para os espaços urbanos, têm o estatuto de ocupação para fins urbanos por disporem ou serem susceptíveis de vir a dispor a curto ou médio prazo de infra-estruturas urbanísticas adequadas e caracterizam-se por uma concentração de funções urbanas.

*Artigo 51.º*

##### ***Condicionamentos à localização de indústrias e armazéns***

1-Nos espaços urbanos são interditas as instalações industriais dos tipos A e B.

2-As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que devidamente licenciadas junto da entidade coordenadora respectiva e respeitados os condicionamentos seguintes:

*a)* As indústrias da classe C só podem ser instaladas em locais devidamente separados e isolados em relação aos prédios de habitação, devendo ser assegurados os afastamentos necessários à superação dos eventuais inconvenientes resultantes dos respectivos processos de laboração;

*b)* As indústrias da classe D ou armazéns só podem ser instaladas, total ou parcialmente, em edifício construído ou adaptado por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

*Artigo 52.º*

***Categorias***

As áreas urbanas dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Área urbana consolidada;
- b) Área de expansão urbana, com as subcategorias H1 e H2;
- c) Área de indústria consolidada;
- d) Áreas verdes de protecção e enquadramento;
- e) Áreas verdes de protecção integral *non aedificandi*.

***SUBSECÇÃO II***

***Área urbana consolidada***

*Artigo 53.º*

***Caracterização***

1-A área urbana consolidada caracteriza-se pela existência de infra-estruturas primárias e secundário, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifícios a manter.

2-O regime estabelecido na secção III do capítulo V, «Protecção de áreas urbanas de interesse cultural», poderá, mediante deliberação da Assembleia Municipal, ser estendido à área urbana consolidada de Nossa Senhora da Graça dos Degolados, total ou parcialmente, a fim de defender e preservar a sua estrutura e ambiente urbanos.

3-Poder-se-ão localizar nestas áreas outras funções urbanas, desde que compatíveis com a função habitacional dominante.

4-A área urbana consolidada está sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A abertura de novas vias só poderá realizar-se mediante plano de pormenor ou operação de loteamento urbano;
- b) Na construção ou reconstrução serão respeitados os alinhamentos e as tipologias definidos pelas edificações existentes;
- c) Sem prejuízo do fixado na legislação em vigor, a cêrcea máxima, no caso de edificação em lote livre, é determinada pela cêrcea dominante no local;
- d) A cêrcea máxima em situação de reconstrução é, em alternativa, a admitida na alínea anterior ou a da edificação a substituir.

### *SUBSECÇÃO III*

#### *Área de expansão urbana*

##### *Artigo 54.º*

##### *Caracterização e desenvolvimento*

1-São zonas de expansão habitacional aquelas para as quais o Plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis, nos termos do n.º 1 do artigo anterior.

2-As zonas de expansão habitacional compreendem, em função da densidade habitacional de ocupação permitida, as subcategorias H1 e H2.

3-A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública ou privada, e da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

##### *Artigo 55.º*

##### *Zonas de expansão habitacional*

1-As zonas de expansão habitacional H1 são zonas habitacionais de baixa densidade habitacional e baixa altura, caracterizadas por tipologia unifamiliar dominante. Nestas zonas observar-se-ão as seguintes prescrições:

a) Densidade habitacional: 25 fogos/ha;

b) Índice de implantação: 0,45;

c) Índice de construção = 0,9;

d) Cércea e número máximo de pisos: 2.

2-As zonas de expansão habitacional H2 são zonas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar.

Nestas zonas observar-se-ão as seguintes prescrições:

a) Densidade habitacional: 35 fogos/ha;

b) Índice de implantação para habitação e comércio: 0,60;

c) Índice de construção = 1,2;

d) Cércea e número máximo de pisos: 2.

## *SUBSECÇÃO IV*

### *Área de indústria consolidada*

#### *Artigo 56.º*

##### *Caracterização e condicionamentos*

1-Encontra-se identificada na planta de síntese de ordenamento de **Campo Maior** uma área de indústria consolidada, dotada de infra-estruturas adequadas e dispondo de alinhamentos definidos, com arruamentos, estacionamento, passeios e áreas verdes de protecção e enquadramento, caracterizada pela permanência de instalações com funções industriais e de armazenagem, garantindo a existência de postos de trabalho nas proximidades de zonas habitacionais.

2-As instalações industriais de tipo B localizar-se-ão obrigatoriamente na área de indústria consolidada de **Campo Maior**, devendo a sua instalação ser precedida de licenciamento junto da entidade coordenadora competente, nos termos da legislação em vigor.

3-A implantação de novas unidades na área de indústria consolidada de **Campo Maior** obedecerá aos parâmetros seguintes:

a) Em parcelas com áreas de 1300 m<sup>2</sup>:

Superfície de implantação (Sc) < 50 %;

Cércea máxima: 5 m;

Superfície impermeabilizada: até um terço da área do lote;

b) Em parcelas com áreas de 1350 m<sup>2</sup>:

Cércea máxima: 7,5 m;

Superfície impermeabilizada: até 75% da área do lote;

Área livre: 300 m<sup>2</sup>;

c) Em parcelas com áreas de 1860 m<sup>2</sup>:

Superfície de implantação (Sc) < 50%;

Cércea máxima: 5 m;

Superfície impermeabilizada: de 25% a 100%.

#### *Artigo 57.º*

##### *Condicionamentos às indústrias existentes nos espaços urbanos*

1-Salvo plano de pormenor ou operação de loteamento que o preveja expressamente, não será autorizada a alteração da função de utilização industrial para habitacional.

2-Sem prejuízo da legislação em vigor, estas áreas existentes podem ser objecto de obras de modernização, reestruturação e adaptação, renovação ou ampliação, desde que devidamente justificadas e a última não ultrapasse 10 % da área actualmente ocupada.

3-Sem prejuízo da legislação em vigor e do disposto na alínea anterior, estas áreas podem ser objecto de obras de ampliação de acordo com os seguintes condicionamentos:

a) O coeficiente volumétrico é de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de ocupação do solo;

b) A Superfície máxima coberta relativamente à área do lote é de 50 %;

c) A área de estacionamento no interior do lote não deverá ser inferior a 10 % da superfície útil do pavimento.

#### *SUBSECÇÃO V*

##### *Áreas verdes de protecção e enquadramento*

###### *Artigo 58.º*

###### *Condicionamentos*

Nas áreas a que se refere a presente subsecção, sem prejuízo da continuidade da exploração agrícola enquanto não se verificar a transferência de posse e propriedade dos terrenos que as integram para a Administração, ficam especialmente proibidos:

a) O loteamento urbano;

b) A execução de quaisquer construções, excepto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;

c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;

d) A alteração da topografia do solo;

e) O derrube de quaisquer árvores;

#### *SUBSECÇÃO VI*

##### *Áreas verdes de protecção integral non aedificandi*

###### *Artigo 59.º*

###### *Condicionamentos*

1-As áreas verdes de protecção integral *non aedificandi* são constituídas por áreas de protecção de campos visuais e de tomadas e desenvolvimento de vistas que preservam o perfil e recorte das muralhas e dos castelos de **Campo Maior** e de Ouguela.

2-Nas áreas verdes de protecção integral deverão observar-se as seguintes interdições:

- a) O loteamento urbano;
- b) A execução de quaisquer edificações;
- c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) O derrube de árvores;
- e) A alteração da topografia do solo;
- f) A descarga de entulhos de qualquer tipo e depósito de quaisquer materiais.

## **CAPÍTULO X**

### ***Espaços urbanizáveis***

#### **SECÇÃO I**

#### ***Áreas urbanas e industriais não programadas***

##### ***Artigo 60.º***

##### ***Caracterização***

A área urbana não programada e a área industrial não programada ou espaços urbanizáveis, caracterizam-se pela vocação para a ocupação com fins urbanos e industriais, não se justificando a sua utilização imediata em face do previsível crescimento demográfico e industrial ou da inexistência de infra-estruturas urbanísticas.

##### ***Artigo 61.º***

##### ***Condicionamentos especiais***

1-Logo que se justifique, o município, mediante plano de pormenor, promoverá a utilização das áreas previstas no artigo anterior para fins urbanos ou industriais, de acordo com as subcategorias previstas, determinadas caso a caso, em função do adequado ordenamento das áreas a expandir.

2-Enquanto não for determinada a utilização urbana ou industrial por plano de pormenor previsto no número anterior vigorará para estas áreas o seguinte regime transitório:

- a) Os terrenos que as integram deverão manter a utilização agrícola adequada;

b) Não é autorizado o loteamento urbano e a execução de quaisquer construções, com excepção de edificações de tipo precário destinadas a apoio da actividade agrícola;

c) São interditas as práticas de destruição do solo vivo e do coberto vegetal, de derrube de árvores e de alteração da topografia do solo.

## **CAPÍTULO XI**

### ***Instalações industriais e armazéns fora dos perímetros urbanos***

#### **SECÇÃO I**

##### ***Instalações industriais e armazéns***

###### ***Artigo 62.º***

###### ***Condicionamentos***

1-Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor sobre compatibilidade da instalação de unidades industriais e armazéns, a Câmara Municipal poderá autorizar, após consulta das entidades competentes, a edificação ou ampliação destas unidades em parcelas que constituem uma unidade matricial ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, e desde que relacionadas com a classe de espaço em que se inserem, de acordo com os seguintes condicionamentos:

a) Índice de implantação máximo, incluindo anexos: 0,20;

b) As áreas destinadas a instalações de apoio poderão acrescer à superfície útil resultante da aplicação do índice de implantação à parcela, não podendo ultrapassar, em conjunto, 5 % da superfície da mesma;

c) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar a percentagem de 30 % da superfície total da parcela;

d) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;

e) O afastamento das edificações aos limites de parcela confinante com a via pública será de 20 m, sem prejuízo da observância das zonas *non aedificandi* a que alude a secção I do capítulo VI;

f) A área de estacionamento é estabelecida na proporção de um lugar por 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção industrial;

g) Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais resultantes do disposto nas alíneas c) a e) deste número e os limites da parcela apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias ou postos de transformação, respeitando-se

sempre um afastamento mínimo de 5 m destas últimas construções em relação aos referidos limites da parcela;

*h)* Os edifícios industriais e os depósitos de materiais deverão ser protegidos por cortinas de árvores;

*i)* O promotor suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação às redes municipais existentes, em locais a indicar pela Câmara Municipal, e participará nos custos dos sistemas gerais;

*j)* Sem prejuízo da legislação em vigor, caso os efluentes resultantes da produção industrial sejam lançados em linhas de drenagem natural, tal só poderá ser feito após tratamento bacteriológico e químico em estação própria, aplicável em todos os casos, independentemente do meio receptor.

2-Sem prejuízo da legislação em vigor, o disposto no presente artigo aplica-se também a edificações isoladas destinadas a oficinas e armazéns.

## SECÇÃO II

### *Áreas para comércio e serviços*

#### *Artigo 63.º*

#### ***Caracterização***

Estas áreas destinam-se à implantação de unidades de comércio e serviços com exigência de grandes superfícies.

#### *Artigo 64.º*

#### ***Condicionamentos***

1-A instalação de unidades para comércio e serviços depende de autorização prévia, nos termos da legislação em vigor.

2-A sua instalação no território do município deverá respeitar as prescrições estabelecidas para os espaços urbanos, urbanizáveis, naturais e culturais bem como com as restantes servidões e restrições de utilidade pública constantes do presente Regulamento.

3 - O promotor suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação às redes municipais existentes, em locais a indicar pela Câmara Municipal e participará nos custos dos sistemas gerais;

4-Sem prejuízo da legislação em vigor, os efluentes resultantes destas instalações só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento bacteriológico e químico em estação própria, aplicável em todos os casos, independentemente do meio receptor.

## SECÇÃO III

### *Áreas para indústria extractiva*

#### *Artigo 65.º*

#### *Disposições gerais*

As instalações destinadas à indústria extractiva carecem de licenciamento nos termos da legislação em vigor.

## CAPÍTULO XII

### *Unidades operativas de planeamento e gestão*

#### *Artigo 66.º*

#### *Caracterização*

As unidades operativas de planeamento e gestão definem áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado.

#### *Artigo 67.º*

#### *Disposições gerais*

1-As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se identificadas na planta de ordenamento, a saber:

PL1-Plano de Urbanização de **Campo Maior**;

PL2-Plano de Ordenamento da Albufeira do Caia;

PL3-Plano de Ordenamento da Albufeira do Xévora;

PL4-Plano de Recuperação da Mina da Tinoca;

PL5-Projecto de Salvaguarda e Valorização do Castelo e Fortificações de Ouguela;

PL6-Plano de Pormenor de Ouguela;

PL7-Plano de Pormenor de Degolados;

PL8-Plano de Pormenor da Zona Industrial de **Campo Maior**.

2-Os índices e parâmetros urbanísticos serão fixados para cada unidade operativa de planeamento e gestão de acordo com o prescrito no presente Regulamento.

## CAPÍTULO XIII

## ***Disposições finais e transitórias***

### *Artigo 68.º*

#### ***Desactivação de instalações interditas***

Sem prejuízo do estabelecido em normas legais ou regulamentares aplicáveis que possam aconselhar ou determinar o seu levantamento antecipado, são estabelecidos os seguintes prazos máximos para a desactivação e remoção voluntária dos parques de sucata, depósitos e instalações existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento, em desconformidade com o disposto no artigo 49.º:

- a) 6 meses, se localizados em espaços urbanos;
- b) 12 meses, se localizados em espaços urbanizáveis.

### *Artigo 69.º*

#### ***Revogação***

Com a entrada em vigor do Plano é revogado o Plano Geral de Urbanização de **Campo Maior**, aprovado por despacho de 13 de Maio de 1955 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 28 de Julho de 1992, aplicando-se na área que se encontra delimitada na planta síntese de ordenamento da área urbana de **Campo Maior** as prescrições constantes dos capítulos VIII a XII do presente Regulamento.

### *Artigo 70.º*

#### ***Entrada em vigor***

O Plano entra em vigor a partir do dia imediato à data da sua publicação no *Diário da República*.





1. (\*) Destruído.
2. (\*\*) Em vias de classificação.
3. (\*\*) Em vias de classificação.
4. (\*) Destruído.
5. (\*\*) Em vias de classificação.
6. (\*\*) Em vias de classificação.