

**MUNICÍPIO DE SANTA COMBA DÃO****Declaração n.º 74/2021**

Sumário: Segunda alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão.

Segunda alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) de Santa Comba Dão, publicado inicialmente através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 127/2002, de 25 de outubro, retificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/2003, de 03 de setembro, pelo Aviso n.º 5939/2010, de 22 de março, pelo Aviso n.º 7059/2011, de 17 de março, pelo Aviso n.º 4738/2012, de 28 de março, pelo Aviso n.º 13754/2012, de 15 de outubro, pelo Aviso 11539/2014, de 16 de outubro e pela Declaração n.º 159/2016, de 06 de dezembro.

Leonel José Antunes Gouveia, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Santa Comba Dão, torna público, que a Câmara Municipal em sua reunião ordinária pública de 22 de junho de 2021, deliberou por maioria, com cinco votos a favor dos Vereadores do PS e uma abstenção do Vereador Independente João Carlos Onofre, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, aprovar a 2.ª Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) para transposição das normas regulamentares do Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA).

O procedimento incide sobre a alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão.

Mais se torna público que em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, a deliberação da Câmara Municipal foi transmitida à Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 26 de junho de 2021, bem como à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Centro.

Assim, para efeitos de eficácia e em conformidade com o disposto na alínea k) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, publica-se a deliberação da Câmara Municipal que aprovou, a 2.ª Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão.

Esta 2.ª alteração por adaptação do PDM de Santa Comba Dão entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

30 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Leonel José Antunes Gouveia*.

Cópia de parte da ata da octogésima quinta reunião ordinária pública, da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, realizada no dia vinte e dois de junho de dois mil e vinte e um:

2.4 — Segunda Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão/Proposta de Regulamento — Apreciação e eventual aprovação e submissão à Assembleia Municipal para conhecimento:

O Senhor Presidente fez presente o documento que sustenta o procedimento da Segunda Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão ao Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA), dando nota que este procedimento foi solicitado pela CCDRC, pese embora esteja a decorrer a 7.ª Alteração do PDM, publicada através do Aviso n.º 20805/2019, de 30 de dezembro, e decorre de imperativo legal que os planos especiais de ordenamento do território devem ser vertidos nos planos municipais de ordenamento do território, até 13 de julho de 2021. Continuando, explicou que este procedimento centra-se em exclusivo na introdução das normas regulamentares que, em 2010 (no decurso da Primeira Alteração por Adaptação do PDM ao POAA) não foram incorporadas no regulamento do PDM, por opção da CCDRC e por o conteúdo das mesmas, à data, não ser imperativo para que a adaptação ao POAA fosse devidamente elaborada. Este novo procedimento, decorre assim de imperativo legal, nomeadamente da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, publicada em 2014, ficando apenas excluídas as normas regulamentares relativas ao plano de água, por não serem matéria de planos diretores municipais, devidamente explanado na informação n.º 11/2021, de 07 de junho de

2021, do Coordenador do Gabinete de Planeamento e Urbanismo do Município, Arquiteto Manuel Gamito, anexo dois da presente ata e dela fazendo parte integrante. Dito isto, apresentou a proposta de regulamento do PDM integradora das orientações provenientes da CCDRC, para efeitos da sua aprovação e posterior publicação, nos termos do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, dando cumprimento imediato ao disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterado pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e Lei n.º 68/2020, de 05 de novembro, que obriga à transposição das normas (neste caso, ainda em falta) até 13 de julho de 2021, sob pena da suspensão das normas do PDM que deveriam ter sido alteradas, impedindo a prática de atos e operações que visem a alteração de uso do solo. Depois de tecidos alguns comentários por parte do Senhor Vereador João Carlos Onofre sobre o Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA), e referência aos artigos 19.º, 31 C e 7B do regulamento em apreço, a Câmara Municipal deliberou, por maioria, com 5 votos a favor dos Vereadores do PS e uma abstenção do Vereador Independente João Carlos Onofre, aprovar o Regulamento antes referido que procede à Segunda Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão, nos termos do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, o qual aqui se dá por inteiramente reproduzido e integrado, depois de assinado por todos os presentes, ficando devidamente arquivado. Mais deliberou a Câmara Municipal remeter esta deliberação à Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 26 de junho de 2021, solicitando-lhe que emita certidão em como tomou conhecimento desta deliberação e do respetivo regulamento. Por último e para que esta deliberação se torne, desde já, eficaz, deliberou a Câmara Municipal, por unanimidade, proceder à sua aprovação em minuta, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Está conforme o original.

Serviços Administrativos da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, 23 de junho de 2021. —
A Técnica Superior, *Alcídia Maria Prata de Oliveira Silva*.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento procede à segunda alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão, publicado inicialmente através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 127/2002, de 25 de outubro, retificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/2003, de 3 de setembro, alterado pelo Aviso n.º 5939/2010, de 22 de março, pelo Aviso n.º 7059/2011 de 17 de março, pelo Aviso n.º 4738/2012 de 28 de março, pelo Aviso n.º 13754/2012, de 15 de outubro, pelo Aviso n.º 11539/2014, de 16 de outubro e pela Declaração n.º 159/2016, de 6 de dezembro.

Artigo 2.º

Artigos revogados

É revogado o artigo 4.º

Artigo 3.º

Artigos alterados

Os artigos 5.º, 7.º, 8.º, 9.º, 14.º, 19.º, 21.º, 23.º, 26.º, 30.º e 31.º-A, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º

Âmbito de atuação

1 — [...]

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



- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — (Revogado.)

Artigo 7.º

Definições

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

- 1) [...]
- 2) [...]
- 3) [...]
- 4) [...]
- 5) [...]
- 6) [...]
- 7) [...]
- 8) [...]
- 9) [...]
- 10) [...]
- 11) [...]
- 12) [...]
- 13) [...]
- 14) [...]
- 15) [...]
- 16) [...]
- 17) [...]
- 18) [...]
- 19) [...]
- 20) [...]
- 21) [...]
- 22) [...]
- 23) [...]
- 24) [...]
- 25) Zona reservada da albufeira — faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA;
- 26) Zona de proteção da albufeira — faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;
- 27) Nível de pleno armazenamento (NPA) — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira que, no caso da albufeira da Aguieira, corresponde à cota de 124,7 m;
- 28) Parque de estacionamento regularizado — local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, devidamente delimitado, com superfície regularizada e revestimento permeável ou semipermeável e sistema de drenagem de águas pluviais e com as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados.

- 2 — (Revogado.)

Artigo 8.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1 — O município de Santa Comba Dão está sujeito a um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública, que se regem pela legislação aplicável e pelo disposto neste Regulamento, que se enumeram:

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



- c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) [...]
 - i) [...]
 - j) [...]
 - k) [...]
 - l) [...]
 - m) [...]
 - n) [...]
 - o) [...]
 - p) [...]
 - q) Albufeira da Agueira;
 - r) Zona de proteção da Albufeira da Agueira (500 m);
 - s) Zona Reservada da Albufeira (50 m).
- 1) [...]
 - 2) [...]

2 — As servidões referenciadas no ponto 1, encontram-se assinaladas na planta atualizada de condicionantes, à escala de 1:25 000, sendo a sua delimitação e respetivos regimes jurídicos definidos pela legislação em vigor. Em caso de situações de conflito, dúvidas ou omissões, prevalece o regime geral.

- 3 — [...]
- 4 — [...]

Artigo 9.º

Classes de espaços

1 — Para efeitos de aplicação deste Regulamento, os usos dominantes do solo do concelho de Santa Comba Dão subdividem-se de acordo com as seguintes classes de espaços:

- [...]
- Classe 11 — Zona de interesse conservacionista;
- Classe 12 — Zonas de recreio e lazer;
- Classe 13 — Zonas de desenvolvimento turístico;
- Classe 14 — Áreas degradadas a recuperar.

- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — [...]

Artigo 14.º

Regime geral

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — Os espaços urbanos do Granjal e de Póvoa de João Dias, totalmente integrados na zona de proteção da Albufeira da Agueira, devem ser objeto de plano de pormenor.

Artigo 19.º

Definição e regime

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — [...]
- 6 — [...]
- 7 — [...]
- 8 — [...]

9 — Os espaços agrícolas inseridos na Zona de Proteção da Albufeira da Aguieira devem obedecer às seguintes regras:

a) Só são permitidas novas edificações desde que se destinem a habitação permanente do proprietário da parcela e obedeçam aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) A parcela tenha uma área igual ou superior a 2 ha;
- ii) Índice de construção — 0,02;
- iii) Índice de implantação — 0,015;
- iv) Número máximo de pisos — 2;
- v) Cércea máxima — 6 m;
- vi) Altura total da construção — 7,5 m.

b) Nestes espaços são permitidas obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- i) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;
- ii) Área máxima de implantação — 200 m²;
- iii) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- iv) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

c) São também permitidas obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- i) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- ii) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

d) É ainda permitida a construção, recuperação e ou ampliação de um anexo de apoio à atividade agrícola, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- i) Área máxima de implantação — 60 m², podendo este valor ser ultrapassado, desde que tal seja técnica e economicamente justificado;
- ii) Número máximo de pisos — 1;
- iii) Cércea máxima — 3 m;
- iv) Altura total da construção — 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que seja tecnicamente e economicamente justificado.

Artigo 21.º

Definição

- 1 — [...]
- 2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — Os espaços florestais inseridos na Zona de Proteção da Albufeira da Aguieira devem obedecer às seguintes regras:

a) Só são permitidas novas edificações desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e obedeçam aos seguintes parâmetros urbanísticos:

i) A parcela tenha uma área igual ou superior a 4 ha;

ii) Índice de construção — 0,015;

iii) Índice de implantação — 0,01;

iv) Número máximo de pisos — 2;

v) Cércea máxima — 6 m;

vi) Altura total da construção — 7,5 m.

b) Nestes espaços são permitidas obras de recuperação e de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

i) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;

ii) Área máxima de implantação — 200 m²;

iii) Número máximo de pisos — 2;

iv) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

c) São também permitidas obras de recuperação e ou ampliação de edificações existentes, destinadas a turismo no espaço rural, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

i) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;

ii) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

d) Nos estabelecimentos de restauração ou de bebidas legalmente existentes são permitidas obras de recuperação, conservação e de ampliação, desde que as mesmas se destinem a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas e que:

i) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;

ii) Não correspondam a um aumento da cércea;

iii) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que o da edificação existente.

e) Nestes espaços é ainda permitida a construção de um anexo de apoio direto à atividade florestal, desde que obedeça aos seguintes requisitos:

i) Área máxima de implantação — 60 m²;

ii) Número máximo de pisos — 1;

iii) Cércea máxima — 3 m;

iv) Altura total da construção — 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que seja tecnicamente e economicamente justificado.

f) As edificações implantadas em floresta de produção devem ter um afastamento mínimo de 300 m em relação à área florestal e as edificações implantadas noutras áreas florestais, com predomínio de espécies folhosas, devem ter um afastamento mínimo de 150 m.

g) Nestes espaços florestais, é ainda permitida a construção de estruturas e infraestruturas adequadas à vigilância, deteção e combate a incêndios florestais, nomeadamente torres de vigia, caminhos, corta-fogos e aceiros.

Artigo 23.º

Definição e regime

- 1 — [...]
- 2 — (Revogado.)

Artigo 26.º

Regime

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — (Revogado.)

Artigo 30.º

Regime geral

- 1 — [...]
- 2 — Na zona de proteção da Albufeira da Agueira deve obedecer-se às seguintes regras:

a) Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção da Albufeira da Agueira não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatório:

i) Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;

ii) Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos;

iii) Nas zonas de recreio e lazer, nas zonas de desenvolvimento turístico e nos espaços com vocação urbanizável, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.

Artigo 31.º-A

Definição e Regime

1 — O espaço com vocação edificável identificado na Planta de Ordenamento corresponde à área contígua ao aglomerado de Granjal.

2 — Para o espaço referido no artigo anterior deve ser elaborado plano de pormenor, o qual deverá observar os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento.

3 — Até à publicação do plano de pormenor referido no número anterior, o regime de edificabilidade desta área é o estabelecido nos artigos 19.º ou 21.º, consoante o caso.»

Artigo 4.º

Artigos aditados

Os artigos 7.º-A, 7.º-B, 31.º-B, 31.º-C, 31.º-D, 31.º-E, 31.º-F, 31.º-G, 31.º-H, 31.º-I são aditados ao presente regulamento e têm a seguinte redação:

«Artigo 7.º-A

Zona de Proteção de Proteção da Albufeira da Aguieira

1 — Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais e de explorações pecuárias ou avícolas;
- b) A deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de operações de gestão de resíduos
- c) A instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais;
- d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

2 — As novas edificações devem localizar-se, preferencialmente, nos aglomerados existentes, contrariando a dispersão e rentabilizando os investimentos relativos a infraestruturas e equipamentos urbanos.

3 — As obras de construção, de conservação, de recuperação e de ampliação das edificações legalmente existentes, devem respeitar as características tradicionais, não devendo ser incompatíveis com as características dominantes, nem ocasionar uma rotura com as tipologias arquitetónicas e a morfologia urbana.

4 — Os equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio às atividades secundárias devem ser preferencialmente instalados em edificações já existentes, privilegiando-se as ações de recuperação do património edificado.

5 — São proibidas instalações de tratamento e de deposição final de resíduos sólidos urbanos na área abrangida pela zona de proteção da Albufeira da Aguieira.

6 — Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção da Albufeira da Aguieira não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatório:

a) Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;

b) Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos;

7 — Nas zonas de recreio e lazer, nas zonas de desenvolvimento turístico e nos espaços com vocação urbanizável, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.

Artigo 7.º-B

Zona reservada da albufeira

1 — Para além das interdições constantes do artigo anterior, na zona reservada da albufeira é ainda interdita:

- a) A instalação de vedações e muros ou a movimentação de terras que impeçam o livre acesso à margem e a livre circulação em torno do plano de água;
- b) A realização de quaisquer construções que não constituam infraestruturas de apoio à utilização recreativa da albufeira, devendo essas construções ser amovíveis;
- c) A introdução de espécies de crescimento rápido.

2 — Na zona reservada são permitidas, nas edificações legalmente existentes, obras de recuperação, de conservação e de ampliação, destinadas a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, desde que:

- a) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;
- b) Não correspondam a um aumento do número de pisos;
- c) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

SECÇÃO XI

Zona de interesse conservacionista

Artigo 31.º-B

Identificação e Regime

1 — A zona de interesse conservacionista, corresponde a uma área em Ribeira de Azenha, integrada na zona de proteção da Albufeira da Aguieira, que apresenta estruturas de vegetação com valor biológico e paisagístico, sendo constituída, fundamentalmente, por manchas de carvalho e vegetação ripícola.

2 — Os objetivos de ordenamento desta zona são a manutenção da sua integridade física e biológica.

3 — As ilhas constituem zonas *non aedificandi*.

4 — Nas restantes zonas de interesse conservacionista, para além dos condicionamentos legais existentes, a edificação só é permitida nos termos do artigo 19.º e 21.º do presente regulamento consoante o caso e desde que a área de implantação da edificação existente não ocupe, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

SECÇÃO XII

Zonas de Recreio e Lazer

Artigo 31.º-C

Definição e regime

1 — As zonas de recreio e lazer correspondem a áreas, normalmente contíguas ao plano de água, onde se prevê o seu ordenamento para uso público e conseqüentemente, a instalação de equipamentos, estruturas, infraestruturas e serviços de apoio às atividades de turismo, recreio e lazer.

2 — As zonas referidas no número anterior correspondem a:

- a) Zona de lazer;
- b) Zona de recreio balnear.

Artigo 31.º-D

Zona de lazer

Esta zona corresponde ao parque florestal próximo do Granjal, que deve ser objeto de um projeto de recuperação para estada, recreio e lazer e corresponder a uma zona de enquadramento ao parque termal previsto.

Artigo 31.º-E

Zona de recreio balnear

1 — Esta zona corresponde à zona de recreio balnear da Senhora da Ribeira e integra espaços com vocação privilegiada para estada, banhos e natação.

2 — A zona de recreio balnear deve ser sinalizada e devidamente balizada, devendo integrar um conjunto mínimo de serviços, estruturas e equipamentos de apoio que devem corresponder a:

a) Uma construção amovível ou ligeira destinada, nomeadamente, a um estabelecimento de restauração e de bebidas, a implantar fora da zona reservada da albufeira, desde que possua:

- i) Área máxima de implantação — 200 m²;
- ii) Número máximo de pisos — 1;
- iii) Cércea máxima — 3 m;
- iv) Altura total da construção — 4,5 m;

b) Um posto de socorro e emergência/comunicações;

c) Instalações sanitárias e balneários;

d) Acessos pedonais definidos;

e) Um parque de estacionamento regularizado, fora da zona reservada;

f) Uma zona de proteção no plano de água, com uma largura mínima de 50 m, delimitada paralelamente à margem e ajustada em função da variação do nível da água da albufeira onde se interdita qualquer outra atividade recreativa.

SECÇÃO XIII

Zonas de Desenvolvimento Turístico

SUBSECÇÃO I

Zona de Desenvolvimento Turístico existente

Artigo 31.º-F

Definição e regime

1 — A zona de desenvolvimento turístico existente corresponde à Quinta do Rio Dão/Abelenda.

2 — Nesta zona são permitidas obras de construção, conservação, recuperação e ou ampliação de edificações existentes e de recuperação da zona ribeirinha, desde que obedeçam aos seguintes requisitos:

a) As obras de construção só são permitidas, desde que se destinem à edificação de um hotel rural, nos termos da legislação em vigor;

b) Para as obras de conservação, recuperação e ampliação está prevista uma área de construção máxima de 1000 m²;

c) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;

d) Cércea máxima — 6 m ou existente;

- e) Altura total de construção — 7,5 m ou existente;
- f) A reabilitação da zona ribeirinha deve contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água.

SUBSECÇÃO II

Zonas de Desenvolvimento Turístico propostas

Artigo 31.º-G

Definição

1 — As zonas de desenvolvimento turístico (ZDT) propostas correspondem a áreas onde se pretende incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, em ordem a preservar o plano de água.

2 — As zonas referidas no número anterior encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas abrangidas por:

- a) Granjal;
- b) São Vicente;
- c) Chamadouro/Alto dos Carrizes;
- d) Senhora da Ribeira.

Artigo 31.º-H

Regime

1 — Nas zonas referidas no artigo anterior é permitida a instalação de empreendimentos turísticos, tal como definidos na legislação em vigor, os quais devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Os parques de campismo devem possuir as condições exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica em vigor e uma capacidade máxima para 200 utentes;

b) Os restantes empreendimentos turísticos deverão possuir uma capacidade máxima para 200 camas no caso da ZDT do Granjal, 400 camas no caso da ZDT da Senhora da Ribeira e de 150 camas nos restantes casos, e obedecer ainda aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) Índice de construção — 0,20;
- ii) Índice de implantação — 0,15;
- iii) Número máximo de pisos — 2;
- iv) Cércea máxima — 6 m;
- v) Altura total da construção — 7,5 m;
- vi) Dispor, no mínimo, das condições exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação em vigor, não sendo permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos.

2 — Para as zonas de desenvolvimento turístico propostas, devem, obrigatoriamente, ser elaborados planos de pormenor ou planos de urbanização, de acordo com o disposto no presente regulamento, devendo esses planos integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água.

3 — Até à publicação do plano de pormenor referido no número anterior, o regime de edificabilidade nesta área é o estabelecido nos artigos 19.º ou 21.º, consoante o caso.

4 — A ZDT da Senhora da Ribeira possui plano de pormenor eficaz, publicado pelo Aviso n.º 11097/2013, de 5 de setembro.

SECÇÃO XIV

Áreas degradadas a recuperar

Artigo 31.º-I

Definição e regime

1 — As áreas degradadas a recuperar correspondem a espaços devolutos que resultaram do abandono da atividade ferroviária e mineira, com situações de solos alterados e edifícios degradados e imprimindo um impacte negativo na paisagem.

2 — Incluem-se nesta categoria as seguintes áreas:

- a) A zona envolvente à antiga estação ferroviária do Treixedo e respetivo edifício da estação e anexo;
- b) A Pedreira do Pinheirinho.

3 — A recuperação da área mencionada na alínea a) do número anterior tem como objetivo a criação de uma zona de estadia e apoio ao percurso e trilho ambiental que se prevê que conflua nessa zona e deve incluir as seguintes ações:

- a) A recuperação paisagística da zona;
- b) Obras de recuperação do edifício da antiga estação de Treixedo e edifício anexo, de modo a criar um posto de informação, um pequeno estabelecimento de restauração e de bebidas, instalações sanitárias e posto de socorros, garantindo-se apoio às atividades para aí previstas;
- c) Sinalização informativa e interpretativa.

4 — A recuperação da área mencionada na alínea b) do n.º 2 do presente artigo tem como objetivo a criação de uma zona de apoio às atividades desportivas que aí já se desenvolvem e deve incluir as seguintes ações:

- a) Modelação do terreno;
- b) Estabilização dos taludes;
- c) Proteção da escarpa;
- d) Sinalização informativa e interpretativa;
- e) Implantação de uma estrutura de apoio integrado posto de socorros/comunicações, instalações sanitárias e espaço para armazenamento de material com as seguintes características:

Área de implantação máxima — 50 m²;

Número máximo de pisos — 1;

Cércea máxima — 3 m;

Altura total da construção — 4,5 m;

Construção amovível ou ligeira.»

Artigo 5.º

Republicação

É republicado em anexo o regulamento do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão que integra a Resolução do Conselho de Ministros n.º 127/2002, de 25 de outubro, retificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/2003, de 3 de setembro, alterado pelo Aviso n.º 5939/2010, de 22 de março, pelo Aviso n.º 7059/2011 de 17 de março, pelo Aviso n.º 4738/2012 de 28 de março, pelo Aviso n.º 13754/2012, de 15 de outubro, pelo Aviso n.º 11539/2014, de 16 de outubro e pela Declaração n.º 159/2016, de 6 de dezembro.



Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

ANEXO

Republicação do regulamento do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão, adiante designado por PDM, abrange todo o território municipal com a delimitação constante da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — O presente Regulamento tem como objetivo estabelecer as principais regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área abrangida pelo PDM.

2 — O PDM divide o território municipal em classes, categorias e subcategorias de espaços em função do seu uso dominante, ficando estabelecida a estrutura espacial do território através da articulação e regulamentação destes espaços.

Artigo 3.º

Composição do Plano

O PDM é composto pelos elementos fundamentais do Plano, designadamente as plantas de ordenamento, na escala de 1:25 000 e na escala de 1:10 000, da cidade de Santa Comba Dão, a planta de condicionantes, na escala de 1:25 000, na escala de 1:10 000, da Reserva Agrícola Nacional (RAN), a planta da Reserva Ecológica Nacional (REN), na escala de 1:25 000, e o presente Regulamento, bem como os elementos complementares, que incluem o relatório e a planta de enquadramento, e os elementos anexos, designadamente os estudos de caracterização, as plantas de caracterização física, urbanística e da situação existente, na escala de 1:25 000.

Artigo 4.º

Instrumentos de planeamento de ordem superior a observar

(Revogado.)

Artigo 5.º

Âmbito de atuação

1 — Quaisquer ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa com incidência no uso, ocupação e transformação do território a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão, obrigatoriamente, as disposições do presente Plano.

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



3 — Na ausência de instrumento de hierarquia inferior, as disposições do Plano são de aplicação direta.

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

5 — (Revogado.)

Artigo 6.º

Vigência do Plano

O Plano Diretor Municipal vigorará até que seja revisto de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 7.º

Definições

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

1) Superfície total — entende-se por superfície total uma determinada área que engloba um ou mais prédios rústicos à superfície medida pelos limites que formam a mesma área;

2) Área do terreno utilizável — entende-se por área do terreno utilizável a área constituindo parte ou o todo de uma parcela rústica e definida como urbana em plano. Inclui a área de implantação de edifícios, bem como as áreas de infraestruturas, vias, acessos e parqueamentos e serviços e equipamento;

3) Espaço urbano — classe de espaço, ao nível do uso dominante do solo, caracterizado pelo elevado nível de infraestruturação e de concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;

4) Espaço urbanizável — classe de espaços que pode vir a adquirir características dos espaços urbanos, geralmente designados por áreas de expansão;

5) Área bruta ou área de construção — somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo garagens quando situadas totalmente em cave, sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas totalmente em cave, varandas, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

6) Área de implantação — área de terreno utilizável ocupada com construção;

7) Espaço florestal — classe de espaços nos quais predomina a produção florestal;

8) Espaço-canal — definido pelos corredores ativados de infraestruturas, produzindo o efeito de barreira física relativamente aos espaços que o marginam;

9) Espaço cultural — áreas que pelo seu interesse histórico, arquitetónico, arqueológico ou etnográfico requerem medidas especiais de proteção;

10) Espaço industrial — espaço destinado a atividades transformadoras e serviços próprios, apresentando elevado nível de infraestruturação;

11) Espaço natural — espaços nos quais se privilegiam a proteção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, sendo aplicável o regime da REN;

12) Coeficiente de ocupação do solo (COS) — quociente entre a área de construção e a área de terreno utilizável;

13) Coeficiente de afetação do solo (CAS) — quociente entre a área de implantação e a área de terreno utilizável;

14) Número de pisos — conjunto de níveis de uma construção numerados a partir do plano base de implantação para cima do solo;

15) Cércea — define-se como a altura acima do ponto de cota média de implantação até ao ponto mais alto da construção no plano marginal;

16) Plano marginal — define-se como o plano vertical que interseta o plano de implantação, definindo a linha marginal;

17) Linha marginal — linha que limita uma parcela ou lote em relação ao arruamento urbano;

18) Cota de implantação de soleira — indicação indispensável em projeto da altitude ou cota do nível superior do degrau de soleira de um edifício, nível esse normalmente coincidente com o do pavimento do piso térreo;

19) Loteamentos urbanos — designam-se por loteamento urbano todas as ações que tenham por objeto ou por efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios qualquer que seja a sua dimensão, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subseqüentemente a construção urbana;

20) Plano de pormenor — define com minúcia a tipologia de ocupação de qualquer área específica do município, estabelecendo, no caso da área urbana, a conceção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre os usos do solo e as condições gerais de edificação, quer para novas edificações quer para transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres;

21) Perímetro urbano — somatório dos conjuntos de espaços urbanos, espaços urbanizáveis e espaços industriais que lhes sejam contíguos;

22) Lote — parcela de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

23) Parcela — unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;

24) Índice de impermeabilização — relação entre a superfície total impermeabilizada e a área de base da operação urbanística ou da parcela sobre a qual se aplica;

25) Zona reservada da albufeira — faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA;

26) Zona de proteção da albufeira — faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;

27) Nível de pleno armazenamento (NPA) — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira que, no caso da albufeira da Aguieira, corresponde à cota de 124,7 m;

28) Parque de estacionamento regularizado — local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, devidamente delimitado, com superfície regularizada e revestimento permeável ou semipermeável e sistema de drenagem de águas pluviais e com as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados.

2 — *(Revogado.)*

Artigo 7.º-A

Zona de Proteção de Proteção da Albufeira da Aguieira

1 — Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais e de explorações pecuárias ou avícolas;
- b) A deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de operações de gestão de resíduos
- c) A instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais;
- d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

2 — As novas edificações devem localizar-se, preferencialmente, nos aglomerados existentes, contrariando a dispersão e rentabilizando os investimentos relativos a infraestruturas e equipamentos urbanos.

3 — As obras de construção, de conservação, de recuperação e de ampliação das edificações legalmente existentes, devem respeitar as características tradicionais, não devendo ser incompatíveis com as características dominantes, nem ocasionar uma rotura com as tipologias arquitetónicas e a morfologia urbana.

4 — Os equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio às atividades secundárias devem ser preferencialmente instalados em edificações já existentes, privilegiando-se as ações de recuperação do património edificado.

5 — São proibidas instalações de tratamento e de deposição final de resíduos sólidos urbanos na área abrangida pela zona de proteção da Albufeira da Aguieira.

6 — Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção da Albufeira da Aguieira não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatório:

a) Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;

b) Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos;

7 — Nas zonas de recreio e lazer, nas zonas de desenvolvimento turístico e nos espaços com vocação urbanizável, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.

Artigo 7.º-B

Zona reservada da albufeira

1 — Para além das interdições constantes do artigo anterior, na zona reservada da albufeira é ainda interdita:

a) A instalação de vedações e muros ou a movimentação de terras que impeçam o livre acesso à margem e a livre circulação em torno do plano de água;

b) A realização de quaisquer construções que não constituam infraestruturas de apoio à utilização recreativa da albufeira, devendo essas construções ser amovíveis;

c) A introdução de espécies de crescimento rápido.

2 — Na zona reservada são permitidas, nas edificações legalmente existentes, obras de recuperação, de conservação e de ampliação, destinadas a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, desde que:

a) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;

b) Não correspondam a um aumento do número de pisos;

c) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

CAPÍTULO II

Condicionantes — Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1 — O município de Santa Comba Dão está sujeito a um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública, que se regem pela legislação aplicável e pelo disposto neste Regulamento, que se enumeram:

a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

b) Reserva Ecológica Nacional (REN);

c) Domínio público hídrico;

d) Imóveis classificados e suas áreas de proteção;

- e) Edifícios escolares e edifícios públicos;
- f) Heliporto do SNB (traçado segundo o volume II do anexo n.º 14 da ICAO);
- g) Infraestruturas viárias;
- h) Infraestruturas elétricas;
- i) Infraestruturas de saneamento básico;
- j) Infraestruturas radioelétricas;
- k) Infraestruturas de gás natural;
- l) Infraestruturas de abastecimento de água;
- m) Ocorrências de urânio;
- n) Marcos geodésicos;
- o) Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- p) Captações de água superficial e subterrânea;
- q) Albufeira da Aguieira;
- r) Zona de proteção da Albufeira da Aguieira (500 m);
- s) Zona Reservada da Albufeira (50 m).

1) No concelho de Santa Comba Dão, o levantamento cartográfico das áreas percorridas por incêndios cabe à Autoridade Florestal Nacional, com a colaboração da Câmara Municipal, devendo ser elaborado um cadastro anual.

2) Estão sujeitos a restrições pelo prazo de 10 anos os terrenos florestais percorridos por incêndios florestais não incluídos em espaços classificados nos planos municipais de ordenamento como urbanos, urbanizáveis ou industriais, conforme legislação específica que lhes seja aplicável.

2 — As servidões referenciadas no ponto 1, encontram-se assinaladas na planta atualizada de condicionantes, à escala de 1:25 000, sendo a sua delimitação e respetivos regimes jurídicos definidos pela legislação em vigor. Em caso de situações de conflito, dúvidas ou omissões, prevalece o regime geral.

3 — As servidões do domínio público hídrico são as definidas no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro cujos capítulos I e II foram revogados pela Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, e Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro.

4 — Nas zonas de proteção às captações que abranjam a zona de proteção da albufeira da Aguieira, o terreno deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação, sendo interdita qualquer construção, instalação ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, a manutenção e a beneficiação da exploração da captação.

CAPÍTULO III

Uso dominante do solo

Artigo 9.º

Classes de espaços

1 — Para efeitos de aplicação deste Regulamento, os usos dominantes do solo do concelho de Santa Comba Dão subdividem-se de acordo com as seguintes classes de espaços:

- Classe 1 — espaços urbanos;
- Classe 2 — espaços urbanizáveis;
- Classe 3 — espaços industriais;
- Classe 4 — espaços agrícolas;
- Classe 5 — espaços florestais;
- Classe 6 — espaços culturais;
- Classe 7 — espaços naturais;
- Classe 8 — espaços — canais;

- Classe 9 — indústrias extrativas;
- Classe 10 — espaços com vocação edificável;
- Classe 11 — Zona de interesse conservacionista;
- Classe 12 — Zonas de recreio e lazer;
- Classe 13 — Zonas de desenvolvimento turístico;
- Classe 14 — Áreas degradadas a recuperar.

2 — A estrutura do território concelhio de Santa Comba Dão, subdividido de acordo com o indicado no número anterior, constitui o ordenamento primário do concelho.

3 — Os limites entre as várias classes de espaços são estabelecidos nas plantas de ordenamento, encontrando-se os espaços culturais referenciados na planta de condicionantes ou na planta de ordenamento com simbologia própria, conforme constituam ou não servidões administrativas.

4 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada nas plantas de ordenamento só poderá processar-se por meio de uma das seguintes figuras:

- a) Alteração do PDM;
- b) Revisão do PDM;
- c) Planos de urbanização e planos de pormenor, depois de legalmente eficazes.

5 — Os ajustamentos dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, referidos no ponto anterior, poderão ter lugar só com o objetivo de definir exatamente a sua localização no terreno e quando tal se torne claramente necessário, sendo nestas condições realizados de acordo com as regras seguintes:

- a) Prevalecerão os limites entre os espaços, áreas e zonas constantes das plantas de síntese dos planos de urbanização e de pormenor, plenamente eficazes;
- b) Adotar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos de identificação fácil existentes no território;
- c) O ajustamento do limite dos espaços urbanos só se realizará dentro da área definida na carta de ordenamento para esta classe de espaço;
- d) Qualquer ajustamento deverá respeitar os limites das servidões e restrições de utilidade pública.

Artigo 10.º

Perímetros urbanos

As classes de espaços 1 e 2, bem como a 3, quando adjacente às primeiras, definem os perímetros urbanos cuja configuração é determinada pelos respetivos limites

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 11.º

Âmbito

O espaço urbano é todo o espaço com aptidão para a construção urbana, estando devidamente infraestruturado para o efeito.

Artigo 12.º

Objetivo

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

Artigo 13.º

Espaço urbano para fins industriais

1 — As áreas referidas no artigo anterior podem ainda ter outras utilizações ou ocupações, nomeadamente industriais, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado. As utilizações, ocupações ou atividades a instalar são incompatíveis quando:

- a) Deem lugar a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem perigo de incêndio ou explosão.

2 — As ocupações de fim industrial não dispensam o cumprimento da legislação em vigor em matéria de licenciamento industrial nem a apresentação do estudo de impacte ambiental, quando tal se justifique e for exigível por lei, bem como o cumprimento de toda a legislação de proteção ambiental.

3 — As alterações e ampliações de estabelecimentos industriais já instalados nos espaços urbanos e urbanizáveis serão autorizadas nos seguintes termos:

- a) Cumprirem com a legislação em vigor, nomeadamente no que respeita a poluição atmosférica e sonora, resíduos, óleos e efluentes;
- b) Obter parecer favorável da Câmara Municipal, que será concedido após consulta às entidades envolvidas no licenciamento

Artigo 14.º

Regime geral

1 — A construção no interior dos espaços urbanos deverá regular-se pelos seguintes índices em cada um dos aglomerados que se definem a seguir:

1.1 — Santa Comba Dão;

1.1.1 — Santa Comba Dão, zona nascente — limitada a norte pela Adegas Cooperativas, a nascente pelo IP 3, a poente pela Avenida do General Humberto Delgado e a sul pela Rua de José Maria de Matos.

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificados, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cêrceas confinantes, com um máximo de quatro pisos ou 12 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.

b) Sempre que as condições de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam, deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de comércio, indústria ou serviços.

c) Índices urbanísticos — índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS — 0,6;

CAS — 0,4;

Loteamentos compreendendo lotes com frente para via pública ou lotes existentes não decorrentes de operação de loteamento:

COS — 1,0;

CAS — 0,6;



aplicados à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública;

COS — 0,6;

CAS — 0,4;

aplicados à faixa restante;

Número máximo de pisos — quatro;

Cércea — 12 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes;

1.1.2 — Santa Comba Dão, zona central norte — zona compreendendo o Bairro do Serrado, limitada a nascente pela Avenida do General Humberto Delgado, Avenida de Santo Estêvão, Rua da Várzea, Rua do Padre Franklin e escola preparatória, a poente pela ribeira e a norte pela escola secundária.

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificados, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de quatro pisos ou 12 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.

b) O estacionamento será efetuado dentro do lote na razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de comércio, indústria ou serviços.

c) Índices urbanísticos — índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS — 0,6;

CAS — 0,4;

Loteamentos compreendendo lotes com frente para via pública ou lotes existentes não decorrentes de operação de loteamento:

COS — 1,0;

CAS — 0,6;

aplicados à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública;

COS — 0,6;

CAS — 0,4;

aplicados à faixa restante;

Número máximo de pisos — quatro;

Cércea — 12 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes;

1.1.3 — Santa Comba Dão, zona norte — limitada a nascente pelo IP 3, a sul pela escola secundária e Bairro do Serrado, a poente pela ribeira e a norte pelo parque industrial.

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificados, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de quatro pisos ou 12 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.

b) O estacionamento será efetuado dentro do lote na razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de comércio, indústria ou serviços.



c) Sempre que as condições, de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam, deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de comércio, indústria ou serviços.

d) Índices urbanísticos — índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS — 0,4;

CAS — 0,2;

Loteamentos compreendendo lotes com frente para via pública ou lotes existentes não decorrentes de operação de loteamento:

COS — 0,8;

CAS — 0,6;

aplicados à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública;

COS — 0,4;

CAS — 0,2;

aplicados à faixa restante;

Número máximo de pisos — quatro;

Cércea — 12 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes;

1.1.4 — Santa Comba Dão, zona centro — zona compreendendo as áreas adjacentes à Avenida de Sá Carneiro, limitada a nascente pela Avenida do General Humberto Delgado, a sul pelo centro antigo, a poente pela ribeira e a norte pela Rua do Padre Franklin e escola preparatória.

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificados, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de quatro pisos ou 12 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.

b) Sempre que as condições de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam, deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de comércio, indústria ou serviços.

c) Índices urbanísticos — índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS — 0,8;

CAS — 0,4;

Loteamentos compreendendo lotes com frente para via pública ou lotes existentes não decorrentes de operação de loteamento:

COS — 1,2;

CAS — 0,6

aplicados à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública;

COS — 0,8;

CAS — 0,4;

aplicados à faixa restante;

Número máximo de pisos — quatro;

Cércea — 12 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes;

1.1.5 — Santa Comba Dão, zona poente — zona compreendendo o Bairro das Fontainhas e Pedras Negras, limitada a nascente pela ribeira e pelo centro antigo, a sul pela albufeira (rio Dão) e a nascente e a norte pela variante proposta circular à cidade de Santa Comba Dão.

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificadas, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de três pisos ou 9 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.

b) O estacionamento será efetuado dentro do lote na razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de comércio, indústria ou serviços.

c) Sempre que as condições de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam, deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de comércio, indústria ou serviços.

d) Índices urbanísticos — índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS — 0,3;

CAS — 0,2;

Loteamentos compreendendo lotes com frente para via pública ou lotes existentes não decorrentes de operação de loteamento:

COS — 0,4;

CAS — 0,2;

aplicados à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública;

COS — 0,3;

CAS — 0,2;

aplicados à faixa restante;

Número máximo de pisos — três;

Cércea — 9 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes;

1.1.6 — Centro antigo — zona consolidada limitada a nascente pela Avenida do General Humberto Delgado, a sul pela albufeira e a norte pela Rua dos Heróis do Ultramar.

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificadas, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de quatro pisos ou 12 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.

b) Sempre que as condições de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam, deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de comércio, indústria ou serviços.

1.2 — Sedes de freguesia e restantes localidades:

a) Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificadas, as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de três pisos ou 9 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações.



b) O estacionamento será efetuado dentro do lote na razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de comércio, indústria ou serviços.

c) Sempre que as condições de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam, deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de comércio, indústria ou serviços.

d) Índices urbanísticos — índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS — 0,3;

CAS — 0,2;

Loteamentos compreendendo lotes com frente para via pública ou lotes existentes não decorrentes de operação de loteamento:

COS — 0,4;

CAS — 0,2;

aplicados à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública

COS — 0,3,

CAS — 0,2;

aplicados à faixa restante;

Número máximo de pisos — três;

Cércea — 9 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes.

2 — Em áreas não submetidas à disciplina de planos de urbanização ou pormenor eficazes, ou operações de loteamento, só é permitido edificar nos terrenos integrados nesta classe de espaço desde que possuam acesso direto para a via pública e sejam servidos por infraestruturas elétrica e de água ao domicílio. Devem ainda localizar-se dentro de uma faixa de terreno limitada pela via referida e por uma linha paralela distanciada desta 50 m.

3 — Os espaços urbanos do Granjal e de Póvoa de João Dias, totalmente integrados na zona de proteção da Albufeira da Aguieira, devem ser objeto de plano de pormenor.

SECÇÃO II

Espaços urbanizáveis

Artigo 15.º

Definição e âmbito

Os espaços urbanizáveis são os que apresentam potencialidades para ocupação urbana, assumindo a capacidade de vir a adquirir as características de espaço urbano mediante a sua infraestruturização de acordo com planos de pormenor ou operações de loteamento, devendo respeitar as disposições aplicáveis aos espaços urbanos e as constantes do n.º 3 do artigo 13.º

Artigo 16.º

Transição de classe

Os espaços urbanizáveis que venham a ser objeto de plano de ordenamento eficaz, operação de loteamento ou infraestruturização passarão a integrar a classe de espaços urbanos.

SECÇÃO III

Espaços industriais

Artigo 17.º

Definição e regime

1 — Os espaços industriais definem-se como o conjunto de espaços existentes ou previstos na planta de ordenamento onde estão instaladas ou poderão vir a ser instaladas unidades industriais, comerciais ou de serviços, comportando ainda instalações para atividades de apoio, nomeadamente habitação de vigilantes, escritórios, armazéns, pavilhões de feiras e exposições.

2 — *(Revogado.)*

3 — A localização de indústrias, fica condicionada à garantia de um afastamento mínimo de 30 m de qualquer habitação ou equipamento público. Caso exista contacto visual com as edificações referidas, as áreas livres dentro da parcela, deverão conter uma proposta de cortina vegetal com espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos.

a) *(Revogado.)*

4 — Os espaços industriais respeitarão as seguintes regras:

a) Respeito integral dos parâmetros ambientais regulamentares gerais quanto ao ruído, água, solo e ar, minimizando os impactes negativos sobre o meio, atividades e populações.

b) Será interdita no seu interior a edificação de construções para fins habitacionais, salvo para a guarda e vigilância das instalações.

c) *(Revogado.)*

d) *(Revogado.)*

e) Os efluentes das unidades industriais serão previamente tratados em estações de tratamento próprio projetadas em função dos caudais e tipos de efluentes, antes do seu lançamento nas redes públicas.

f) A altura da edificação é de 10 m, com exceção de elementos anexos, tais como silos e chaminés;

g) Os afastamentos laterais e a tardoz do limite do lote serão, no mínimo, de 6 m, exceto se face à legislação aplicável ou à melhoria do seu funcionamento, se demonstre a sua indispensabilidade.

h) Índice máximo de impermeabilização — 80 %.

Na restante área da parcela, sempre que possível, devem utilizar-se mecanismos que favoreçam a infiltração das águas nos solos.

i) Estacionamento no interior da parcela na razão de um veículo por 100 m² de construção.

j) Os arruamentos deverão assumir uma faixa de rodagem com perfil transversal de 7 m e passeios laterais com um mínimo de 1,5 m.

k) CAS máximo — 0,75 e COS máximo — 1;

5 — É interdita a instalação de indústrias do tipo 1 quando sujeitas ao Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), ao Regime Jurídico da Prevenção e Controlo Integrado de Poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI) ou ao Regime Jurídico da Prevenção de Acidentes Graves que envolvam Substâncias Perigosas (RPAG).

SECÇÃO IV

Indústrias extrativas

Artigo 18.º

Âmbito e Regime

1 — Os espaços de indústrias extrativas incluem todas as áreas localizadas em planta de ordenamento, nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 270/2001, de 6 de outubro, 90/90 e 86/90, ambos

de 16 de março, bem como indústrias que visem a valorização dos recursos extraídos, nomeadamente, do tipo 2 ou 3 e enquanto durar a exploração.

2 — São incluídas nestes espaços as áreas de recursos uraníferos de Gestosa, Lameiras, Ladeiras, Vale Couço, Senhora da Ribeira e Mondego.

3 — Nestes espaços é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 13.º do presente Regulamento.

SECÇÃO V

Espaços agrícolas

Artigo 19.º

Definição e regime

1 — O espaço agrícola engloba as áreas com capacidade para a exploração agrícola e agropecuária, as áreas pertencentes à RAN e as que vêm tradicionalmente contemplando tal uso, estando delimitadas na planta de ordenamento.

2 — Nas áreas incluídas na RAN só serão permitidas as construções consideradas na legislação em vigor, de acordo com os pareceres emitidos pela entidade competente.

3 — Nas restantes áreas poderá ser autorizada a construção com um máximo de dois pisos, ou uma cêrcea de 6 m, de 25 m² por cada 1000 m² de terreno, e poderão ser destinadas a habitação, arrumos, comércio, serviços e indústrias não sujeitas ao Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), ao Regime Jurídico da Prevenção e Controlo Integrado de Poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI) ou ao Regime Jurídico da Prevenção de Acidentes Graves que envolvam Substâncias Perigosas (RPAG).

Poderão ainda, a título excecional, devidamente reconhecido em assembleia de freguesia e assembleia municipal, ser autorizadas construções exclusivamente destinadas a habitação, desde que devidamente fundamentada a carência de habitação própria e a falta de meios económicos e financeiros para conseguir alternativas. As construções não poderão, todavia, exceder os seguintes índices aplicados ao lote:

COS — 0,2

CAS — 0,1.

4 — Nesta classe de espaços não são permitidas operações de loteamento urbano.

5 — Nesta classe de espaço serão permitidas construções de carácter agropecuário, nomeadamente para exploração avícola, cunícola e suínicola, bem como as indústrias extrativas mencionadas no artigo 18.º, obedecendo às condições legais aplicáveis e industriais que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos naturais e que não se encontrem sujeitas ao Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), ao Regime Jurídico da Prevenção e Controlo Integrado de Poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI) ou ao Regime Jurídico da Prevenção de Acidentes Graves que envolvam Substâncias Perigosas (RPAG). As construções não poderão exceder, todavia, os seguintes índices aplicados ao lote:

CAS — 0,5

COS — 0,5.

6 — Nestes espaços serão permitidas construções para iniciativas de turismo de âmbito rural nos termos do n.º 5. Será ainda permitida a construção de unidades hoteleiras aproveitando estruturas edificadas existentes.

7 — Nesta classe de espaços poderão ser implantados equipamentos públicos.

8 — Nesta classe de espaços é ainda aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 13.º

9 — Os espaços agrícolas inseridos na Zona de Proteção da Albufeira da Aguieira devem obedecer às seguintes regras:

a) Só são permitidas novas edificações desde que se destinem a habitação permanente do proprietário da parcela e obedeçam aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) A parcela tenha uma área igual ou superior a 2 ha;
- ii) Índice de construção — 0,02;
- iii) Índice de implantação — 0,015;
- iv) Número máximo de pisos — 2;
- v) Cércea máxima — 6 m;
- vi) Altura total da construção — 7,5 m.

b) Nestes espaços são permitidas obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- i) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;
- ii) Área máxima de implantação — 200 m²;
- iii) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- iv) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

c) São também permitidas obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- i) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- ii) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

d) É ainda permitida a construção, recuperação e ou ampliação de um anexo de apoio à atividade agrícola, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- i) Área máxima de implantação — 60 m², podendo este valor ser ultrapassado, desde que tal seja técnica e economicamente justificado;
- ii) Número máximo de pisos — 1;
- iii) Cércea máxima — 3 m;
- iv) Altura total da construção — 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que seja tecnicamente e economicamente justificado.

Artigo 20.º

Aglomerados edificados em espaços agrícolas

Para os pequenos aglomerados edificados com manifesta falta de dinâmica de crescimento do número de alojamentos e onde não tenham sido delimitados perímetros urbanos, serão permitidas construções obedecendo às seguintes regras:

- a) Que a pretensão de construção seja manifestamente integrada na tipologia dominante dos referidos aglomerados edificados;
- b) Que as pretensões não representem um acréscimo da área de construção total do aglomerado superior a 20 % à data da entrada em vigor do PDM;
- c) Que as áreas a edificar sejam constituídas por parcelas confinantes com outras edificadas;
- d) Que seja respeitada a cércea das edificações das parcelas confinantes com um número máximo de dois pisos.

SECÇÃO VI

Espaços florestais

Artigo 21.º

Definição

1 — O espaço florestal abrange todos os espaços com vocação florestal e os que correspondem a solos com pouca capacidade agrícola e que são prolongamentos de espaços florestais existentes.

2 — Nestas áreas serão permitidas construções para habitação unifamiliar com um máximo de dois pisos ou uma cércea de 6 m em parcelas numa unidade mínima de 1 ha.

Poderão ainda, a título excecional devidamente reconhecido em assembleia de freguesia e assembleia municipal, ser autorizadas construções exclusivamente destinadas a habitação desde que devidamente fundamentada a carência de habitação própria e a falta de meios económicos e financeiros para conseguir alternativas. As construções não poderão, todavia, exceder os seguintes índices aplicados ao lote:

COS — 0,2;
CAS — 0,1.

3 — As construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo, bem como a implantação de indústrias que não se encontrem sujeitas ao Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), ao Regime Jurídico da Prevenção e Controlo Integrado de Poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI) ou ao Regime Jurídico da Prevenção de Acidentes Graves que envolvam Substâncias Perigosas (RPAG), deverão respeitar os seguintes parâmetros:

CAS — 0,1
COS — 0,3
Altura da edificação — 7 m.

a) Nestes espaços serão permitidas as construções nos termos do n.º 5 do artigo 19.º

4 — Nesta classe de espaços não são permitidas operações de loteamento.

5 — Nesta classe de espaços poderão ser implantados equipamentos públicos.

6 — Nesta classe de espaços aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 13.º

7 — De acordo com o Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de outubro, e do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro e, Portaria 1060/2004, de 21 de agosto todo o concelho se inclui na classe alta — do zonamento do continente segundo o grau de risco de incêndio.

8 — Os espaços florestais inseridos na Zona de Proteção da Albufeira da Agueira devem obedecer às seguintes regras:

a) Só são permitidas novas edificações desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e obedeçam aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) A parcela tenha uma área igual ou superior a 4 ha;
- ii) Índice de construção — 0,015;
- iii) Índice de implantação — 0,01;
- iv) Número máximo de pisos — 2;
- v) Cércea máxima — 6 m;
- vi) Altura total da construção — 7,5 m.

b) Nestes espaços são permitidas obras de recuperação e de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- i) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;
- ii) Área máxima de implantação — 200 m²;
- iii) Número máximo de pisos — 2;
- iv) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

c) São também permitidas obras de recuperação e ou ampliação de edificações existentes, destinadas a turismo no espaço rural, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- i) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- ii) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

d) Nos estabelecimentos de restauração ou de bebidas legalmente existentes são permitidas obras de recuperação, conservação e de ampliação, desde que as mesmas se destinem a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas e que:

- i) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;
- ii) Não correspondam a um aumento da cêrcea;
- iii) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que o da edificação existente.

e) Nestes espaços é ainda permitida a construção de um anexo de apoio direto à atividade florestal, desde que obedeça aos seguintes requisitos:

- i) Área máxima de implantação — 60 m²;
- ii) Número máximo de pisos — 1;
- iii) Cêrcea máxima — 3 m;
- iv) Altura total da construção — 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que seja tecnicamente e economicamente justificado.

f) As edificações implantadas em floresta de produção devem ter um afastamento mínimo de 300 m em relação à área florestal e as edificações implantadas noutras áreas florestais, com predomínio de espécies folhosas, devem ter um afastamento mínimo de 150 m.

g) Nestes espaços florestais, é ainda permitida a construção de estruturas e infraestruturas adequadas à vigilância, deteção e combate a incêndios florestais, nomeadamente torres de vigia, caminhos, corta-fogos e aceiros.

Artigo 22.º

Aglomerados edificados em espaços florestais

1 — Para os pequenos aglomerados edificados com manifesta falta de dinâmica de crescimento do número de alojamentos e onde não tenham sido delimitados perímetros urbanos, serão permitidas construções obedecendo às seguintes regras:

- a) Que a pretensão de construção seja manifestamente integrada na tipologia dominante dos referidos aglomerados edificados;
- b) Que as pretensões não representem um acréscimo da área de construção total do aglomerado superior a 20 % à data de entrada em vigor do PDM;
- c) Que as áreas a edificarem sejam constituídas por parcelas confinantes com outras edificadas;
- d) Que seja respeitada a cêrcea das edificações das parcelas confinantes com um número máximo de pisos de dois.



2 — Os aglomerados inseridos ou confinantes com espaços florestais devem respeitar o disposto no ponto 8 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro.

SECÇÃO VII

Espaços culturais

Artigo 23.º

Definição e regime

1 — Os espaços culturais são constituídos pelos imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, por edifícios notáveis ou conjuntos de edifícios significativos em aglomerados urbanos, por sítios de interesse arqueológico e por locais ou edifícios de significativo interesse etnográfico. Os espaços culturais encontram-se referenciados neste Regulamento e indicados nas plantas de condicionantes e de ordenamento.

a) Nas zonas de proteção a imóveis classificados ou em vias de classificação não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, IP (IGESPAR).

b) As zonas de proteção, na ausência de uma delimitação específica, serão sempre de 50 m contados a partir dos limites exteriores do imóvel, de acordo com a redação do n.º 1 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

c) A competência para a realização de projetos de arquitetura em imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção deverá respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho.

d) Sempre que estejam projetadas obras que impliquem revolvimentos do solo ou que alterem o local de implantação de estruturas ou contextos arqueológicos conhecidos ou onde se presuma a sua existência, deverá proceder-se à consulta prévia do IGESPAR.

e) Sempre que durante a realização de obras ou em quaisquer trabalhos de revolvimento do solo surjam quaisquer vestígios arqueológicos, os trabalhos devem ser imediatamente suspensos e também imediatamente informados a autarquia e o IGESPAR, que se pronunciará sobre as medidas a serem tomadas para o estudo e eventual salvaguarda desses vestígios arqueológicos.

f) Os imóveis classificados são os seguintes:

- 1) Pelourinho de Santa Comba Dão (IIP — Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933);
- 2) Pelourinho do Couto do Mosteiro (IIP — Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933);
- 3) Pelourinho de Treixedo (IIP — Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933);
- 4) Pelourinho de Óvoa (IIP — Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933);
- 5) Pelourinho de São João de Areias (IIP — Decreto n.º 23 122, de outubro de 1933);
- 6) Pelourinho de Pinheiro de Ázere (IIP — Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933);
- 7) Casa dos Arcos, Santa Comba Dão (IIP — Decreto n.º 32 973, de 18 de agosto de 1943) (ZEP Diário do Governo, 2.ª série, n.º 247, de 24 de outubro de 1966).

g) Imóveis notáveis:

- 1) Vestígios romanos em Treixedo;
- 2) Nossa Senhora da Assunção (sepultura escavada na rocha), Treixedo;
- 3) Solar dos Viscondes, Treixedo;
- 4) Solar das Costas, Couto do Mosteiro;
- 5) Solar das Festas, Colmeosa, Couto do Mosteiro;
- 6) Solar dos Varela Dias, Vila de Barba, Couto do Mosteiro;
- 7) Igreja matriz de Santa Comba Dão;
- 8) Moradias solarengas no Largo da República (Rossio), Santa Comba Dão;



- 9) Solar dos Picanços, Vila Pouca, São Joaninho;
- 10) Suime (Iagareta), São Joaninho;
- 11) Povoado pré-histórico de Linhares, Vimieiro;
- 12) Igreja do Espírito Santo, Vimieiro;
- 13) Igreja matriz de Vimieiro, Vimieiro;
- 14) Solar Pinto da Mota, Óvoa;
- 15) Abadia de Óvoa;
- 16) Patarinho medieval (necrópole);
- 17) Vestígios romanos (possível vila romana) em São João de Areias;
- 18) Via romana em São João de Areias;
- 19) Solar das Armas Reais, São João de Areias;
- 20) Solar Serpa Pimentel, Guarita, São João de Areias;
- 21) Solar dos Cortes Real, Rojão Pequeno, Pinheiro de Ázere

2 — *(Revogado.)*

SECÇÃO VIII

Espaços naturais

Artigo 24.º

Regime

Os espaços naturais são constituídos pelas áreas afetas à REN delimitadas nas plantas de ordenamento e de condicionantes, sendo-lhes aplicável o regime da REN.

SECÇÃO IX

Espaços — canais

Artigo 25.º

Definição

Os espaços pertencentes a esta classe compreendem áreas de infraestruturas, designadamente rede rodoviária, rede ferroviária, rede elétrica e saneamento básico, subdividindo-se em cinco categorias:

- Subsecção I — rede rodoviária — servidões rodoviárias;
- Subsecção II — rede ferroviária — servidões ferroviárias;
- Subsecção III — rede elétrica — servidões à rede elétrica;
- Subsecção IV — comunicações;
- Subsecção V — saneamento básico;
- Subsecção VI — rede de gás natural.

SUBSECÇÃO I

Rede rodoviária — Servidões rodoviárias

Artigo 26.º

Regime

- 1 — A rede nacional é definida no Plano Rodoviário Nacional (PRN).
- 2 — Faixas de proteção e servidões:

a) As faixas de proteção para as vias da rede rodoviária nacional são as definidas nos Decretos-Leis n.ºs 13/94, de 15 de janeiro, e 222/98, de 17 de julho, sem prejuízo de outra e ou futura legislação em vigor;

b) As faixas de proteção para as estradas desclassificadas pelo PRN são as definidas no Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro e revogado na parte relativa ao licenciamento de áreas de serviço na rede viária municipal no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 260/2002, de 23 de novembro, enquanto as mesmas não passam para a jurisdição autárquica.

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

a) Nas EM fora dos aglomerados urbanos definem-se faixas *non aedificandi* de 10 m de largura medidos a partir da plataforma para habitação e de 20 m para construção de utilizações diversas.

b) Nos CM e nas restantes vias públicas não classificadas definem-se faixas *non aedificandi* de 5 m para cada lado da plataforma.

c) Na margem das EM e CM não é permitida a construção de edifícios destinados ao comércio isolado ou em conjunto com a habitação a menos de 10 m para cada lado da plataforma.

d) Dentro dos aglomerados urbanos serão os planos de urbanização e planos de pormenor a regulamentar esta matéria, na falta deles, compete à Câmara Municipal a sua definição.

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

SUBSECÇÃO II

Rede ferroviária — servidões ferroviárias

Artigo 27.º

Regime

Para as servidões ferroviárias, serão consideradas áreas *non aedificandi* as faixas de terrenos confinantes com a linha férrea definidas pelos Decretos-Leis n.ºs 39 780, de 21 de agosto de 1954, 48 594, de 26 de setembro de 1968, e 276/2003, de 4 de novembro.

SUBSECÇÃO III

Rede elétrica — Servidões à rede elétrica

Artigo 28.º

Regime

1 — As servidões da rede elétrica são relativas às linhas de média e alta tensão do concelho, definindo-se as faixas *non aedificandi* de acordo com os seguintes escalões de kilovolts:

a) 130 m para o corredor 150kV-400 kV;

b) 50 m para linhas superiores a 80 kV;

c) 20 m para linhas de 60 kV;

d) Para as linhas de 15 kV-30 kV, a construção será condicionada às normas constantes do Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão.

2 — Não são permitidas plantações que impeçam o estabelecimento ou prejudiquem a exploração das linhas referidas no n.º 1 deste artigo.

SUBSECÇÃO IV

Rede radioelétrica — Servidões à rede radioelétrica

Artigo 29.º

Regime

As servidões dos sistemas de comunicação referem-se às instalações radioelétricas, de estações e redes de radiocomunicações, de estações de sinais de televisão por satélite e de instalação de antenas coletivas de receção de rádio e televisão.

a) Deverão ser observadas as normas constantes dos Decretos-Leis n.ºs 59/2000, de 19 de abril (regime de instalação das infraestruturas de telecomunicações em edifícios), 151-A/2000, de 20 de julho (regime aplicável ao licenciamento de redes e estações de radiocomunicações) e 597/73, de 7 de novembro (servidões radioelétricas).

SUBSECÇÃO V

Saneamento básico

Artigo 30.º

Regime geral

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

a) Não é permitida a construção num corredor de 5 m para cada lado do traçado das condutas de adução de águas e emissários da rede de drenagem de esgotos.

b) Não é permitida a construção num corredor de 1 m para cada lado da rede de distribuição de água e dos coletores das redes de drenagem dos esgotos.

c) Fora das áreas urbanas, num corredor de 15 m para cada lado do traçado das condutas adutoras, condutas distribuidoras de água, coletores e emissários de esgotos, não são permitidas plantações florestais ou de qualquer outra espécie arbórea, bem como reflorestações.

d) Nas captações de água é definida uma faixa de proteção próxima de 50 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos. Nesta faixa deverá ser interdita a construção e, preferencialmente, ser delimitada por vedação por forma a interditar a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que não possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas. É ainda definida uma faixa de proteção à distância de 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações da mesma formação aquífera, rega com águas negras e atividades poluentes nem construção urbana, a menos que estas últimas sejam providas de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de proteção, a jusante das captações, e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes. No caso de as captações se situarem em linhas de água, a faixa de proteção à distância estender-se-á até 400 m para montante das captações e ao longo da linha de água.

e) Nas estações de tratamento de águas residuais a área *non aedificandi* é de 100 m.

f) Nos aterros sanitários a faixa *non aedificandi* é de 300 m contados a partir do limite exterior da área demarcada para tal equipamento.

2 — Na zona de proteção da Albufeira da Agueira deve obedecer-se às seguintes regras:

a) Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção da Albufeira da Agueira não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatório:

i) Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;

ii) Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos;

iii) Nas zonas de recreio e lazer, nas zonas de desenvolvimento turístico e nos espaços com vocação urbanizável, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.

SUBSECÇÃO VI

Rede de gás natural

Artigo 31.º

Regime

Nas servidões dos sistemas da rede nacional da TRANGÁS deverá ser observada a respetiva legislação em vigor.

SECÇÃO X

Espaços com vocação edificável

Artigo 31.º-A

Definição e Regime

1 — O espaço com vocação edificável identificado na Planta de Ordenamento corresponde à área contígua ao aglomerado de Granjal.

2 — Para o espaço referido no artigo anterior deve ser elaborado plano de pormenor, o qual deverá observar os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento.

3 — Até à publicação do plano de pormenor referido no número anterior, o regime de edificabilidade desta área é o estabelecido nos artigos 19.º ou 21.º, consoante o caso.

SECÇÃO XI

Zona de interesse conservacionista

Artigo 31.º-B

Identificação e Regime

1 — A zona de interesse conservacionista, corresponde a uma área em Ribeira de Azenha, integrada na zona de proteção da Albufeira da Agueira, que apresenta estruturas de vegetação com valor biológico e paisagístico, sendo constituída, fundamentalmente, por manchas de carvalho e vegetação ripícola.

2 — Os objetivos de ordenamento desta zona são a manutenção da sua integridade física e biológica.

3 — As ilhas constituem zonas *non aedificandi*.

4 — Nas restantes zonas de interesse conservacionista, para além dos condicionamentos legais existentes, a edificação só é permitida nos termos do artigo 19.º e 21.º do presente regulamento consoante o caso e desde que a área de implantação da edificação existente não ocupe, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

SECÇÃO XII

Zonas de Recreio e Lazer

Artigo 31.º-C

Definição e regime

1 — As zonas de recreio e lazer correspondem a áreas, normalmente contíguas ao plano de água, onde se prevê o seu ordenamento para uso público e conseqüentemente, a instalação de equipamentos, estruturas, infraestruturas e serviços de apoio às atividades de turismo, recreio e lazer.

2 — As zonas referidas no número anterior correspondem a:

- a) Zona de lazer;
- b) Zona de recreio balnear.

Artigo 31.º-D

Zona de lazer

Esta zona corresponde ao parque florestal próximo do Granjal, que deve ser objeto de um projeto de recuperação para estada, recreio e lazer e corresponder a uma zona de enquadramento ao parque termal previsto.

Artigo 31.º-E

Zona de recreio balnear

1 — Esta zona corresponde à zona de recreio balnear da Senhora da Ribeira e integra espaços com vocação privilegiada para estada, banhos e natação.

2 — A zona de recreio balnear deve ser sinalizada e devidamente balizada, devendo integrar um conjunto mínimo de serviços, estruturas e equipamentos de apoio que devem corresponder a:

a) Uma construção amovível ou ligeira destinada, nomeadamente, a um estabelecimento de restauração e de bebidas, a implantar fora da zona reservada da albufeira, desde que possua:

- i) Área máxima de implantação — 200 m²;
- ii) Número máximo de pisos — 1;
- iii) Cércea máxima — 3 m;
- iv) Altura total da construção — 4,5 m;

b) Um posto de socorro e emergência/comunicações;

c) Instalações sanitárias e balneários;

d) Acessos pedonais definidos;

e) Um parque de estacionamento regularizado, fora da zona reservada;

f) Uma zona de proteção no plano de água, com uma largura mínima de 50 m, delimitada paralelamente à margem e ajustada em função da variação do nível da água da albufeira onde se interdita qualquer outra atividade recreativa.



SECÇÃO XIII

Zonas de Desenvolvimento Turístico

SUBSECÇÃO I

Zona de Desenvolvimento Turístico existente

Artigo 31.º-F

Definição e regime

1 — A zona de desenvolvimento turístico existente corresponde à Quinta do Rio Dão/Abelenda.

2 — Nesta zona são permitidas obras de construção, conservação, recuperação e ou ampliação de edificações existentes e de recuperação da zona ribeirinha, desde que obedeçam aos seguintes requisitos:

- a) As obras de construção só são permitidas, desde que se destinem à edificação de um hotel rural, nos termos da legislação em vigor;
- b) Para as obras de conservação, recuperação e ampliação está prevista uma área de construção máxima de 1000 m²;
- c) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- d) Cércea máxima — 6 m ou existente;
- e) Altura total de construção — 7,5 m ou existente;
- f) A reabilitação da zona ribeirinha deve contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água.

SUBSECÇÃO II

Zonas de Desenvolvimento Turístico propostas

Artigo 31.º-G

Definição

1 — As zonas de desenvolvimento turístico (ZDT) propostas correspondem a áreas onde se pretende incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, em ordem a preservar o plano de água.

2 — As zonas referidas no número anterior encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas abrangidas por:

- a) Granjal;
- b) São Vicente;
- c) Chamadouro/Alto dos Carrizes;
- d) Senhora da Ribeira.

Artigo 31.º-H

Regime

1 — Nas zonas referidas no artigo anterior é permitida a instalação de empreendimentos turísticos, tal como definidos na legislação em vigor, os quais devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Os parques de campismo devem possuir as condições exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica em vigor e uma capacidade máxima para 200 utentes;

b) Os restantes empreendimentos turísticos deverão possuir uma capacidade máxima para 200 camas no caso da ZDT do Granjal, 400 camas no caso da ZDT da Senhora da Ribeira e de 150 camas nos restantes casos, e obedecer ainda aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) Índice de construção — 0,20;
- ii) Índice de implantação — 0,15;
- iii) Número máximo de pisos — 2;
- iv) Cércea máxima — 6 m;
- v) Altura total da construção — 7,5 m;

vi) Dispor, no mínimo, das condições exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação em vigor, não sendo permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos.

2 — Para as zonas de desenvolvimento turístico propostas, devem, obrigatoriamente, ser elaborados planos de pormenor ou planos de urbanização, de acordo com o disposto no presente regulamento, devendo esses planos integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água.

3 — Até à publicação do plano de pormenor referido no número anterior, o regime de edificabilidade nesta área é o estabelecido nos artigos 19.º ou 21.º, consoante o caso.

4 — A ZDT da Senhora da Ribeira possui plano de pormenor eficaz, publicado pelo Aviso n.º 11097/2013, de 5 de setembro.

SECÇÃO XIV

Áreas degradadas a recuperar

Artigo 31.º-I

Definição e regime

1 — As áreas degradadas a recuperar correspondem a espaços devolutos que resultaram do abandono da atividade ferroviária e mineira, com situações de solos alterados e edifícios degradados e imprimindo um impacte negativo na paisagem.

2 — Incluem-se nesta categoria as seguintes áreas:

- a) A zona envolvente à antiga estação ferroviária do Treixedo e respetivo edifício da estação e anexo;
- b) A Pedreira do Pinheirinho.

3 — A recuperação da área mencionada na alínea a) do número anterior tem como objetivo a criação de uma zona de estadia e apoio ao percurso e trilho ambiental que se prevê que conflua nessa zona e deve incluir as seguintes ações:

- a) A recuperação paisagística da zona;
- b) Obras de recuperação do edifício da antiga estação de Treixedo e edifício anexo, de modo a criar um posto de informação, um pequeno estabelecimento de restauração e de bebidas, instalações sanitárias e posto de socorros, garantindo-se apoio às atividades para aí previstas;
- c) Sinalização informativa e interpretativa.

4 — A recuperação da área mencionada na alínea b) do n.º 2 do presente artigo tem como objetivo a criação de uma zona de apoio às atividades desportivas que aí já se desenvolvem e deve incluir as seguintes ações:

- a) Modelação do terreno;
- b) Estabilização dos taludes;
- c) Proteção da escarpa;
- d) Sinalização informativa e interpretativa;



e) Implantação de uma estrutura de apoio integrado posto de socorros/comunicações, instalações sanitárias e espaço para armazenamento de material com as seguintes características:

Área de implantação máxima — 50 m²;
Número máximo de pisos — 1;
Cércea máxima — 3 m;
Altura total da construção — 4,5 m;
Construção amovível ou ligeira.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 32.º

Vigência e remissões

1 — Dentro das áreas referenciadas na planta de ordenamento como perímetros urbanos, a Câmara Municipal, através de planos de urbanização ou de planos de pormenor, pode delimitar e determinar parcelas de território para a localização de equipamentos coletivos, públicos ou privados.

2 — Tendo como finalidade os objetivos de ordenamento definidos neste PDM (alteração por adaptação e retificação), a câmara municipal deverá promover o plano de urbanização para Santa Comba Dão e áreas limítrofes, bem como para as sedes de freguesia.

Artigo 33.º

Expropriação

A Câmara Municipal, no sentido de prosseguir os objetivos propostos neste PDM, deverá aplicar em qualquer zona dos espaços urbanos as disposições sobre a obrigatoriedade de construção contidas no artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro e, no artigo 94.º do Código das Expropriações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 168/99, de 18 de setembro.

614376256