

MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Aviso n.º 28763/2025/2

Sumário: 1.^a alteração à 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.

1.^a alteração à 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova

António Lázaro Ferreira, Vice-Presidente em substituição do Presidente da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º, bem como da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 30 de junho de 2025, foi aprovada a 1.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.

Esta alteração foi promovida com vista à adaptação do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova às novas regras de classificação e qualificação do solo, decorrentes da entrada em vigor da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, bem como à realização de correções e alterações identificadas ao longo do período de vigência da 1.^a Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova.

A alteração aprovada incide sobre a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento – Classificação acústica, Planta de Ordenamento – Estrutura ecológica municipal; Planta de ordenamento – Áreas sujeitas a inundações ou cheias; Planta de ordenamento – Programação e execução; Planta de Condicionantes – Outras condicionantes e servidões; Planta de Condicionantes – RAN e Obras de aproveitamento hidroagrícola e Planta de Condicionantes – Defesa da floresta contra incêndios.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as alterações ao Regulamento e Regulamento integral, bem como todas as plantas anteriormente mencionadas.

Esta 1.^a alteração à 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

28 de julho de 2025. – O Vice-Presidente em substituição do Presidente da Câmara Municipal, António Lázaro Ferreira.

Deliberação

António José Barata Figueiredo, Presidente da Assembleia Municipal de Condeixa-a-Nova, certifica que da ata da sessão ordinária da referida Assembleia Municipal, realizada em 30 de junho de 2025, consta a seguinte deliberação:

"3.4. Proposta de aprovação da Alteração do Plano Diretor Municipal.

Foi presente a documentação mencionada em epígrafe.

Propõe-se que a Assembleia Municipal delibere aprovar a 1.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.

Deliberação: Proposta aprovada por unanimidade e em minuta, para produção de efeitos imediatos."

28 de julho de 2025. – O Presidente da Assembleia Municipal, António José Figueiredo.

Alterações ao Regulamento

Artigo 1.^º

Alteração

1 – Os artigos 1.^º, 3.^º, 4.^º, 5.^º, 6.^º, 7.^º, 8.^º, 9.^º, 10.^º, 11.^º, 12.^º, 14.^º, 15.^º, 22.^º, 23.^º, 24.^º, 25.^º, 26.^º, 27.^º, 28.^º, 29.^º, 30.^º, 31.^º, 32.^º, 33.^º, 34.^º, 39.^º, 40.^º, 41.^º, 42.^º, 43.^º, 44.^º, 49.^º, 56.^º, 57.^º, 66.^º, 70.^º, 71.^º, 73.^º, 76.^º, 81.^º, 84.^º, 85.^º, 86.^º, 89.^º, 90.^º, 91.^º, 92.^º, 93.^º, 95.^º, 98.^º e 99.^º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova passam a ter a seguinte redação:

«CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.^º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rústico.

Artigo 3.^º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) Planta de condicionantes – Defesa da floresta contra incêndios (escala 1: 25.000);

h) Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal (escala 1: 25.000);

i) Planta de ordenamento – Áreas sujeitas a inundações ou cheias (escala 1: 25.000);

j) Planta de ordenamento – Programação e execução (escala 1: 25.000).

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Programa de execução, plano de financiamento e sustentabilidade financeira;

- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) Planta de infraestruturas (escala 1: 25.000).

Artigo 4.^º

[...]

1 – [...]:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro);
- b) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro);
- c) Plano Rodoviário Nacional 2000 (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho e alterações subsequentes);
- d) Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Resolução do Conselho de Ministros n.º 45-A/2020, de 16 de junho);
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril);
- f) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril);
- g) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho);
- h) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila (Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2004, de 19 de junho);
- i) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro e alterações e retificações subsequentes).

2 – [...]

Artigo 5.^º

[...]

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

1 – (Revogado.)

2 – Empreendimentos turísticos isolados – correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico: estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo e empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias anteriormente referidas;

3 – Estufas e abrigos – Construção, permanente ou temporária, destinada a criar ambiente, face ao exterior, necessário à proteção de plantas e/ou a potenciar a sua produção;

4 – Núcleos de Desenvolvimento Turístico – correspondem a áreas de ocupação turística em solo rústico, nas quais se integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rústico e em que as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas são as seguintes: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores;

5 – [...]

6 – [...]

7 – Alojamento para animais de companhia – qualquer instalação, recinto, edifício ou grupo de edifícios onde os animais de companhia se encontram mantidos, neles se incluindo os alojamentos para hospedagem, permanente ou temporária, com fins médico-veterinários, higiénicos ou comerciais, e os centros de recolha, sujeitos a licenciamento.

8 – Projetos de Interesse Estratégico (PIE) – projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, bem como os projetos considerados de Potencial Interesse Nacional (PIN);

9 – Edifícios sensíveis – edifícios como hospitais, lares de idosos, creches, jardins-de-infância, escolas, edifícios de armazenamento ou processamento de substâncias perigosas (voláteis, inflamáveis ou explosivas, tóxicas ou reativas em contacto com a água), infraestruturas de gestão de efluentes e de armazenamento ou transformação de resíduos, e edifícios com importância na gestão de emergências, nomeadamente quartéis de bombeiros, instalações das forças de segurança e das forças armadas, da Cruz Vermelha, comando nacional e comandos distritais de operações de socorro e serviços municipais de proteção civil.

Artigo 6.º

[...]

[...]

a) [...]

i) Domínio hídrico: leitos e margens de cursos de água;

ii) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

- iv) Espécies florestais protegidas: sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo;
- v) *(Revogada.)*
- vi) Faixas de gestão de combustível e Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;
- vii) *(Revogada.)*
- viii) Perigosidade de incêndio rural nas classes alta e muito alta;
- ix) [...]
- x) Rede de pontos de água;
- xi) Rede de vigilância e deteção de incêndios.
- d) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- e) [...]
- i) [...]
- f) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) Estradas desclassificados do PR2000 e ainda sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, SA.;
- v) [...]
- vi) [...]
- vii) Medidas preventivas para salvaguarda da Linha de Alta Velocidade Porto-Lisboa.

Artigo 7.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – *(Revogado.)*

4 – Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica dos leitos e margens de cursos de água na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, às linhas de água existentes no local aplicam-se todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

Artigo 8.^º

[...]

1 – [...]

a) Solo rústico, é aquele para o qual é reconhecida aptidão para o aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, para a conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que integra os espaços naturais, culturais, de turismo, de recreio e lazer, de proteção de riscos ou outros tipos de ocupação que não lhe confiram o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano, é aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal vocacionado para a urbanização e edificação, nele se incluindo os solos afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 – Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rústico e urbano, identifica ainda a Estrutura Ecológica Municipal, as Áreas de Recursos Geológicos Potenciais, os Valores Culturais e Naturais, a Rede Viária, as Infraestruturas Urbanas, as Zonas inundáveis em solo urbano, a Classificação acústica e as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), cujos regimes são definidos no presente regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 9.^º

[...]

1 – O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

b) (*Revogada.*)

c) Espaços Florestais:

i) Espaços Florestais de Produção;

ii) Espaços Mistas;

d) Espaços Naturais e Paisagísticos:

i) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I;

ii) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II;

e) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

i) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Consolidados;

ii) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Complementares.

2 – [...]

a) [...]

b) Espaços habitacionais:

i) Espaços habitacionais tipo I;

- ii) Espaços habitacionais tipo II;
 - iii) Espaços habitacionais tipo III;
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - i) [...]
 - ii) [...]
 - f) (*Revogada.*)
 - i) (*Revogada.*)
 - ii) (*Revogada.*)
 - iii) (*Revogada.*)
 - g) (*Revogada.*)
- 3 – [...]

4 – A informação com representação na Planta de Ordenamento não dispensa a sua consulta na cartografia em formato digital disponível no sítio de internet do Município.

Artigo 10.^º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) Não sejam afetados os espaços naturais e paisagísticos e os espaços verdes de proteção e enquadramento;

c) [...]

d) [...]

CAPÍTULO IV

Solo rústico

[...]

[...]

Artigo 11.^º

[...]

O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

- b) (Revogada.)
- c) Espaços Florestais:
 - i) Espaços Florestais de Produção;
 - ii) Espaços Mistos;
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I;
 - ii) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II;
- e) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:
 - i) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Consolidados;
 - ii) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Complementares.

Artigo 12.º

[...]

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de restrições definidas em cada categoria, no solo rústico são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) [...]
- v) [...]
- vi) [...]
- e) [...]
- f) Alojamentos para animais de companhia.

2 – [...]

3 – Em espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, com as exceções previstas no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

- 4 – [...]
- 5 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

6 – [...]

7 – [...]

a) [...]

b) [...]

i) A inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração;

ii) [...]

iii) Ser comprovadamente necessária às atividades desenvolvidas no solo rústico;

iv) Ser imprescindível a sua localização na exploração;

v) Não se localizar em áreas de risco, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, inundações ou cheias e deslizamento de vertentes;

c) [...]

d) [...]

e) A implantação das edificações tem de assegurar o afastamento às estreitas previsto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;

f) [...]

g) [...]

8 – [...]

a) [...]

b) [...]

9 – [...]

10 – [...]

a) Recurso a soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno, adotando técnicas construtivas sustentáveis, incluindo a arquitetura bioclimática, a eficiência energética e hídrica, a gestão eficiente de resíduos e a integração de energias renováveis;

b) Recurso a soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente, que promovam e garantam a preservação das vistas;

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) Devem estar associados a temáticas específicas, tais como enoturismo, turismo de saúde, de desporto, cinegético, industrial, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras;

v) [...]

d) [...]

11 – [...]

a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas, não podendo estas ocupar mais de 35 % da superfície do NDT;

b) [...]

c) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente, garantindo a preservação das bacias visuais;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) As soluções arquitetónicas e construtivas devem assegurar a adequada inserção na morfologia do terreno, adotando técnicas construtivas sustentáveis, incluindo a arquitetura bioclimática, a eficiência energética e hídrica, a gestão eficiente de resíduos e a integração de energias renováveis;

i) Os NDT devem ser precedidos de plano de pormenor ou unidade de execução.

Artigo 14.^º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

5 – [...]

6 – Nos espaços integrados na ZEC Paul de Arzila e na ZPE do Paul de Arzila, e não integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, aplicam-se as seguintes disposições:

a) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

c) [...]

Artigo 15.º

[...]

1 – [...]

[...]

[...]	[...]	[...]			
		[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

2 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

5 – Às áreas abrangidas pela U6 aplicam-se as disposições e parâmetros constantes no artigo 93.º

SECÇÃO IV

Espaços florestais

SUBSECÇÃO I

Espaços florestais de produção

Artigo 22.º

[...]

Os Espaços Florestais de Produção correspondem às áreas com funções relevantes de produção de produtos lenhosos (pinheiro-bravo e eucalipto) e não lenhoso (cogumelos e mel), de proteção, de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores, no quadro das orientações estabelecidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL) e que constam do Anexo II.

Artigo 23.º

[...]

1 – Nos espaços florestais de produção devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura por função de produção definidas no PROF-CL para as sub-regiões homogéneas Dunas Litorais e Baixo Mondego e Gândaras Sul.

2 – Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e devem ser salvaguardados os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e privilegiada a plantação das espécies florestais indicadas para cada sub-região homogénea do PROF-CL, conforme consta no Anexo II.

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Estabelecimentos de restauração e bebidas se complementares de outros usos autorizados;

i) [...]

j) [...]

Artigo 24.^º

[...]

1 - [...]

QUADRO 3

Regime de edificabilidade nos Espaços Florestais de Produção

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

2 - [..]

3 – Constituem exceção ao número anterior as ampliações feitas em edifícios legalmente existentes em data anterior à entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, e cuja dimensão do prédio seja inferior à estabelecida no Quadro 3, que ficam sujeitas aos seguintes critérios:

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

4 - []

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

d) [...]

e) [...]

SECÇÃO V

Espaços naturais e paisagísticos

[...]

Espaços naturais e paisagísticos tipo I

Artigo 25.º

[...]

Os Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I correspondem aos seguintes valores:

a) [...]

b) [...]

Artigo 26.º

[...]

1 – [...]

2 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I não se aplica o disposto no n.º 1 do artigo 12.º

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I, com exceção dos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, só são permitidas as seguintes ações:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

4 – Nos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila que se consideram como espaços *non aedificandi*, onde a intervenção humana é fortemente condicionada, devendo subordinar-se aos valores naturais em presença, só são permitidas ações referentes à instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis, bem como abertura de caminhos vicinais e alargamento dos caminhos já existentes, os quais estão sujeitos a autorização prévia da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza, quando legalmente exigíveis e quando prevista em programa especial.

5 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I são interditas, com exceção das situações previstas na legislação em vigor e sem prejuízo dos números 2, 3 e 4 deste artigo, as seguintes ações:

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

6 – Nos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila são interditas as seguintes atividades:

- a) Alteração ao uso atual do solo;
- b) Abertura de novas estradas e caminhos, com exceção dos caminhos vicinais nos termos definidos no n.º 4;
- c) Abertura de poços, furos, captações, escavações ou aterros;
- d) Regularização de cursos de água;
- e) Alteração, por qualquer processo, à morfologia do solo ou do coberto vegetal, exceto a colheita do bunho;
- f) Enxugo e drenagem de terrenos, alteração da rede de drenagem natural de águas superficiais e subterrâneas e a destruição das compartimentações existentes de sebes vivas;
- g) Prática de atividades desportivas;
- h) Instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais;
- i) Instalação de operações de gestão de resíduos, depósitos de areia ou de outros resíduos sólidos;
- j) Vazamento de lixos, detritos, entulhos, sucatas e outros resíduos sólidos;
- k) Lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico e de outros resíduos líquidos, no solo ou no subsolo, poluentes e não devidamente tratados;
- l) Prática de campismo ou de caravanismo.

SUBSECÇÃO II

Espaços naturais e paisagísticos tipo II

Artigo 27.º

[...]

Os Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II correspondem a valores naturais e paisagísticos com importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza, que se caracterizam por um grau moderado de sensibilidade ecológica e correspondem aos seguintes espaços:

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

Artigo 28.º

[...]

1 – [...]

2 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II não se aplica o disposto no n.º 1 do artigo 12.º

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II, com exceção dos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, só são permitidas as seguintes ações:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

4 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila só são permitidas as seguintes ações, que estão sujeitas a autorização prévia da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza, quando legalmente exigível e quando prevista em programa especial:

a) Construção de novas edificações para apoio agroflorestal, desde que utilizem na construção materiais tradicionais, designadamente revestimento em alvenaria ou madeira e cobertura em telha tradicional;

b) Alteração do uso das edificações legalmente existentes para instalação de empreendimentos turísticos e recreativos;

c) Abertura de novas estradas e caminhos, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos já existentes, exceto as sujeitas a procedimento de avaliação de impacte ambiental;

d) As obras de reconstrução e de alteração de edificações;

e) Ações referentes à instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis, sem prejuízo dos demais pareceres, autorizações ou licenças legalmente exigíveis.

5 – Nos Espaços Naturais e paisagísticos tipo II são interditos, com exceção das situações previstas na legislação em vigor, as seguintes ações:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

Artigo 29.º

[...]

1 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II não integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila a construção nova de edifícios de apoio a atividades agroflorestais e ambientais tem de respeitar os seguintes parâmetros:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

c) [...]

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II, integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, a edificabilidade fica sujeita a autorização prévia da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza, quando legalmente exigível e quando prevista em programa especial, e às seguintes disposições:

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

b) [...]

c) [...]

SECÇÃO VI

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

SUBSECÇÃO I

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados

Artigo 30.º

[...]

São espaços onde ocorre atividade produtiva significativa e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde atualmente predomina

a exploração intensiva e que se pretendem licenciar face ao reconhecido interesse em termos da existência de recursos energéticos ou geológicos e da sua importância no contexto da economia regional, tendo em vista o aproveitamento desses recursos dentro dos valores de qualidade ambiental.

Artigo 31.º

[...]

1 – [...]

2 – Nos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados é admissível a instalação de edifícios de apoio às atividades extractivas de massas minerais (pedreiras) e depósitos minerais licenciadas e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extractiva.

SUBSECÇÃO II

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos complementares

Artigo 32.º

[...]

São espaços com recursos geológicos prioritários para progressão dos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados, adjacentes ou não.

Artigo 33.º

[...]

1 – A utilização destes espaços está condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística dos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados, com base nos seguintes pressupostos:

a) [...]

b) [...]

2 – [...]

3 – [...]

Artigo 34.º

[...]

[...]

a) Espaços centrais;

b) Espaços habitacionais tipo I, II e III;

i) Espaços habitacionais tipo I;

ii) Espaços habitacionais tipo II;

iii) Espaços habitacionais tipo III;

c) Espaços de atividades económicas;

- d) Espaços de uso especial;
- e) Espaços verdes:
- i) Espaços verdes de proteção e enquadramento;
- ii) Espaços verdes de recreio e lazer.

SECÇÃO II

Espaços centrais

[...]

SECÇÃO III

Espaços habitacionais

Artigo 39.º

[...]

1 – Os Espaços habitacionais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 – Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se maioritariamente servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 – Os Espaços habitacionais dividem-se em:

- a) Espaços habitacionais de tipo I que se localizam no perímetro urbano de Condeixa-a-Nova e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho;
- b) Os Espaços habitacionais de tipo II localizam-se no perímetro urbano de Condeixa-a-Nova e Eira Pedrinha, correspondendo a situações de densidade e volumetria média.
- c) Os Espaços habitacionais de tipo III localizam-se nos perímetros urbanos de Condeixa-a-Nova, Eira Pedrinha e restantes Aglomerados, que correspondem a situações de densidade e volumetria médias/ baixas.

Artigo 40.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

- a) Nos espaços habitacionais tipo I é interdita a instalação de atividades pecuárias da classe 1 e 2;
- b) Nos espaços habitacionais tipo II e III pode ser autorizada a instalação de atividades pecuárias da classe 2 quando ligadas ao solo rústico complementar daqueles espaços;
- c) Nos espaços habitacionais tipo II e III pode ainda ser autorizada a instalação de atividades pecuárias da classe 2 consideradas como centros de agrupamento, destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2,

nomeadamente de lazer, ainda que complementadas com prestação de serviços, desde que não exista diferença significativa entre as emissões da atividade pretendida e as que resultariam do uso admitido para o local em causa.

Artigo 41.º

[...]

1 – [...]

2 – Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor as operações urbanísticas nos espaços habitacionais ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) [...]

QUADRO 5

**Regime de edificabilidade nos Espaços habitacionais por subcategoria de espaço,
a aplicar a operações de loteamento (valores máximos)**

[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Espaços habitacionais de tipo I	[...]	[...]	[...]	[...]
Espaços habitacionais de tipo II	[...]	[...]	[...]	[...]
Espaços habitacionais de tipo III	[...]	[...]	[...]	[...]

[...]

[...]

[...]

b) [...]

QUADRO 6

**Regime de edificabilidade nos Espaços habitacionais por subcategoria de espaço,
a aplicar a parcelas existentes (valores máximos)**

[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Espaços habitacionais de tipo I	[...]	[...]	[...]	[...]
Espaços habitacionais de tipo II	[...]	[...]	[...]	[...]
Espaços habitacionais de tipo III	[...]	[...]	[...]	[...]

[..]

[...]

[...]

3 – Os índices estabelecidos no ponto anterior aplicam-se à totalidade do terreno afeto a espaços habitacionais, sendo que em áreas afetas a mais do que um tipo de espaço habitacional o índice é aplicado a cada área de acordo com a sua classificação.

4 – [...]

a) Tem de ser garantido um afastamento mínimo de 3 m às estremas do lote ou parcela, ou de 5 m quando existam fachadas com vãos de iluminação de compartimentos, exceto se estes compar-

timentos tiverem uma área inferior a 6 m², ou se destinarem a instalações sanitárias ou espaços de circulação;

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) Na ampliação de edifícios o índice máximo de impermeabilização deverá ser respeitado, à exceção de parcelas que, à data de entrada em vigor da 1.^a Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, comprovadamente apresentem uma percentagem de impermeabilização superior, não podendo a ampliação agravar a desconformidade.

5 – Constituem exceção ao número anterior os casos tecnicamente fundamentados, devendo a sua fundamentação ser sustentada, sempre que possível, por peças desenhadas, cartografia e fotografias que o comprovem.

6 – Nas áreas consolidadas dos Espaços habitacionais, a construção, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios fica sujeita às seguintes disposições:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) O índice máximo de impermeabilização tem de ser inferior ou igual a 80 %, à exceção de parcelas que, à data de entrada em vigor da 1.^a Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, apresentem uma percentagem de impermeabilização superior, ou em casos tecnicamente justificados, nomeadamente por força das características do local.

7 – Nos Espaços habitacionais que integram a Reserva Natural do Paul de Arzila devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

8 – Nos Espaços habitacionais que integram a Reserva Natural do Paul de Arzila a instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais fica sujeita a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza.

9 – Nos Espaços habitacionais tipo III, à exceção dos que integram os perímetros urbanos de Ega e de Condeixa-a-Nova, é apenas permitida a edificação de habitações unifamiliares e bifamiliares.

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 42.º

[...]

1 – Os Espaços de atividades económicas integram as áreas onde predominam as atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

2 – (*Revogado.*)

Artigo 43.º

[...]

1 – Nestes espaços são admitidos estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, atividades relativas a operações de gestão de resíduos, bem como comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

2 – Nestes espaços, até à sua ocupação com os usos definidos no número anterior, são permitidos outros usos e edificações de caráter temporário que não comprometam a sua finalidade, tal como estufas e estaleiros.

Artigo 44.º

[...]

1 – Nos Espaços de atividades económicas, na ausência de planos de urbanização ou planos de pormenor as obras de alteração e ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes parâmetros:

a) [...]

i) O índice máximo de ocupação do solo é de 60 % aplicado ao lote;

ii) [...]

b) [...]

i) O índice máximo de ocupação do solo é de 60 %;

ii) [...]

c) (*Revogada.*)

d) (*Revogada.*)

e) (*Revogada.*)

f) (*Revogada.*)

g) (*Revogada.*)

h) (*Revogada.*)

2 – Para a construção nova ou ampliação de edifícios, estabelecem-se ainda as seguintes disposições:

a) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;

b) Os afastamentos aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 10 m, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estreita do lote ou parcela;

c) Constitui exceção às alíneas a) e b):

i) A construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com uma área máxima de construção de 250 m², 2 pisos, altura máxima da fachada de 8 m e afastamento às estremas do lote ou parcela de 10 m;

ii) A construção de portarias e edifícios de apoio ligados às infraestruturas com 1 piso e uma altura máxima da fachada de 3 m, podendo estes valores serem ultrapassados em casos tecnicamente justificados;

d) As construções referidas na alínea anterior também são contabilizadas para o cálculo dos índices de ocupação e impermeabilização;

e) Na ampliação de edificações o índice máximo de impermeabilização deverá ser respeitado, à exceção de parcelas/lotes que, à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, comprovadamente apresentem uma percentagem de impermeabilização superior, não podendo a ampliação agravar a desconformidade;

f) Na ampliação de edificações a distância às estremas deverá ser respeitada, à exceção de:

i) Parcelas/lotes que, à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, comprovadamente apresentem uma distância à estreita inferior, não podendo a ampliação agravar a desconformidade;

ii) Edificações realizadas e ou a realizar nos lotes com unidades industriais instaladas em data anterior a 4 de maio de 1998;

g) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes, quando necessário, tem de ser efetuado em instalações próprias, conforme definido em legislação específica ou em regulamentação municipal;

h) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços livres não impermeabilizados como espaços verdes, através da elaboração de projetos de arranjos exteriores.

SECÇÃO V

Espaços de uso especial

[...]

SECÇÃO VI

Espaços verdes

Artigo 49.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

d) [...]

i) [...]

ii) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

3 – [...]

4 – Nos espaços verdes de proteção e enquadramento é ainda permitida a instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural aplicando-se o n.º 10 do artigo 12.º, e os seguintes parâmetros cumulativos:

a) Seja justificada, pelo requerente, a complementaridade com a atividade agrícola;

b) Seja atestado, mediante parecer da DRAP territorialmente competente, o requisito referido na alínea anterior;

c) Não implique uma área total de implantação superior a 600 m², incluindo a área de implantação eventualmente existente;

d) A edificação existente esteja licenciada, nos termos legalmente exigidos.

e) Área de impermeabilização máxima de 10 %.

5 – Nas situações previstas no número anterior a existência de ampliação determina a interdição de nova ampliação nos 10 anos subsequentes.

6 – (Anterior n.º 4.)

7 – (Anterior n.º 5.)

8 – Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços são admitidas obras de ampliação de edifícios legalmente existentes até um máximo de 30 % da área de implantação existente, à data da entrada em vigor do Plano, desde que a área de construção não exceda os 1 000 m² e a altura máxima de fachada se mantenha ou cumpra os limites fixados neste artigo, com manutenção do uso ou alteração de uso desde que compatível com as ocupações e utilizações definidas para os espaços verdes.

Artigo 56.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) ZEC e ZPE do Paul de Arzila;

f) [...]

g) [...]

h) [...]

Artigo 57.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Incentivo e promoção da requalificação dos recursos hídricos e a interdição da ocupação dos leitos e margens das linhas de água.

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

Artigo 66.^º

[...]

1 – Os locais com interesse geológico que se localizam em solo rústico encontram-se devidamente salvaguardados nos Espaços naturais e paisagísticos, Espaços mistos e Espaços agrícolas de produção tipo I.

2 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

4 – [...]

Artigo 70.^º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – [...]

3 – [...]

QUADRO 7

Hierarquia Funcional da rede rodoviária e respetiva jurisdição

[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Artigo 71.º

[...]

1 – A implementação da rede rodoviária ocorre no solo rústico e no solo urbano, sem prejuízo das disposições constantes neste Regulamento e na legislação em vigor.

2 – As novas vias devem ter as características constantes do Quadro 8, exceto em casos devidamente fundamentados, designadamente face a disposto na legislação em vigor ou em regulamento municipal.

3 – [...]

QUADRO 8

Regime específico para a rede rodoviária

[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]		
[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

Artigo 73.º

[...]

1 – A rede ferroviária representada na Planta de Ordenamento corresponde ao corredor da ligação ferroviária de alta velocidade entre o troço Aveiro (Oيā)/Soure.

2 – O corredor referido no número anterior tem como finalidade a salvaguarda da exequibilidade da ligação ferroviária de alta velocidade garantindo a viabilização posterior dos projetos de execução e, até à sua execução, pode a Câmara Municipal indeferir qualquer intervenção que impossibilite ou torne mais onerosa a sua execução.

3 – Na apreciação dos pedidos para a realização de ações dentro do corredor referido no n.º 1 a análise da Câmara Municipal basear-se-á no anteprojeto existente para a linha ferroviária de alta velocidade, podendo ainda solicitar parecer à entidade competente.

4 – Nas áreas abrangidas pelo corredor referido no n.º 1 ficam sujeitos a parecer prévio vinculativo da Infraestruturas de Portugal, S. A., os seguintes atos e atividades:

a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;

b) Trabalhos de remodelação de terrenos;

c) Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;

d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

Artigo 76.º

[...]

1 – [...]

2 – As ETAR existentes ou a criar têm uma faixa de proteção de 50 m, medidos a partir da linha que une todos os equipamentos e edifícios que a compõem;

3 – *(Revogado.)*

4 – Na faixa de proteção referida no n.º 2 é interdita a construção destinada a habitação, equipamentos e turismo, bem como a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

CAPÍTULO XI

Áreas sujeitas a inundações ou cheias

Artigo 81.º

Disposições comuns ao solo rústico e solo urbano

1 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I. P.

2 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento-Zonas inundáveis é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cérea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento-Zonas inundáveis é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundaçāo;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundaçāo.

5 – Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

6 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundaçāo, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundaçāo associado, devendo este risco de inundaçāo ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nas respostas às comunicações para utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundaçāo, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 84.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou espaços habitacionais na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se não exceder mais de 5 dB (A) os valores limites fixados no n.º 1 do artigo 83.º

4 – Nos espaços centrais ou habitacionais e nos espaços de uso especial identificados como zonas de conflito, na construção de novos edifícios têm de ser assegurados mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas ou outras soluções que se integrem harmoniosamente na imagem do conjunto urbano.

Artigo 85.º

[...]

1 – O processo de consolidação do solo urbano deve processar-se da seguinte forma:

- a) Desenvolver intervenções urbanísticas que garantam uma maior interconectividade com as áreas edificadas existentes;
 - b) Dar prioridade às áreas infraestruturadas e imediatamente contíguas aos espaços já edificados;
 - c) Programar e estruturar a urbanização e edificação promovendo situações de continuidade urbana;
 - d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias promovendo soluções de continuidade e fluidez;
 - e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de operações de loteamento, de unidades de execução, planos de pormenor ou planos de urbanização;
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) [...]
 - i) [...]
 - j) [...]
 - k) [...]
 - l) [...]
- 2 – [...]

Artigo 86.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços destinados a espaços verdes, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível, equipamentos de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias

1 – As áreas objeto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no Quadro 9.

QUADRO 9

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível

[...]	[...]	Equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]

[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]

2 – [...]

3 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os que constam no Quadro 10, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e demais legislação específica aplicável.

QUADRO 10

Parâmetros de dimensionamento de estacionamento (¹)

[...]	[...]	[...]
[...]	a) 1 lugares/fogo com $Ac < 200\ m^2$ b) 2 lugares/fogo com $Ac > 200\ m^2$	[...]
[...]	1 – [...] a) 1 lugar/fogo T0 e T2 b) 2 lugares/fogo $\geq T3$ 2 – [...] a) 1 lugar/fogo para a.m.f. $< 150\ m^2$ b) 2 lugares/fogo para a.m.f. $\geq 150\ m^2$ e $< 300\ m^2$ c) 3 lugares/fogo para a.m.f. $\geq 300\ m^2$	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	a) 1 lugar/100 m^2 de Ac; b) [...]	1 – Para construções localizadas em Espaços de atividades económicas: a) 1 lugar/75 m^2 de Ai acrescido de 20 %; b) 1 lugar para pesados/500 m^2 de Ai acrescido de 20 %, com um mínimo de 1 lugar. 2 – Para as restantes construções o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

4 – [...]

a) [...]

i) Nas operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços habitacionais, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia ou inadequabilidade de acesso ou salvaguarda do património edificado;

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

b) [...]

i) Nas operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços habitacionais, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia ou inadequabilidade de acesso ou salvaguarda do património edificado;

ii) Nas operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços habitacionais, sempre que a implantação do estacionamento coloque em causa os alinhamentos dominantes;

iii) [...]

5 – As operações de loteamento industriais, empresariais, armazéns, logística e funções complementares não inseridas em PU ou PP eficaz, e a construção nova e a ampliação, assim como a alteração de utilização, de estabelecimentos comerciais e serviços, com uma área de construção superior a 2500 m², e de estabelecimentos industriais e armazéns, com uma área de lote ou parcela superior a 5000 m², têm como valores mínimos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 10, sendo obrigatória a elaboração de estudos de tráfego e transportes que permitam avaliar:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

6 – [...]

7 – [...]

QUADRO 11

Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos

[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]

[...]

8 – [...]

9 – [...]

Artigo 89.º

[...]

1 – [...]

2 – O princípio de perequação compensatória é aplicado aos instrumentos de gestão territorial a definir no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

b) [...]

Artigo 90.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) As áreas afetas aos espaços de atividades económicas.

Artigo 91.º

Identificação

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

- g) [...]
 - h) [...]
 - i) [...]
 - j) U10 – Quinta das Fontainhas;
 - k) U11 – Quinta do Hospício;
 - l) U12 – Quinta de S. Tomé;
 - m) U13 – Ordelão.
- 3 – [...]
- 4 – [...]

Artigo 92.º

[...]

- 1 – [...]
- 2 – [...]

3 – A Câmara Municipal deve elaborar plano de urbanização ou plano de pormenor para as UOPG U1 e U2 e elaborar plano de urbanização, plano de pormenor ou delimitar unidade de execução para as UOPG U3 a U13.

- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.)*

4 – Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos de pormenor ou as unidades de execução respeitantes às áreas integradas nas UOPG, são admitidas operações urbanísticas aplicando-se o regime estabelecido no presente Regulamento para cada categoria de espaço abrangida e as seguintes normas:

- a) As intervenções não podem colidir com os princípios e expectativas definidos para as UOPG;
- b) Nas UOPG U1, U2, U10, U11, U12 e U13 apenas são admitidas:
 - i) Obras de reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição;
 - ii) Obras de urbanização relativas a obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, não sendo permitida a criação de novos arruamentos.

Artigo 93.º

[...]

- 1 – [...]
- a) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) [...]

v) [...]

vi) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) Aplica-se o artigo 44.^º

2 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar.

b) [...]

i) Aplica-se o artigo 44.^º

3 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

4 – [...]

a) [...]

i) [...]

(i) [...]

(ii) [...]

(iii) Realizar um levantamento exaustivo do edificado que permita identificar as patologias e/ou dissonâncias existentes e as intervenções a efetuar para o restabelecimento das condições estéticas, de segurança e habitabilidade, bem como definir cérceas e usos;

(iv) [...]

(v) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

5 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

6 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

7 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

8 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

9 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) Realizar um levantamento exaustivo do edificado que permita identificar as patologias e/ou dissonâncias existentes e as intervenções a efetuar para o restabelecimento das condições estéticas, de segurança e habitabilidade, bem como definir céreas e usos;

v) [...]

vi) [...]

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) [...]

i) [...]

10 – O ordenamento da U10 – Quinta das Fontainhas, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Promover a possibilidade de ligação à EN1, criando deste modo novo ponto de acesso de entrada e saída do centro da vila de Condeixa-a-Nova;

iv) Promover a possibilidade de criação de uma zona verde nas margens da Ribeira de Bruscos;

v) Promover a possibilidade de uma ligação pedonal/ciclovial segura e fluída entre os dois lados da EN1;

vi) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

11 – O ordenamento da U11 – Quinta do Hospício, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Promover a construção de parte da via V5 proposta – ligação entre a Rua Externato Infante D. Pedro e a Rua Dr. Simão da Cunha;

iv) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

12 – O ordenamento da U12 – Quinta de São Tomé, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

13 – O ordenamento da U13 – Ordelão, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

- i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;
- ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;
- iii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

Artigo 95.º

[...]

[...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) Seja garantido o cumprimento das servidões administrativas em vigor à data de entrega do processo de legalização ou, caso o seu cumprimento não seja possível, parecer favorável à legalização emitido pela entidade com jurisdição sobre a servidão em causa;

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

b) [...]

i) Seja verificada a sua existência através da cartografia, ou outra documentação, em data posterior 25 de fevereiro de 1994 e anterior à data de entrada em vigor da 1.^a Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro;

ii) [...]

iii) [...]

iv) Seja garantido o cumprimento das servidões administrativas em vigor à data de entrega do processo de legalização ou, caso o seu cumprimento não seja possível, parecer favorável à legalização emitido pela entidade com jurisdição sobre a servidão em causa;

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

ix) [...]

c) (Revogada.)

Artigo 98.º

[...]

O presente Plano Diretor Municipal deve ser revisto nos termos previstos na legislação em vigor.

Artigo 99.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.»

Artigo 2.º

Aditamento

1 – São aditados ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova os artigos 10.º-A, 24.º- A, 24.º-B, 24.º-C, 81.º-A, 81.º-B e 95.º-A e o Anexo II com a seguinte redação:

«Artigo 10.º-A

Disposições gerais de adaptação e mitigação às alterações climáticas

1 – As operações urbanísticas a desenvolver no concelho devem ser projetadas prevendo o uso de materiais e técnicas que visem a adaptação e mitigação às alterações climáticas.

2 – Os projetos a desenvolver devem prever mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais e/ou o seu aproveitamento, de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem e a promover o uso eficiente da água, como por exemplo:

a) A construção de poços de infiltração;

b) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamentos, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos;

c) Construção de depósitos de recolha de águas pluviais para utilização em sistemas de rega;

3 – Os edifícios devem ser concebidos de forma a garantirem a eficiência energética, implementando estratégias de desenho, tecnologias e materiais que minimizem o consumo de energia e otimizem o uso de recursos renováveis.

4 – As áreas verdes devem privilegiar a utilização de espécies autóctones ou adaptadas às condições edafoclimáticas, nomeadamente nas áreas mais baixas que potenciam a infiltração e a biodiversidade ou em logradouros com capacidade adequada para esse efeito e possuindo integração paisagística cuidada.

SUBSECÇÃO II

Espaços mistos

Artigo 24.º-A

Identificação

1 – Os Espaços Mistos correspondem às áreas com aptidão florestal e agrícola com vocação específica para o desenvolvimento de atividades silvopastoris, com ocupação florestal, agrícola e arbustivo-herbácea alternadas e funcionalmente complementares.

2 – Estes espaços integram as áreas florestais de utilização mista com funções relevantes de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos, de produção e de proteção, no quadro das orientações estabelecidas no PROF-CL e que constam do Anexo II.

Artigo 24.º-B

Ocupações e utilizações

1 – Nos espaços mistos devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura para as funções gerais definidas no PROF-CL para a sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere.

2 – Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e privilegiada a plantação das espécies florestais indicadas para a sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere do PROF-CL, conforme consta no Anexo II.

3 – É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º;
- b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalação pecuária, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 9 do artigo 12.º;
- d) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- e) Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
- f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no n.º 10 do artigo 12.º;
- g) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto no n.º 11 do artigo 12.º;
- h) Estabelecimentos de restauração e bebidas se complementares de outros usos autorizados;
- i) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
- j) Estufas e abrigos.

Artigo 24.^º-C

Regime de edificabilidade

1 – A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 4

Regime de edificabilidade nos Espaços Mistos

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos (¹)	Área de construção – Ac (m ²)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação (²)	32 500	8 m e 2 pisos	500	4	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Instalação pecuária	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	500	10	5
Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000	10 m e 2 pisos	–	15	10
Hotéis e Hotéis rurais construídos de raiz (⁵)	A existente	12 m e 3 pisos	(³)	25 (⁴)	20 (⁴)
Parques de campismo e de caravanismo (⁵)	A existente	8 m e 2 pisos	–	30 (⁴)	20 (⁴)
Estabelecimentos de restauração e bebidas	30 000	8 m e 2 pisos	–	10	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	–	25 (⁴)	20 (⁴)
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	–	10 (⁴)	5 (⁴)
Estufas e Abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	–	–	–

(¹) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Além da habitação são permitidos anexos e piscina, sendo que os índices se aplicam à totalidade das edificações e áreas impermeabilizadas.

(³) De acordo com as condições do n.º 10 do artigo 12.^º

(⁴) Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar.

(⁵) Em caso de NDT têm que ser respeitadas as condições do n.º 11 do artigo 12.^º

2 – A ampliação de edifícios fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior.

3 – Constituem exceção ao número anterior as ampliações feitas em edifícios legalmente existentes em data anterior à entrada em vigor da 1.^a Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, e cuja dimensão do prédio seja inferior à estabelecida no Quadro 4, que ficam sujeitas aos seguintes critérios:

a) A dimensão mínima do prédio é a existente;

b) Em edifícios destinados a habitação é permitido ampliar 20 % da sua área de implantação, até ao máximo de 500 m² de área total de implantação;

c) Em edifícios destinados às tipologias de empreendimentos turísticos isolados é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 5000 m² de área total de implantação;

d) Em edifícios destinados a estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 4000 m² da área total de implantação e desde que o índice de impermeabilização não exceda os 10 % da totalidade do prédio;

e) As situações previstas no n.º 5 do artigo 12.º

4 – As estufas e abrigos ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Afastamento às estremas do terreno de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente a referente à defesa da floresta contra incêndios;

b) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 100 metros;

c) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas nacionais, regionais e municipais de 20 metros;

d) É da responsabilidade do proprietário da estufa, abrigo e ou construção precária a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;

e) A instalação de unidades para estufas, abrigos e construções precárias deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

Artigo 81.º-A

Disposições para áreas em solo rústico abrangidas pelo PGRI para a Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A)

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe muito alta/alta tal como definidas no Plano de Gestão dos Riscos de Inundação (PGRI), aplicam-se as seguintes normas:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Na reconstrução de edificações pós catástrofe por inundação:

i) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:

(i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

(ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

(iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:

(i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações;

(ii) Caso seja impossível, deve ser relocalizado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;

iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

(i) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;

(ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

(iii) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iv) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado, desde que permitido na respetiva categoria de uso do solo;

c) No caso de obras de reabilitação:

i) A relocalização, demolição do edificado degradado/em risco deve ser efetuada, sempre que possível, para área exterior à zona de risco de inundaçāo, atendendo às condições sociais e económicas;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Apenas são permitidas obras reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:

(i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;

(ii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundaçāo;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto III, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Nos empreendimentos turísticos é elaborado um documento de segurança e/ou de emergência interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

d) É interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico nestas áreas;

e) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

f) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da instalação, após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Instalações diretamente associadas a áreas de recreio e lazer devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

g) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundaçāo do período de retorno de 100 anos.

2 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Média tal como definidas Plano de Gestāo dos Riscos de Inundaçāo, aplicam-se as seguintes normas:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento, com exceção para a realização de obras de construção e ampliação de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;

b) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundaçāo;

c) Na reconstrução de edificações pós catástrofe por inundaçāo:

i) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundaçāo;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado;

iv) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;

vi) Devem se adotadas outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras;

d) No caso de obras de reabilitação:

i) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto I, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nos projetos de Interesse Estratégico:

i) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Elaborar um plano de emergência interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

iii) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

iv) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

v) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervençinar é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do plano de emergência interno;

f) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

g) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da instalação, após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

h) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrada a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;

iv) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

3 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Baixa/Muito Baixa tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

a) Em novas edificações:

i) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;

ii) Não é permitida a construção de caves em área inundável;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

b) Na reconstrução de edificações Pós Catástrofe por inundação:

i) Deve ser assegurado que na construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) No caso de obras de reabilitação:

i) Deve ser assegurado que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto 20, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos projetos de Interesse Estratégico:

i) Deve ser assegurado que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Deve ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

iii) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

f) Na construção de infraestruturas ligadas à água deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

g) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

ii) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Artigo 81.º-B

Disposições para áreas em solo urbano abrangidas pelo PGRI para a Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A)

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Muito Alta/Alta tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamentos, praças e espaços verdes;

c) Nos casos admitidos na alínea b) não é permitida a construção de caves e devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçao sem sofrer danos significativos;

- ii) Não aumentem perigosidade da inundaçāo tal como definido nos termos do presente plano;
 - iii) Assegurem que a cota de soleira tem de ser superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota;
- d) Na reconstruāo de edificações pós catástrofe por inundaçāo:
- i) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:
 - (i) Apenas são permitidas as obras de reconstruāo que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
 - (ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundaçāo;
 - (iii) Nas obras de reconstruāo devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;
 - ii) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
 - (i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora das Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações;
 - (ii) Caso seja impossível, deve ser relocalizado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
 - iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
 - (i) Nas obras de reconstruāo devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;
 - (ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - (iii) Nas obras de reconstruāo não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - iv) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado, desde que permitido na respetiva categoria de uso do solo;
- e) No caso de obras de reabilitação:
- i) A relocalização, demolição do edificado degradado/em risco deve ser efetuada, sempre que possível, para área exterior à zona de risco de inundaçāo, atendendo às condições sociais e económicas;
 - ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iii) Apenas são permitidas obras reconstruāo, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:
 - (i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;
 - (ii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundaçāo;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Nos empreendimentos turísticos é elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

f) É interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico nestas áreas;

g) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

h) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Instalações diretamente associadas a Áreas de Recreio e Lazer devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

i) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundaçāo do período de retorno de 100 anos.

2 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Média tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;

c) Nos casos admitidos na alínea b) não é permitida a construção de caves e devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundaçāo;

ii) Não aumentem perigosidade da inundaçāo tal como definido nos termos do presente plano;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Incluem soluções arquitetónicas que não permitem a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundaçāo;

d) Na reconstrução de edificações pós catástrofe por inundaçāo:

i) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundaçāo;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado;

iv) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;

vi) Devem se adotadas outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundaçāes, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras;

e) No caso de obras de reabilitação:

i) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundaçāes, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto I, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

f) Nos projetos de Interesse Estratégico:

i) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundaçāes, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundaçāes;

iii) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

iv) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

v) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundaçāo e o pico de cheia na área a intervençāo é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno;

g) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

h) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

i) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrada a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundaçāo do período de retorno de 100 anos;

iv) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

3 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Baixa/Muito Baixa tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundaçāo, aplicam-se as seguintes normas:

a) Em novas edificações:

i) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

(i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundaçāo;

(ii) Não aumentem perigosidade da inundaçāo tal como definido nos termos do presente plano;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Não é permitida a construção de caves em área inundável;

b) Na reconstrução de edificações Pós Catástrofe por inundaçāo:

i) Deve ser assegurado que na construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) No caso de obras de reabilitação:

i) Deve ser assegurado que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto I, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos projetos de Interesse Estratégico:

i) Deve ser assegurado que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Deve ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

iii) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

f) Na construção de infraestruturas ligadas à água deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

g) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

ii) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Artigo 95.º-A

Regime extraordinário de regularização de atividades económicas

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

ANEXO II

Orientações e determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral

Por forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de Condeixa-a-Nova, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele plano, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subsequentes referências aos Anexos I a IV do Regulamento do PROF-CL remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 56/2019, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 29, de 2019-02-11, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

I – Disposições gerais:

1 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial:

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF do Centro Litoral, deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF-CL.

2 – Áreas florestais sensíveis:

As intervenções nas áreas florestais sensíveis – em termos de perigosidade de incêndio; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças – devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL.

II – Sub-regiões homogéneas:

1 – Sub-região homogénea Dunas Litorais e Baixo Mondego:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de produção;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I):

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Pinheiro -bravo (*Pinus pinaster*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Carvalho-português (*Quercus faginea*);

Choupos (*Populus sp.*);

Cipreste -comum (*Cupressus sempervirens*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Nogueira (*Juglans regia*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Sobreiro (*Quercus suber*).

2 – Sub-região homogénea Gândaras Sul:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de produção;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I):

Carvalho-português (*Quercus faginea*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Sobreiro (*Quercus suber*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

Choupos (*Populus sp.*);

Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Nogueira (*Juglans regia*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*).

3 – Sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Função geral de produção;

iii) Função geral de proteção;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I):

Carvalho-português (*Quercus faginea*);

Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Nogueira (*Juglans regia*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Sobreiro (*Quercus suber*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
Castanheiro (*Castanea sativa*);
Choupos (*Populus sp.*);
Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

1 – Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

2 – Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3 – O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 – Admitem -se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 – Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

III – Planos de Gestão Florestal (PGF):

1 – Explorações sujeitas a PGF:

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2 – Explorações não sujeitas a PGF:

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

- a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

IV – Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas:

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-CL, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CL e as medidas de intervenção específicas para a sub-regiões homogéneas que se encontra definidas no Anexo XX do Regulamento do PROF-CL.

V – Limite máximo de área a ocupar por eucalipto:

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de Condeixa-a-Nova é de 962 hectares.»

Artigo 3.^º

Norma revogatória

1 – São revogados o n.º 1 do artigo 5.^º, as subalíneas v) e vii) da alínea c) do artigo 6.^º, o n.º 3 do artigo 7.^º, a alínea b) do n.º 1 e as alíneas f) e g) do n.º 2 do artigo 9.^º, a alínea b) do artigo 11.^º, o artigo 19.^º, o artigo 20.^º, o artigo 21.^º, o n.º 2 do artigo 42.^º, as alíneas c), d), e), f), g) e h) do n.º 1 do artigo 44.^º, o artigo 50.^º, o artigo 51.^º, o artigo 52.^º, o artigo 53.^º, o artigo 54.^º, artigo 55.^º, o n.º 3 do artigo 76.^º, o artigo 82.^º, as alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 92.^º e a alínea c) do artigo 95.^º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.

Artigo 4.^º

Repúblicação

1 – É republicado, em anexo ao presente aviso, do qual faz parte integrante, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.

Artigo 5.^º

Entrada em vigor

O presente aviso entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 4.^º)

Repúblicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.^º

Objeto e âmbito territorial

1 – O Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova, adiante designado por PDM ou Plano, de que o presente regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção.

2 – O PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:25.000.

3 – O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rústico.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

A primeira revisão do PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como objetivos gerais:

- a) Proceder à articulação do PDM, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho;
- b) Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais em vigor ou em elaboração, nomeadamente o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e o Plano Municipal de Emergência;
- c) Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas e do enquadramento de novos investimentos programados;
- d) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, fruto sobretudo da melhoria da acessibilidade;
- e) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto e promover a requalificação de alguns aglomerados, propondo, sempre que se justifique, a criação de espaços verdes e de novas áreas de equipamentos de utilização coletiva;
- f) Rever os princípios e regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do Concelho;
- g) Repensar a estratégia de ordenamento florestal do concelho, apostando na função de produção, condicionando a ocupação urbana em áreas rurais e isoladas e regulamentando de forma conveniente as ocupações e utilizações possíveis em espaço florestal;
- h) Apostar no sistema multifuncional rural do concelho: agrícola, florestal e de conservação da natureza, considerando a agricultura como recurso primordial nas várzeas dos principais cursos de água, a floresta de produção como função silvícola principal e a conservação da natureza através da proteção das áreas integradas na Reserva Natural do Paul de Arzila, na Rede Natura 2000, na Serra da Senhora do Círculo e na Serra de Janeanes como veículos da promoção dos valores naturais do território;
- i) Rever os princípios e regras de conservação da natureza, através da adequação das restrições e permissões de ocupações e utilizações nas áreas rurais, por forma a preservar o ambiente e o património natural e paisagístico do concelho;
- j) Promover a diversificação da base económica, fomentando a autonomia funcional do concelho;
- k) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- l) Proceder à reestruturação da rede viária tendo em consideração o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- m) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais;
- n) Adequar o PDM à legislação em vigor.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 – O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo (escala 1: 25.000);
- c) Planta de ordenamento – Classificação acústica (escala 1: 25.000);
- d) Planta de condicionantes – Outras condicionantes e servidões (escala 1: 25.000);
- e) Planta de condicionantes – Reserva Agrícola Nacional e Obras de aproveitamento hidroagrícola (escala 1: 25.000);
- f) Planta de condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (escala 1: 25.000);
- g) Planta de condicionantes – Defesa da floresta contra incêndios (escala 1: 25.000);
- h) Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal (escala 1: 25.000);
- i) Planta de ordenamento – Áreas sujeitas a inundações ou cheias (escala 1: 25.000);
- j) Planta de ordenamento – Programação e execução (escala 1: 25.000).

2 – O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização;
- b) Relatório de Proposta – Objetivos, Estratégia e Síntese de Proposta;
- c) Relatório ambiental;
- d) Programa de execução, plano de financiamento e sustentabilidade financeira;
- e) Planta de enquadramento regional (escala 1: 250.000);
- f) Planta da situação existente (escala 1: 25.000);
- g) Planta dos compromissos urbanísticos (escala 1: 25.000);
- h) Carta da estrutura ecológica municipal (escala 1: 25.000);
- i) Planta da rede rodoviária – hierarquização funcional (escala 1: 25.000);
- j) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- k) Mapa de ruído;
- l) Carta educativa;
- m) Ficha de dados estatísticos;
- n) Planta de infraestruturas (escala 1: 25.000).

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 – No concelho de Condeixa-a-Nova aplicam-se os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro);
- b) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro);

- c) Plano Rodoviário Nacional 2000 (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho e alterações subsequentes);
- d) Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Resolução do Conselho de Ministros n.º 45-A/2020, de 16 de junho);
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril);
- f) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril);
- g) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho);
- h) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila (Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2004, de 19 de junho);
- i) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro e alterações e retificações subsequentes).

2 – Para a área de intervenção dos planos referidos no número anterior, aplicam-se cumulativamente os respetivos regimes, prevalecendo os dos planos referidos sobre o presente Plano, em tudo o que este seja omissio.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

1 – *(Revogado.)*

2 – Empreendimentos turísticos isolados – correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico: estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo e empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias anteriormente referidas;

3 – Estufas e abrigos – Construção, permanente ou temporária, destinada a criar ambiente, face ao exterior, necessário à proteção de plantas e/ou a potenciar a sua produção;

4 – Núcleos de Desenvolvimento Turístico – correspondem a áreas de ocupação turística em solo rústico, nas quais se integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rústico e em que as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas são as seguintes: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores;

5 – Número máximo de pisos – entende-se pelo número máximo de pisos acima da cota de soleira;

6 – Usos e atividades compatíveis com o uso habitacional – todos os usos e atividades que não sejam suscetíveis de conflitar com o bem-estar das populações residentes, nomeadamente aquelas que não provoquem níveis de ruído, poluição ou insegurança, conforme parâmetros definidos na legislação em vigor;

7 – Alojamento para animais de companhia – qualquer instalação, recinto, edifício ou grupo de edifícios onde os animais de companhia se encontram mantidos, neles se incluindo os alojamentos

para hospedagem, permanente ou temporária, com fins médico-veterinários, higiénicos ou comerciais, e os centros de recolha, sujeitos a licenciamento;

8 – Projetos de Interesse Estratégico (PIE) – projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, bem como os projetos considerados de Potencial Interesse Nacional (PIN);

9 – Edifícios sensíveis – edifícios como hospitais, lares de idosos, creches, jardins-de-infância, escolas, edifícios de armazenamento ou processamento de substâncias perigosas (voláteis, inflamáveis ou explosivas, tóxicas ou reativas em contacto com a água), infraestruturas de gestão de efluentes e de armazenamento ou transformação de resíduos, e edifícios com importância na gestão de emergências, nomeadamente quartéis de bombeiros, instalações das forças de segurança e das forças armadas, da Cruz Vermelha, comando nacional e comandos distritais de operações de socorro e serviços municipais de proteção civil.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.^º

Âmbito e objetivos

Na área do Plano são observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as identificadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio hídrico: leitos e margens de cursos de água;

ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;

b) Recursos Geológicos:

i) Pedreiras;

ii) Concessões mineiras;

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional;

ii) Obras de aproveitamento hidroagrícola;

iii) Oliveira;

iv) Espécies florestais protegidas: sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo;

v) (Revogada.)

vi) Faixas de gestão de combustível e Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;

vii) (Revogada.)

viii) Perigosidade de incêndio rural nas classes alta e muito alta;

ix) Árvores e arvoredos de interesse público;

x) Rede de pontos de água;

xi) Rede de vigilância e deteção de incêndios;

- d) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Áreas protegidas;
 - iii) Rede natura 2000;
- e) Património Cultural:
 - i) Património classificado e em vias de classificação, zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção;
- f) Infraestruturas:
 - i) Rede elétrica;
 - ii) Gasodutos;
 - iii) Rede rodoviária nacional e estradas regionais;
 - iv) Estradas desclassificados do PR2000 e ainda sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, SA.;
 - v) Estradas e caminhos municipais;
 - vi) Marcos geodésicos.
- vii) Medidas preventivas para salvaguarda da Linha de Alta Velocidade Porto-Lisboa.

Artigo 7.º

Regime jurídico

1 – As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

2 – As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de proteção e a consulta a traçados mais rigorosos e possível existência de cartografia mais atual.

3 – *(Revogado.)*

4 – Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica dos leitos e margens de cursos de água na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, às linhas de água existentes no local aplicam-se todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

CAPÍTULO III

Uso do solo

Artigo 8.º

Classificação do solo

1 – Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:

- a) Solo rústico, é aquele para o qual é reconhecida aptidão para o aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, para a conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos

ou de recursos energéticos, assim como o que integra os espaços naturais, culturais, de turismo, de recreio e lazer, de proteção de riscos ou outros tipos de ocupação que não lhe confiram o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano, é aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal vocacionado para a urbanização e edificação, nele se incluindo os solos afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 – Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rústico e urbano, identifica ainda a Estrutura Ecológica Municipal, as Áreas de Recursos Geológicos Potenciais, os Valores Culturais e Naturais, a Rede Viária, as Infraestruturas Urbanas, as Zonas inundáveis em solo urbano, a Classificação acústica e as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), cujos regimes são definidos no presente regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 9.º

Qualificação do solo

1 – O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços Agrícolas:

- i) Espaços Agrícolas de Produção tipo I;
- ii) Espaços Agrícolas de Produção tipo II;

b) (Revogada.)

c) Espaços Florestais:

- i) Espaços Florestais de Produção;
- ii) Espaços Mistas;

d) Espaços Naturais e Paisagísticos:

- i) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I;
- ii) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II;

e) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

- i) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Consolidados;
- ii) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Complementares.

2 – O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços centrais;

b) Espaços habitacionais:

- i) Espaços habitacionais tipo I;
- ii) Espaços habitacionais tipo II;

iii) Espaços habitacionais tipo III;

c) Espaços de atividades económicas;

d) Espaços de uso especial;

- e) Espaços verdes:
 - i) Espaços verdes de proteção e enquadramento;
 - ii) Espaços verdes de recreio e lazer;
- f) *(Revogada.)*
 - i) *(Revogada.)*
 - ii) *(Revogada.)*
 - iii) *(Revogada.)*
- g) *(Revogada.)*

3 – Os espaços referidos nos números anteriores estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo as respetivas categorias e subcategorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

4 – A informação com representação na Planta de Ordenamento não dispensa a sua consulta na cartografia em formato digital disponível no sítio de internet do Município.

Artigo 10.º

Disposições gerais

1 – No caso de se verificarem imprecisões na demarcação da via pública existente na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de espaço adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 – Quando uma parcela integre mais do que uma categoria de espaço, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria adjacente à via pública poderá prolongar-se para as áreas do prédio integradas noutras categorias, desde que:

- a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- b) Não sejam afetados os espaços naturais e paisagísticos e os espaços verdes de proteção e enquadramento;
- c) A área utilizada nesse prolongamento não exceda 30 % da parte da parcela integrada na categoria de uso do solo selecionada adjacente à via pública;
- d) A Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.

Artigo 10.º-A

Disposições gerais de adaptação e mitigação às alterações climáticas

1 – As operações urbanísticas a desenvolver no concelho devem ser projetadas prevendo o uso de materiais e técnicas que visem a adaptação e mitigação às alterações climáticas.

2 – Os projetos a desenvolver devem prever mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais e/ou o seu aproveitamento, de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem e a promover o uso eficiente da água, como por exemplo:

- a) A construção de poços de infiltração;
- b) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, esta-

cionamentos, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos;

c) Construção de depósitos de recolha de águas pluviais para utilização em sistemas de rega.

3 – Os edifícios devem ser concebidos de forma a garantirem a eficiência energética, implementando estratégias de desenho, tecnologias e materiais que minimizem o consumo de energia e otimizem o uso de recursos renováveis.

4 – As áreas verdes devem privilegiar a utilização de espécies autoctones ou adaptadas às condições edafoclimáticas, nomeadamente nas áreas mais baixas que potenciam a infiltração e a biodiversidade ou em logradouros com capacidade adequada para esse efeito e possuindo integração paisagística cuidada.

CAPÍTULO IV

Solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Identificação das categorias e subcategorias de espaço

O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços Agrícolas:

- i) Espaços Agrícolas de Produção tipo I;
- ii) Espaços Agrícolas de Produção tipo II;

b) (*Revogada.*)

c) Espaços Florestais:

- i) Espaços Florestais de Produção;
- ii) Espaços Mistas;

d) Espaços Naturais e Paisagísticos:

- i) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I;
- ii) Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II;

e) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

- i) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Consolidados;
- ii) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos Complementares.

Artigo 12.º

Disposições comuns

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de restrições definidas em cada categoria, no solo rústico são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção de energias renováveis, bem como de infraestruturas viárias, ciclovias, percursos pedestres e obras hidráulicas;
- b) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- c) Parque de merendas e miradouros com uma área máxima de impermeabilização de 200 m²;
- d) Construção de vedações, muros limitadores e muros de suporte de acordo com as seguintes disposições:
 - i) Cumprimento das exigências legais e regulamentares aplicáveis;
 - ii) A implantação, o alinhamento e os materiais utilizados deverão garantir uma correta inserção paisagística;
 - iii) Altura máxima de 1,50 m, exceto muros de suporte;
 - iv) Os muros de suporte não poderão alterar significativamente a topografia dos terrenos existentes e a parte superior do muro não poderá ultrapassar a cota do terreno em mais de 1,00 m;
 - v) É permitida a utilização de vedações visualmente permeável na parte superior do muro;
 - vi) Constituem exceção às alíneas iii) e iv) os casos justificados tecnicamente ou com base nas características da envolvente;
- e) Pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos, aplicando-se às novas áreas de exploração o disposto no artigo 31.º;
- f) Alojamentos para animais de companhia.

2 – Qualquer outra ocupação e utilização, para além das referidas no número anterior, é referida nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

3 – Em espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, com as exceções previstas no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

4 – É permitida a demolição de edifícios.

5 – Os edifícios que tenham ocupações e utilizações não permitidas nas diversas categorias e subcategorias de espaço, podem ser ampliados de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) A área de implantação a ampliar não pode exceder 30 % da área de implantação existente;
- b) A área de construção existente mais a ampliada não pode exceder 500 m²;
- c) Não pode ocorrer nova ampliação no espaço de 10 anos.

6 – É ainda admitida a manutenção dos usos legalmente existentes à data da entrada em vigor do presente regulamento, ou alteração para os usos definidos nas categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

7 – As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam condicionadas à seguinte regulamentação:

a) Por forma a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de edificação devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de altura da fachada, volumetria, materiais e cores;

b) Todas as novas edificações para fins habitacionais só são permitidas para quem exerce atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, e desde que verificadas cumulativamente as seguintes disposições:

- i) A inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração;
- ii) A habitação seja unifamiliar;
- iii) Ser comprovadamente necessária às atividades desenvolvidas no solo rústico;
- iv) Ser imprescindível a sua localização na exploração;

v) Não se localizar em áreas de risco, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, inundações ou cheias e deslizamento de vertentes;

c) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistema autónomo com soluções técnicas comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;

d) Os efluentes que contenham substâncias poluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;

e) A implantação das edificações tem de assegurar o afastamento às estreitas previsto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

f) No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas ou logradouros a cotas muito diferentes é fixada uma segunda altura da fachada, medida da cota de soleira do piso mais próximo da segunda via ou do logradouro, acrescida da elevação da soleira quando aplicável, não podendo esta segunda altura ultrapassar a primeira em 4 m.

g) A alteração de uso de edificações é permitida desde que se integre nos usos e parâmetros definidos para a categoria de espaço.

8 – Quando admitidos estabelecimentos industriais – incluindo os afetos às atividades extrativas – e agroalimentares de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios, na ampliação, na alteração, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) O requerente deve atestar que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou, pela sua natureza técnica e económica, haja inconvenientes na sua instalação em solo urbano;

b) Não pode dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos, devendo cumprir os parâmetros da legislação em vigor, que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, nem pode criar efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem;

9 – Quando admitidas as instalações pecuárias intensivas e extensivas, na construção de novos edifícios, na ampliação, na alteração e na legalização dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço.

10 – Quando admitidos empreendimentos turísticos isolados são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e cumulativamente as seguintes disposições:

- a) Recurso a soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno, adotando técnicas construtivas sustentáveis, incluindo a arquitetura bioclimática, a eficiência energética e hídrica, a gestão eficiente de resíduos e a integração de energias renováveis;
- b) Recurso a soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente, que promovam e garantam a preservação das vistas;
- c) Os hotéis e os hotéis rurais em construções novas obedecem aos seguintes critérios:
 - i) Ter uma categoria mínima de 3 estrelas;
 - ii) Ter uma densidade máxima de 40 camas/hectare, se aplicado à parcela destinada exclusivamente a estabelecimento hoteleiro;
 - iii) Ter uma capacidade de alojamento máxima de 200 camas;
- iv) Devem estar associados a temáticas específicas, tais como enoturismo, turismo de saúde, de desporto, cinegético, industrial, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras;
- v) Devem preferencialmente estar associados a, pelo menos, um equipamento de recreio e lazer de ar livre;
- d) São excecionados dos parâmetros das subalíneas ii) e iii) da alínea anterior os hotéis e os hotéis rurais que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial bem como as pousadas.

11 – Quando admitidos Núcleos de Desenvolvimento Turístico são aplicadas as seguintes disposições:

- a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas, não podendo estas ocupar mais de 35 % da superfície do NDT;
- b) A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 70 m², podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica;
- c) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente, garantindo a preservação das bacias visuais;
- d) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- e) A área mínima do prédio é 35 hectares;
- f) A densidade máxima permitida é de 20 camas/hectares;
- g) Os empreendimentos turísticos terem, sempre que aplicável, uma categoria mínima de 4 estrelas;
- h) As soluções arquitetónicas e construtivas devem assegurar a adequada inserção na morfologia do terreno, adotando técnicas construtivas sustentáveis, incluindo a arquitetura bioclimática, a eficiência energética e hídrica, a gestão eficiente de resíduos e a integração de energias renováveis;
- i) Os NDT devem ser precedidos de plano de pormenor ou unidade de execução.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

SUBSECÇÃO I

Espaços Agrícolas de Produção tipo I

Artigo 13.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção tipo I integram todas áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) – com exceção de pequenas manchas descontínuas e de reduzida dimensão e as manchas integradas na Reserva Natural do Paul de Arzila –, e outras com características semelhantes, que detêm o maior potencial agrícola do concelho e destinam-se ao desenvolvimento das atividades agrícolas.

Artigo 14.º

Ocupações e utilizações

1 – Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola ou reconversão para uso agrícola, assegurando a sua qualidade ambiental e paisagística.

2 – A prática da atividade agrícola deve ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

3 – Devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham caráter residual.

4 – É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º;

b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) Instalações Pecuárias;

d) Detenção caseira de espécies pecuárias;

e) Edifício de apoio a atividades ambientais, onde se promovam e divulguem os valores em presença;

f) Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;

g) Estufas e abrigos.

5 – É permitida a instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

6 – Nos espaços integrados na ZEC Paul de Arzila e na ZPE do Paul de Arzila, e não integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, aplicam-se as seguintes disposições:

a) Não são permitidas as ocupações e utilizações constantes no n.º 4 e no n.º 5;

b) A atividade agrícola e pastoril deve cumprir as seguintes orientações de gestão:

i) Manutenção de usos agrícolas extensivos e de prados húmidos;

ii) Restrição do uso de agroquímicos;

iii) Manutenção do olival tradicional existente;

c) Deve ser promovida a conservação de sebes, bosquetes e arbustos.

Artigo 15.^º

Regime de edificabilidade

1 – A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável do regime da RAN, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 1

Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção tipo I

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos (¹)	Área de construção – Ac (m ²)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação (²)	32 500	8 m e 2 pisos	500	4	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Instalações pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	500	10	5
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	–	10 (⁴)	5 (⁴)
Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	20 000	10 m e 2 pisos	–	10 (³)	5 (³)
Hotéis rurais construídos de raiz	A existente	8 m e 2 pisos	–	15	10
Estufas e Abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	–	–	–

(¹) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Além da habitação são permitidos anexos e piscina, sendo que os índices se aplicam à totalidade das edificações e áreas impermeabilizadas.

(³) No caso das explorações hortofrutícolas, florícolas, pecuárias, olivícolas e vitivinícolas pode exceder estes limites, desde que devidamente justificada, com base em elementos técnico-económicos a apresentar.

(⁴) Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar.

2 – A ampliação de edifícios fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior.

3 – Constituem exceção ao número anterior as ampliações feitas em edifícios legalmente existentes em data anterior à entrada em vigor do presente regulamento e cuja dimensão do prédio seja inferior à estabelecida no Quadro 1, que ficam sujeitas aos seguintes critérios:

- a) A dimensão mínima do prédio é a existente para todos os usos;
- b) Em edifícios destinados a habitação é permitido ampliar 20 % da sua área de implantação, até ao máximo de 500 m² da área total de implantação;
- c) Em edifícios destinados às tipologias de empreendimentos turísticos isolados é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 600 m² de área total de implantação;
- d) Em edifícios destinados a estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 600 m² da área total de implantação e desde que o índice de impermeabilização não exceda os 10 % da totalidade do prédio;
- e) As situações previstas no n.º 5 do artigo 12.^º

4 – As estufas e abrigos ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Afastamento às estremas do terreno de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente a referente à defesa da floresta contra incêndios;
- b) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 100 metros;
- c) Afastamento mínimo de 20 metros em relação à plataforma de estradas pertencentes aos sistemas primário e secundário, definidos no artigo 70.º;
- d) É da responsabilidade do proprietário da estufa, abrigo e/ou construção precária a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;
- e) A instalação de unidades para estufas, abrigos e construções precárias deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

5 – Às áreas abrangidas pela U6 aplicam-se as disposições e parâmetros constantes no artigo 93.º

SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas de Produção tipo II

Artigo 16.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de produção tipo II correspondem a áreas agrícolas na envolvência dos aglomerados urbanos e outras áreas, cujas características pedológicas, de ocupação atual ou de localização, os efetivam ou potenciam para possíveis usos agrícolas.

Artigo 17.º

Ocupações e utilizações

1 – Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços manter, tanto quanto possível, a utilização existente ou, em caso de abandono, promover a florestação com espécies autóctones.

2 – É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º;
- b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalação pecuária, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 9 do artigo 12.º;
- d) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- e) Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
- f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no n.º 10 do artigo 12.º;
- g) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
- h) Estufas e abrigos.

Artigo 18.^º

Regime de edificabilidade

1 – A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 2

Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de produção tipo II

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos (¹)	Área de construção – Ac (m ²)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação (²)	32 500	8 m e 2 pisos	500	4	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Instalações pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	500	10	5
Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000	10 m e 2 pisos	–	15	10
Hotéis e Hotéis rurais construídos de raiz	A existente	12 m e 3 pisos	(³)	25 (⁴)	20 (⁴)
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	8 m e 2 pisos	–	30 (⁴)	20 (⁴)
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	–	25 (⁴)	20 (⁴)
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	–	10 (⁴)	5 (⁴)
Estufas e Abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	–	–	–

(¹) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Além da habitação são permitidos anexos e piscina, sendo que os índices se aplicam à totalidade das edificações e áreas impermeabilizadas.

(³) De acordo com as condições do n.º 10 do artigo 12.^º

(⁴) Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar.

2 – A ampliação de edifícios fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior.

3 – Constituem exceção ao número anterior as ampliações feitas em edifícios legalmente existentes em data anterior à entrada em vigor do presente regulamento e cuja dimensão do prédio seja inferior à estabelecida no Quadro 2, que ficam sujeitas aos seguintes critérios:

a) A dimensão mínima do prédio é a existente para todos os usos;

b) Em edifícios destinados a habitação é permitido ampliar 20 % da sua área de implantação, até ao máximo de 500 m² de área total de implantação;

c) Em edifícios destinados às tipologias de empreendimentos turísticos isolados é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 5000 m² de área total de implantação;

d) Em edifícios destinados a estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até

ao máximo de 4000 m² da área total de implantação e desde que o índice de impermeabilização não exceda os 10 % da totalidade do prédio;

e) As situações previstas no n.º 5 do artigo 12.º

4 – As estufas e abrigos ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Afastamento às estremas do terreno de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente a referente à defesa da floresta contra incêndios;

b) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 100 metros;

c) Afastamento mínimo de 20 metros em relação à plataforma de estradas pertencentes aos sistemas primário e secundário, definidos no artigo 70.º

d) É da responsabilidade do proprietário da estufa, abrigo e ou construção precária a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;

e) A instalação de unidades para estufas, abrigos e construções precárias deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

SECÇÃO III

Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 19.º

Identificação

(Revogado.)

Artigo 20.º

Ocupações e utilizações

(Revogado.)

Artigo 21.º

Regime de edificabilidade

(Revogado.)

SECÇÃO IV

Espaços florestais

SUBSECÇÃO I

Espaços Florestais de Produção

Artigo 22.º

Identificação

Os Espaços Florestais de Produção correspondem às áreas com funções relevantes de produção de produtos lenhosos (pinheiro-bravo e eucalipto) e não lenhoso (cogumelos e mel), de proteção, de

silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores, no quadro das orientações estabelecidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL) e que constam do Anexo II.

Artigo 23.º

Ocupações e utilizações

1 – Nos espaços florestais de produção devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura por função de produção definidas no PROF-CL para as sub-regiões homogéneas Dunas Litorais e Baixo Mondego e Gândaras Sul.

2 – Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e devem ser salvaguardados os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e privilegiada a plantação das espécies florestais indicadas para cada sub-região homogénea do PROF-CL, conforme consta no Anexo II.

3 – É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º;
- b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalações pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 9 do artigo 12.º;
- d) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- e) Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
- f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no n.º 10 do artigo 12.º;
- g) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto no n.º 11 do artigo 12.º;
- h) Estabelecimentos de restauração e bebidas se complementares de outros usos autorizados;
- i) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
- j) Estufas e abrigos.

Artigo 24.º

Regime de edificabilidade

1 – A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 3

Regime de edificabilidade nos Espaços Florestais de Produção

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos (¹)	Área de construção – Ac (m ²)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação (²)	32 500	8 m e 2 pisos	500	4	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos (¹)	Área de construção – Ac (m ²)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – lo (%)
Instalações pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	500	10	5
Estabelecimento industrial e agroalimentar de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícias e pecuários	10 000	10 m e 2 pisos	–	15	10
Hotéis e Hotéis rurais construídos de raiz (⁵)	A existente	12 m e 3 pisos	(³)	25 (⁴)	20 (⁴)
Parques de campismo e de caravanismo (⁶)	A existente	8 m e 2 pisos	–	30 (⁴)	20 (⁴)
Estabelecimentos de restauração e bebidas	30 000	8 m e 2 pisos	–	10	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	–	25 (⁴)	20 (⁴)
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	–	10 (⁴)	5 (⁴)
Estufas e Abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	–	–	–

(¹) Exetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Além da habitação são permitidos anexos e piscina, sendo que os índices se aplicam à totalidade das edificações e áreas impermeabilizadas.

(³) De acordo com as condições do n.º 10 do artigo 12.º

(⁴) Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar.

(⁵) Em caso de NDT têm que ser respeitadas as condições do n.º 11 do artigo 12.º

2 – A ampliação de edifícios fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior.

3 – Constituem exceção ao número anterior as ampliações feitas em edifícios legalmente existentes em data anterior à entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, e cuja dimensão do prédio seja inferior à estabelecida no Quadro 3, que ficam sujeitas aos seguintes critérios:

a) A dimensão mínima do prédio é a existente;

b) Em edifícios destinados a habitação é permitido ampliar 20 % da sua área de implantação, até ao máximo de 500 m² de área total de implantação;

c) Em edifícios destinados às tipologias de empreendimentos turísticos isolados é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 5000 m² de área total de implantação;

d) Em edifícios destinados a estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícias e pecuários é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 4000 m² de área total de implantação e desde que o índice de impermeabilização não exceda os 10 % da totalidade do prédio;

e) As situações previstas no n.º 5 do artigo 12.º

4 – As estufas e abrigos ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Afastamento às extremas do terreno de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente a referente à defesa da floresta contra incêndios;

- b) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 100 metros;
- c) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas nacionais, regionais e municipais de 20 metros;
- d) É da responsabilidade do proprietário da estufa, abrigo e ou construção precária a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;
- e) A instalação de unidades para estufas, abrigos e construções precárias deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

SUBSECÇÃO II

Espaços Mistas

Artigo 24.^º-A

Identificação

1 – Os Espaços Mistas correspondem às áreas com aptidão florestal e agrícola com vocação específica para o desenvolvimento de atividades silvopastoris, com ocupação florestal, agrícola e arbus-tivo-herbácea alternadas e funcionalmente complementares.

2 – Estes espaços integram as áreas florestais de utilização mista com funções relevantes de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos, de produção e de pro-teção, no quadro das orientações estabelecidas no PROF-CL e que constam do Anexo II.

Artigo 24.^º-B

Ocupações e utilizações

1 – Nos espaços mistos devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura para as funções gerais definidas no PROF-CL para a sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere.

2 – Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e privilegiada a plantação das espécies florestais indicadas para a sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere do PROF-CL, conforme consta no Anexo II.

3 – É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º;
- b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalação pecuária, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 9 do artigo 12.º;
- d) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- e) Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
- f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no n.º 10 do artigo 12.º;
- g) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto no n.º 11 do artigo 12.º;
- h) Estabelecimentos de restauração e bebidas se complementares de outros usos autorizados;

i) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;

j) Estufas e abrigos.

Artigo 24.^º-C

Regime de edificabilidade

1 – A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 4

Regime de edificabilidade nos Espaços Mistas

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos (¹)	Área de construção – Ac (m ²)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação (²)	32 500	8 m e 2 pisos	500	4	2
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Instalação pecuária	A existente	4,5 m e 1 piso (⁴)	–	20 (⁴)	15 (⁴)
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	500	10	5
Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000	10 m e 2 pisos	–	15	10
Hotéis e Hotéis rurais construídos de raiz (⁵)	A existente	12 m e 3 pisos	(³)	25 (⁴)	20 (⁴)
Parques de campismo e de caravanismo (⁵)	A existente	8 m e 2 pisos	–	30 (⁴)	20 (⁴)
Estabelecimentos de restauração e bebidas	30 000	8 m e 2 pisos	–	10	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	–	25 (⁴)	20 (⁴)
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	–	10 (⁴)	5 (⁴)
Estufas e Abrigos	A existente	4,5 m e 1 piso	–	–	–

(¹) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Além da habitação são permitidos anexos e piscina, sendo que os índices se aplicam à totalidade das edificações e áreas impermeabilizadas.

(³) De acordo com as condições do n.º 10 do artigo 12.º

(⁴) Pode exceder estes limites, desde que devidamente justificado, com base em elementos técnico-económicos a apresentar.

(⁵) Em caso de NDT têm que ser respeitadas as condições do n.º 11 do artigo 12.º

2 – A ampliação de edifícios fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro anterior.

3 – Constituem exceção ao número anterior as ampliações feitas em edifícios legalmente existentes em data anterior à entrada em vigor da 1.^a Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo

Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro e cuja dimensão do prédio seja inferior à estabelecida no Quadro 4, que ficam sujeitas aos seguintes critérios:

a) A dimensão mínima do prédio é a existente;

b) Em edifícios destinados a habitação é permitido ampliar 20 % da sua área de implantação, até ao máximo de 500 m² de área total de implantação;

c) Em edifícios destinados às tipologias de empreendimentos turísticos isolados é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 5000 m² de área total de implantação;

d) Em edifícios destinados a estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários é permitido ampliar 60 % da sua área de implantação, até ao máximo de 4000 m² da área total de implantação e desde que o índice de impermeabilização não exceda os 10 % da totalidade do prédio;

e) As situações previstas no n.º 5 do artigo 12.º

4 – As estufas e abrigos ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Afastamento às extremas do terreno de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente a referente à defesa da floresta contra incêndios;

b) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 100 metros;

c) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas nacionais, regionais e municipais de 20 metros;

d) É da responsabilidade do proprietário da estufa, abrigo e ou construção precária a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;

e) A instalação de unidades para estufas, abrigos e construções precárias deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

SECÇÃO V

Espaços Naturais e Paisagísticos

SUBSECÇÃO I

Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I

Artigo 25.º

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I correspondem aos seguintes valores:

a) Aos valores naturais que assumem um caráter de excepcionalidade do ponto de vista de conservação da natureza e que se caracterizam por elevada sensibilidade ambiental, inseridos na Reserva Natural do Paul de Arzila;

b) Áreas com interesse geológico com dimensão representativa à escala do concelho: o canhão fluviocárssico, o campo de lapiás do Casmilo e o reculee do Casmilo.

Artigo 26.º

Ações permitidas

1 – Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e ao meio húmido.

2 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I não se aplica o disposto no n.º 1 do artigo 12.º

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I, com exceção dos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, só são permitidas as seguintes ações:

a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrícola, quando se trata de zona terrestre;

b) Atividades que promovam a preservação e a valorização do património geológico;

c) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção de energias renováveis, bem como ciclovias, percursos pedestres e obras hidráulicas;

d) A demolição de edifícios;

e) Construção de edifício de apoio a atividades ambientais, com uma área máxima de construção de 200 m² e com um máximo de 1 piso;

f) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10 MW;

g) Abertura de novas vias de comunicação e beneficiação das existentes;

h) Construção de muros e vedações em pedra seca sem fundações em betão ou estacaria de madeira sem sapatas;

i) Plantação de área florestal com espécies autóctones;

j) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;

k) Prática de atividades ligadas ao recreio, ao lazer e ao contacto com a natureza e com as culturas locais respeitadoras dos valores ambientais intrínsecos.

4 – Nos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila que se consideram como espaços *non aedificandi*, onde a intervenção humana é fortemente condicionada, devendo subordinar-se aos valores naturais em presença, só são permitidas ações referentes à instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis, bem como abertura de caminhos vicinais e alargamento dos caminhos já existentes, os quais estão sujeitos a autorização prévia da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza, quando legalmente exigíveis e quando prevista em programa especial.

5 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo I são interditas, com exceção das situações previstas na legislação em vigor e sem prejuízo dos números 2, 3 e 4 deste artigo, as seguintes ações:

a) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;

b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, exceto as obram associadas à execução do projeto de Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego;

c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

d) Pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos do domínio privado;

e) Destrução ou alteração de cavidades cársicas relevantes.

6 — Nos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila são interditas as seguintes atividades:

- a) Alteração ao uso atual do solo;
- b) Abertura de novas estradas e caminhos, com exceção dos caminhos vicinais nos termos definidos no n.º 4;
- c) Abertura de poços, furos, captações, escavações ou aterros;
- d) Regularização de cursos de água;
- e) Alteração, por qualquer processo, à morfologia do solo ou do coberto vegetal, exceto a colheita do bunho;
- f) Enxugo e drenagem de terrenos, alteração da rede de drenagem natural de águas superficiais e subterrâneas e a destruição das compartimentações existentes de sebes vivas;
- g) Prática de atividades desportivas;
- h) Instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais;
- i) Instalação de operações de gestão de resíduos, depósitos de areia ou de outros resíduos sólidos;
- j) Vazamento de lixos, detritos, entulhos, sucatas e outros resíduos sólidos;
- k) Lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico e de outros resíduos líquidos, no solo ou no subsolo, poluentes e não devidamente tratados;
- l) Prática de campismo ou de caravanismo.

SUBSECÇÃO II

Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II

Artigo 27.º

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II correspondem a valores naturais e paisagísticos com importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza, que se caracterizam por um grau moderado de sensibilidade ecológica e correspondem aos seguintes espaços:

- a) Manchas florestais com presença de quercíneas;
- b) Vegetação calcícola;
- c) Espaços de transição ou amortecimento de impactes, necessários à salvaguarda das áreas com nível de proteção mais elevado e das áreas rurais onde são praticadas as atividades agrícola e silvícolas constituindo habitats importantes para a conservação da natureza, inseridas na Reserva Natural do Paul de Arzila.

Artigo 28.º

Ações permitidas

1 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao coberto arbóreo e arbustivo com interesse ecológico.

2 — Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II não se aplica o disposto no n.º 1 do artigo 12.º

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II, com exceção dos espaços integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, só são permitidas as seguintes ações:

- a) Atividades que promovam a manutenção e valorização da vegetação calcícola e quercínea do maciço da Serra de Sicó;
- b) Plantação de área florestal com espécies autóctones;
- c) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- d) Explorações de recursos geológicos de pedreiras de calçada e de laje;
- e) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10 MW e obras hidráulicas de conservação;
- f) Abertura de novas estradas e caminhos, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos já existentes;
- g) A demolição de edifícios;
- h) Edifício de apoio a atividades agroflorestais e ambientais;
- i) Ampliação de edifícios com usos habitacionais, empreendimentos turísticos isolados e equipamentos de utilização coletiva.

4 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila só são permitidas as seguintes ações, que estão sujeitas a autorização prévia da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza, quando legalmente exigível e quando prevista em programa especial:

- a) Construção de novas edificações para apoio agroflorestal, desde que utilizem na construção materiais tradicionais, designadamente revestimento em alvenaria ou madeira e cobertura em telha tradicional;
- b) Alteração do uso das edificações legalmente existentes para instalação de empreendimentos turísticos e recreativos;
- c) Abertura de novas estradas e caminhos, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos já existentes, exceto as sujeitas a procedimento de avaliação de impacte ambiental;
- d) As obras de reconstrução e de alteração de edificações;
- e) Ações referentes à instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis, sem prejuízo dos demais pareceres, autorizações ou licenças legalmente exigíveis.

5 – Nos Espaços Naturais e paisagísticos tipo II são interditos, com exceção das situações previstas na legislação em vigor, as seguintes ações:

- a) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais e construção dos respetivos edifícios de apoio, assim como as necessárias à implementação das ações permitidas;
- b) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
- c) Exploração de recursos geológicos de pedreiras com uma área superior a 5 hectares.

Artigo 29.º

Regime de edificabilidade

1 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II não integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila a construção nova de edifícios de apoio a atividades agroflorestais e ambientais tem de respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O número máximo de pisos é 1;
- b) Índice de Impermeabilização do solo (limp – %) – 20;
- c) Índice de Ocupação do Solo (lo – %) – 15.

2 – A ampliação de edifícios prevista na alínea i), do n.º 3, do artigo anterior, fica sujeita às seguintes disposições:

- a) Nos edifícios habitacionais é permitido:
 - i) Uma altura máxima de fachada de 8 metros e 2 pisos, ou as existentes se superiores;
 - ii) Uma área máxima de construção de 250 m²;
 - iii) Não poderá existir aumento da área impermeabilizada à exceção da área de solo a impermeabilizar por força da ampliação da edificação;
- b) Nos empreendimentos turísticos isolados é permitido:
 - i) Uma área máxima de construção de 5000 m², mantendo a altura máxima da fachada existente;
 - ii) Um acréscimo de 60 % da área de implantação existente;
 - iii) Não poderá existir aumento da área impermeabilizada à exceção da área de solo a impermeabilizar por força da ampliação da edificação;
- c) Nos edifícios afetos a equipamentos de utilização coletiva a altura máxima de fachada permitida é de 12 metros e 3 pisos;

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos tipo II, integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila, a edificabilidade fica sujeita a autorização prévia da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza, quando legalmente exigível e quando prevista em programa especial, e às seguintes disposições:

- a) Na construção nova de edifícios de apoio a atividades agroflorestais é permitido:
 - i) Uma área máxima de construção de 10 m²;
 - ii) Uma altura máxima 3,5 m;
- b) Nas obras de ampliação de edifícios de habitação o aumento a área de implantação tem de ser inferior a 20 %;
- c) Nas alterações de uso das edificações legalmente existentes para instalação de empreendimentos turísticos e recreativos que prevejam obras de ampliação o aumento da área de implantação tem de ser inferior a 20 %.

SECÇÃO VI

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

SUBSECÇÃO I

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados

Artigo 30.º

Identificação

São espaços onde ocorre atividade produtiva significativa e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde atualmente predomina a exploração intensiva e que se pretendem licenciar face ao reconhecido interesse em termos da existência de recursos energéticos ou geológicos e da sua importância no contexto da economia regional, tendo em vista o aproveitamento desses recursos dentro dos valores de qualidade ambiental.

Artigo 31.º

Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade

1 – É permitida a exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor.

2 – Nos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados é admissível a instalação de edifícios de apoio às atividades extractivas de massas minerais (pedreiras) e depósitos minerais licenciadas e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extractiva.

SUBSECÇÃO II

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos complementares

Artigo 32.º

Identificação

São espaços com recursos geológicos prioritários para progressão dos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados, adjacentes ou não.

Artigo 33.º

Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade

1 – A utilização destes espaços está condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística dos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidados, com base nos seguintes pressupostos:

a) Utilização racional dos recursos existentes;

b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.

2 – A exploração de Espaços Complementares só poderá ser iniciada em conformidade como previsto no Plano de Pedreira aprovado.

3 – Para o regime de edificabilidade aplica-se o disposto no artigo 31.º

CAPÍTULO V

Solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 34.^º

Identificação

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços habitacionais tipo I, II e III;
 - i) Espaços habitacionais tipo I;
 - ii) Espaços habitacionais tipo II;
 - iii) Espaços habitacionais tipo III;
- c) Espaços de atividades económicas;
- d) Espaços de uso especial;
- e) Espaços verdes:
 - i) Espaços verdes de proteção e enquadramento;
 - ii) Espaços verdes de recreio e lazer.

Artigo 35.^º

Disposições comuns

1 – Por forma a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de edificação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de alinhamentos, altura da fachada, volumetria, materiais e cores.

2 – Pode o Município, com base em informação técnica devidamente fundamentada, impedir, por razões de interesse patrimonial ou ambiental, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou arranque de espécies vegetais e trabalhos de remodelação de terrenos.

3 – É permitida a instalação de estabelecimentos industriais e outras atividades económicas desde que compatíveis com o uso dominante.

4 – Sem prejuízo da legislação em vigor as edificações ficam sujeitas à aplicação dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e às seguintes disposições:

- a) Têm de garantir o controlo de efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos no ambiente;
- b) Não podem perturbar ou agravar as condições de tráfego e segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- c) Têm de garantir a segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas afetas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir.

5 – No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas ou logradouros a cotas muito diferentes é fixada uma segunda altura da fachada, medida da cota de soleira do piso mais próximo da segunda via ou do logradouro, acrescida da elevação da soleira quando aplicável, não podendo esta segunda altura ultrapassar a primeira em 8 m.

6 – Quando admitidas as instalações pecuárias intensivas e extensivas, na construção de novos edifícios, na ampliação, na alteração e na legalização dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço.

7 – Sem prejuízo de legislação em vigor, na área envolvente aos recintos escolares é proibido edificar qualquer construção com outro tipo de uso cujo afastamento ao recinto escolar seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m, exceto em casos devidamente fundamentados, sem prejuízo para as condições ambientais do recinto escolar.

8 – Os índices estabelecidos nas diversas categorias do solo urbano aplicam-se à totalidade das edificações e áreas impermeabilizadas

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 36.º

Identificação

1 – Os Espaços centrais correspondem a áreas onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.

2 – Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 – Estes espaços correspondem à zona central da Vila de Condeixa-a-Nova, onde se inclui o seu núcleo histórico.

Artigo 37.º

Ocupações e utilizações

1 – São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.

2 – Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.

3 – Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente, sendo dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção.

4 – Nestes espaços é permitida a alteração, ampliação e reconstrução de edifícios e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no n.º 2 deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.

5 – Nestes espaços é interdita a instalação de atividades pecuárias de classe 1 e 2.

Artigo 38.º

Regime de edificabilidade

Nos Espaços centrais, as novas construções e as obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

- a) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
- b) A altura da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para o outro lado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da imagem urbana;
- c) A profundidade máxima admissível para as empenas é 15 m, exceto quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade poderá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
- d) O número máximo de pisos é 4 e 16 m de altura máxima da fachada, com exceção para partes de edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;
- e) Constitui exceção à alínea anterior as operações urbanísticas decorrentes da elaboração de planos de pormenor, permitindo-se, neste caso, um número máximo de 6 pisos mais um piso recuado, acima da cota de soleira, e 28 m de altura máxima da fachada;
- f) O índice máximo de impermeabilização tem de ser igual ou inferior a 80 %, à exceção de parcelas que, à data de entrada em vigor do presente Plano, apresentem uma percentagem de impermeabilização superior.

SEÇÃO III

Espaços habitacionais

Artigo 39.º

Identificação

1 – Os Espaços habitacionais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 – Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se maioritariamente servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 – Os Espaços habitacionais dividem-se em:

- a) Espaços habitacionais de tipo I que se localizam no perímetro urbano de Condeixa-a-Nova e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho;
- b) Os Espaços habitacionais de tipo II localizam-se no perímetro urbano de Condeixa-a-Nova e Eira Pedrinha, correspondendo a situações de densidade e volumetria média;
- c) Os Espaços habitacionais de tipo III localizam-se nos perímetros urbanos de Condeixa-a-Nova, Eira Pedrinha e restantes Aglomerados, que correspondem a situações de densidade e volumetria médias/ baixas.

Artigo 40.º

Ocupações e utilizações

1 – São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária.

2 – Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.

3 – Instalação de atividades pecuárias:

- a) Nos espaços habitacionais tipo I é interdita a instalação de atividades pecuárias da classe 1 e 2;
- b) Nos espaços habitacionais tipo II e III pode ser autorizada a instalação de atividades pecuárias da classe 2 quando ligadas ao solo rústico complementar daqueles espaços;
- c) Nos espaços habitacionais tipo II e III pode ainda ser autorizada a instalação de atividades pecuárias da classe 2 consideradas como centros de agrupamento, destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2, nomeadamente de lazer, ainda que complementadas com prestação de serviços, desde que não exista diferença significativa entre as emissões da atividade pretendida e as que resultariam do uso admitido para o local em causa.

Artigo 41.º

Regime de edificabilidade

1 – Nestes espaços as operações urbanísticas têm que ser desenvolvidas atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.

2 – Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor as operações urbanísticas nos espaços habitacionais ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Nas operações de loteamento:

QUADRO 5

Regime de edificabilidade nos Espaços habitacionais por subcategoria de espaço, a aplicar a operações de loteamento (valores máximos)

Tipologia de espaço	Índice de ocupação do solo- lo (%)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de utilização do solo – lu	Número de pisos e altura da fachada – Hf (m) (¹)(²)
Espaços habitacionais de tipo I	60	70	0,80	4 pisos e 16 m
Espaços habitacionais de tipo II	50	60	0,70	3 pisos e 12 m
Espaços habitacionais de tipo III	40	60	0,60	2 pisos e 8 m (³)

(¹) Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.

(²) Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3,5 m de altura máxima da fachada, exceto em casos tecnicamente fundamentados.

(³) Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m.

b) Nas edificações em parcelas existentes ou resultantes de operações de destaque:

QUADRO 6

Regime de edificabilidade nos Espaços habitacionais por subcategoria de espaço, a aplicar a parcelas existentes (valores máximos)

Tipologia de espaço	Índice de ocupação do solo- lo (%)	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de utilização do solo – lu	Número de pisos e altura da fachada – Hf (m) (¹)(²)
Espaços habitacionais de tipo I	65	75	0,90	4 pisos e 16 m
Espaços habitacionais de tipo II	55	65	0,80	3 pisos e 12 m
Espaços habitacionais de tipo III	45	65	0,70	2 pisos e 8 m (³)

(¹) Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.

(²) Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3,5 m de altura máxima da fachada, exceto em casos tecnicamente fundamentados.

(³) Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m.

3 – Os índices estabelecidos no ponto anterior aplicam-se à totalidade do terreno afeto a espaços habitacionais, sendo que em áreas afetas a mais do que um tipo de espaço habitacional o índice é aplicado a cada área de acordo com a sua classificação.

4 – Para a construção nova ou ampliação de edifícios, estabelecem-se ainda as seguintes disposições:

a) Tem de ser garantido um afastamento mínimo de 3 m às extremas do lote ou parcela, ou de 5 m quando existam fachadas com vãos de iluminação de compartimentos, exceto se estes compartimentos tiverem uma área inferior a 6 m², ou se destinarem a instalações sanitárias ou espaços de circulação;

b) Constituem exceção à alínea anterior:

i) As distâncias às extremas confinantes com vias que integrem os sistemas Primário, Secundário ou Terciário, conforme definidas no artigo 70.º, que deverão cumprir o regime de proteção definido no artigo 72.º;

ii) As distâncias às extremas confinantes com as restantes vias públicas que não poderá ser inferior a 6 m do eixo da via, ou respeitar o alinhamento definido pelas edificações existentes, quando exista uma ocupação urbana consolidada;

c) As construções não geminadas, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter vãos de iluminação para os lotes ou parcelas confinantes, exceto:

i) Frestas, seteiras ou óculos para luz e ar, desde que situadas a pelo menos 1,80 m de altura, a contar do solo ou do sobrado, e não podem ter, numa das suas dimensões, mais de 0,15 m, sendo que a altura a respeitar diz respeito a ambos os lados da parede ou muro onde essas aberturas se encontram;

ii) Aberturas, quaisquer que sejam as suas dimensões, desde que situadas a mais de 1,8 m do solo ou do sobrado, sejam guarnecididas com grades fixas de ferro ou de outro metal, de secção não inferior a 1 cm² e cuja malha não seja superior a 5 cm, sendo que a altura a respeitar diz respeito a ambos os lados da parede ou muro onde essas aberturas se encontram;

d) Excetuando anexos e telheiros só é possível implantar edificações não geminadas, na extrema do terreno em casos devidamente justificados pela dimensão do lote;

e) Os vãos abertos nas fachadas coincidentes com a estrema, de acordo com o estipulado na alínea b), não são contabilizáveis como vãos de iluminação de compartimentos habitáveis de acordo com o RGEU;

f) As construções não geminadas, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter uma empêna com uma altura de fachada superior a 3 m, relativamente à cota do terreno vizinho e não podem escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes ou parcelas confinantes;

g) Na ampliação de edifícios o índice máximo de impermeabilização deverá ser respeitado, à exceção de parcelas que, à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, comprovadamente apresentem uma percentagem de impermeabilização superior, não podendo a ampliação agravar a desconformidade.

5 – Constituem exceção ao número anterior os casos tecnicamente fundamentados, devendo a sua fundamentação ser sustentada, sempre que possível, por peças desenhadas, cartografia e fotografias que o comprovem.

6 – Nas áreas consolidadas dos Espaços habitacionais, a construção, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios fica sujeita às seguintes disposições:

a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente alinhamento, altura da fachada, volumetria e ocupação do lote ou parcelas tradicionais dos espaços em que se inserem;

b) O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

c) A altura da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para o outro lado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da imagem urbana;

d) A profundidade máxima admissível para as empenas é 15 m, exceto quando existam edifícios confinantes, em que a profundidade poderá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;

e) O índice máximo de impermeabilização tem de ser inferior ou igual a 80 %, à exceção de parcelas que, à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, apresentem uma percentagem de impermeabilização superior, ou em casos tecnicamente justificados, nomeadamente por força das características do local.

7 – Nos Espaços habitacionais que integram a Reserva Natural do Paul de Arzila devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos:

a) Área máxima de construção de 250 m²;

b) Número máximo de pisos dois;

c) Admite-se a construção de anexos com uma área de construção não superior a 50 m²

8 – Nos Espaços habitacionais que integram a Reserva Natural do Paul de Arzila a instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais fica sujeita a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza.

9 – Nos Espaços habitacionais tipo III, à exceção dos que integram os perímetros urbanos de Ega e de Condeixa-a-Nova, é apenas permitida a edificação de habitações unifamiliares e bifamiliares.

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 42.º

Identificação

1 – Os Espaços de atividades económicas integram as áreas onde predominam as atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

2 – (Revogado.)

Artigo 43.º

Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços são admitidos estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, atividades relativas a operações de gestão de resíduos, bem como comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

2 — Nestes espaços, até à sua ocupação com os usos definidos no número anterior, são permitidos outros usos e edificações de caráter temporário que não comprometam a sua finalidade, tal como estufas e estaleiros.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos Espaços de atividades económicas, na ausência de planos de urbanização ou planos de pormenor as obras de alteração e ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes parâmetros:

a) Nas operações de loteamento:

- i) O índice máximo de ocupação do solo é de 60 % aplicado ao lote;
- ii) O índice máximo de impermeabilização do solo a aplicar ao lote é de 70 %;

b) Nas edificações em parcelas existentes ou resultantes de operações de destaque:

- i) O índice máximo de ocupação do solo é de 60 %;
- ii) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70 %;

c) (Revogada.)

d) (Revogada.)

e) (Revogada.)

f) (Revogada.)

g) (Revogada.)

h) (Revogada.)

2 — Para a construção nova ou ampliação de edifícios, estabelecem-se ainda as seguintes disposições:

a) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;

b) Os afastamentos aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 10 m, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estrema do lote ou parcela;

c) Constitui exceção às alíneas a) e b):

i) A construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com uma área máxima de construção de 250 m², 2 pisos, altura máxima da fachada de 8 m e afastamento às extremas do lote ou parcela de 10 m;

ii) A construção de portarias e edifícios de apoio ligados às infraestruturas com 1 piso e uma altura máxima da fachada de 3 m, podendo estes valores serem ultrapassados em casos tecnicamente justificados;

- d) As construções referidas na alínea anterior também são contabilizadas para o cálculo dos índices de ocupação e impermeabilização;
- e) Na ampliação de edificações o índice máximo de impermeabilização deverá ser respeitado, à exceção de parcelas/lotes que, à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, comprovadamente apresentem uma percentagem de impermeabilização superior, não podendo a ampliação agravar a desconformidade.
- f) Na ampliação de edificações a distância às estremas deverá ser respeitada, à exceção de:
- i) Parcelas/lotes que, à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro, comprovadamente apresentem uma distância à estrema inferior, não podendo a ampliação agravar a desconformidade;
- ii) Edificações realizadas e ou a realizar nos lotes com unidades industriais instaladas em data anterior a 4 de maio de 1998;
- g) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes, quando necessário, tem de ser efetuado em instalações próprias, conforme definido em legislação específica ou em regulamentação municipal;
- h) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços livres não impermeabilizados como espaços verdes, através da elaboração de projetos de arranjos exteriores.

SECÇÃO V

Espaços de Uso Especial

Artigo 45.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial são áreas onde se localizam equipamentos, infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços à população, no âmbito da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.

Artigo 46.º

Ocupações e utilizações

Estes espaços encontram-se maioritariamente afetos a equipamentos de utilização coletiva, sendo ainda admitidos outros usos complementares de apoio às funções urbanas instaladas, nomeadamente zonas verdes, comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso dominante.

Artigo 47.º

Regime de Edificabilidade

Nos Espaços de Uso Especial, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do Património Cultural, as obras de alteração e ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 75 %;
- b) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é de 12 m, podendo estes valores serem ultrapassados em casos tecnicamente justificados.

SECÇÃO VI

Espaços verdes

Artigo 48.º

Identificação

1 – Os espaços verdes são áreas integradas na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.

2 – Os espaços verdes dividem-se em:

a) Espaços verdes de proteção e enquadramento, que correspondem a espaços naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos;

b) Espaços verdes de recreio e lazer, que correspondem a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações.

Artigo 49.º

Ocupações e utilizações

1 – Nestes espaços permitem-se atividades socioculturais, de recreio, lazer e desporto compatíveis com as funções ecológicas e com as condicionantes legais aplicáveis bem como atividades agrícolas e pecuárias, nos termos dos números seguintes.

2 – Nos espaços verdes de proteção e enquadramento é permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Edifícios de apoio às atividades agrícolas:

- i) O número máximo de pisos – 1;
- ii) Altura da fachada – 4,5 m;
- iii) Índice de Impermeabilização do solo (limp – %) – 20;
- iv) Índice de Ocupação do Solo (lo – %) – 15;

b) Detenção caseira de espécies pecuárias:

- i) O número máximo de pisos – 1;
- ii) Altura da fachada – 4,5 m;
- iii) Área de construção máxima – 500 m²;
- iv) Índice de Impermeabilização do solo (limp – %) – 20;
- v) Índice de Ocupação do Solo (lo – %) – 15;

c) Instalações pecuárias:

- i) O número máximo de pisos – 1;
- ii) Altura da fachada – 4,5 m;
- iii) Índice de Impermeabilização do solo (limp – %) – 20;
- iv) Índice de Ocupação do Solo (lo – %) – 15;

- d) Estufas e abrigos:
- i) O número máximo de pisos – 1;
 - ii) Altura da fachada – 4,5 m;
- e) Equipamentos de interesse público;
- f) Estruturas amovíveis, que não constituam obras de edificação, para utilização cultural e de recreio ou para apoio à agricultura;
- g) Infraestruturas, desde que não ponham em causa os valores que se pretendem defender e que permitam estabelecer a articulação com os espaços urbanizados e urbanizáveis, facilitando a sua manutenção e a sua utilização, se desejável, enquanto espaços de lazer e recreio;
- h) Muros conforme o estabelecido na alínea d) do n.º 1 do artigo 12.º
- 3 – Nos espaços verdes de proteção e enquadramento o índice máximo de impermeabilização é de 10 %, exceto para as ocupações definidas no número anterior que disponham em contrário e para os equipamentos de interesse público que deverão ser analisados caso a caso
- 4 – Nos espaços verdes de proteção e enquadramento é ainda permitida a instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural aplicando-se o n.º 10 do artigo 12.º, e os seguintes parâmetros cumulativos:
- a) Seja justificada, pelo requerente, a complementaridade com a atividade agrícola;
 - b) Seja atestado, mediante parecer da DRAP territorialmente competente, o requisito referido na alínea anterior;
 - c) Não implique uma área total de implantação superior a 600 m², incluindo a área de implantação eventualmente existente;
 - d) A edificação existente esteja licenciada, nos termos legalmente exigidos;
 - e) Área de impermeabilização máxima de 10 %.
- 5 – Nas situações previstas no número anterior a existência de ampliação determina a interdição de nova ampliação nos 10 anos subsequentes.
- 6 – Nos espaços verdes de recreio e lazer, e nos termos do n.º 1, apenas são permitidas construções cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer constituídas ou a constituir nestes espaços, nomeadamente:
- a) Equipamentos de interesse público;
 - b) Quiosques/ esplanadas;
 - c) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com 1 piso e uma área máxima de construção de 250 m²;
 - d) Equipamentos de lazer ao ar livre, ou equipamentos de apoio a atividades de lazer, com 1 piso e uma área máxima de construção de 300 m²;
 - e) Elementos escultóricos e elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos e outros reconhecidos pelo executivo como de interesse municipal, fundamentados tecnicamente e desde que não coloquem em causa os princípios subjacentes aos espaços verdes;
 - f) Muros conforme o estabelecido na alínea d) do n.º 1 do artigo 12.º
- 7 – Nos espaços verdes de recreio e lazer o índice máximo de impermeabilização é de 10 %, exceto para os equipamentos de interesse público devendo ser analisados caso a caso.

8 – Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços são admitidas obras de ampliação de edifícios legalmente existentes até um máximo de 30 % da área de implantação existente, à data da entrada em vigor do Plano, desde que a área de construção não exceda os 1 000 m², e a altura máxima de fachada se mantenha ou cumpra os limites fixados neste artigo, com manutenção do uso ou alteração de uso desde que compatível com as ocupações e utilizações definidas para os espaços verdes.

SECÇÃO VII

Solos urbanizáveis

Artigo 50.º

Identificação

(Revogado.)

Artigo 51.º

Ocupações e utilizações

(Revogado.)

Artigo 52.º

Regime de edificabilidade

(Revogado.)

Artigo 53.º

Identificação

(Revogado.)

Artigo 54.º

Ocupações e utilizações

(Revogado.)

Artigo 55.º

Regime de edificabilidade

(Revogado.)

CAPÍTULO VI

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 56.º

Identificação e objetivos

1 – A Estrutura Ecológica Municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica

e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos.

2 – A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:

- a) A proteção das zonas húmidas visando a conservação das populações de aves aquáticas e paludícolas;
- b) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da flora autóctone;
- c) A salvaguarda da função produtiva agrícola das principais várzeas;
- d) A integração das áreas fundamentais à regulação do sistema hídrico com a proteção do sistema cárstico da Serra do Círculo e da Serra de Janeanes;
- e) A proteção dos corredores ecológicos e a manutenção em rede dos corredores ecológicos secundários.

3 – A Estrutura Ecológica Municipal desagrega-se nas seguintes componentes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Corredor Ecológico secundário (ERPVA e PROF);
- d) Reserva Natural do Paul de Arzila;
- e) ZEC e ZPE do Paul de Arzila;
- f) Coberto vegetal com importância ecológica;
- g) Espaços verdes urbanos;
- h) Áreas de ligação.

Artigo 57.º

Regime Específico

1 – Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o regime das categorias e subcategorias de espaço definidas no presente Regulamento, cumulativamente com as disposições de presente artigo.

2 – Nas áreas abrangidas pela Estrutura Ecológica Municipal, para além do disposto para as diferentes subcategorias de espaço, têm que ser cumpridas as seguintes disposições:

- a) Preservação dos seguintes elementos da paisagem:
 - i) Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra, excetuando os casos devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal;
 - ii) Sebes de compartimentação da paisagem;
- b) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água que em caso de degradação deve ser recuperada com elenco florístico autóctone;
- c) Cumprimento do Código das Boas Práticas Agrícolas na atividade agrícola para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola;
- d) Incentivo e promoção da requalificação dos recursos hídricos e a interdição da ocupação dos leitos e margens das linhas de água.

3 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nas áreas de Estrutura Ecológica Municipal não são admitidas as seguintes ações:

- a) Substituição de formações vegetais de espécies autóctones por outras formações vegetais;
- b) Alterações do coberto vegetal arbóreo e arbustivo autóctone nomeadamente formações vegetais constituídas por *Quercus faginea*, *Quercus rotundifolia* e *Quercus suber* e matos constituídos por vegetação calcícola, exceto em operações silvícolas de manutenção.

CAPÍTULO VII

Áreas de recursos geológicos potenciais

Artigo 58.º

Identificação

1 – São áreas onde se verifica a existência de recursos geológicos cuja exploração é viável sempre que permitida na categoria de espaço abrangida.

2 – As Áreas de Recursos Geológicos Potenciais dividem-se em depósitos minerais, recurso hidromineral, massas minerais e recursos geotérmicos.

Artigo 59.º

Ocupações e utilizações

1 – Sem prejuízo da regulamentação própria das subcategorias de espaço abrangidas pela delimitação das Áreas de Recursos Geológicos Potenciais, o regime de utilização destes recursos obedece à legislação aplicável e não são permitidas atividades e ocupações que ponham em risco os recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

2 – As Áreas de Recursos Geológicos Potenciais de domínio privado devem manter um afastamento mínimo de 200 metros de empreendimentos turísticos existentes.

3 – Quando permitida a sua exploração nas categorias de espaço abrangidas, aplica-se o disposto no artigo 31.º

CAPÍTULO VIII

Valores culturais e naturais

Artigo 60.º

Identificação

1 – Os valores culturais e naturais são constituídos pelo conjunto de imóveis, sítios e áreas identificados pelo Plano que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, geológico, natural, artístico, científico, técnico ou social.

2 – Os valores culturais e naturais, no concelho de Condeixa-a-Nova, são constituídos por:

- a) Património classificado e zonas de proteção;
- b) Património em vias de classificação e zonas de proteção;
- c) Património arqueológico;
- d) Património com interesse municipal e outro património com interesse;

- e) Conjuntos com interesse;
- f) Locais com interesse geológico;
- g) Árvore de interesse público.

3 – Os valores culturais e naturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento e no Anexo I deste Regulamento.

4 – Além dos valores culturais e naturais definidos é delimitada uma Área condicionada de proteção às Ruínas de Conímbriga que tem por objetivo a salvaguarda do enquadramento visual da sua envolvente edificada uma vez que a importância deste imóvel não se esgota em si mesmo, sendo essencial garantir a qualidade do seu enquadramento paisagístico, contribuindo desta forma para a valorização de todo o complexo museológico.

Artigo 61.º

Regime geral

1 – As disposições constantes deste capítulo aplicam-se sem prejuízo da restante regulamentação do PDM, prevalecendo a que for mais restritiva.

2 – Sem prejuízo das zonas de proteção expressamente delimitadas, todos os elementos identificados no Anexo I como Património com interesse municipal e outro património de interesse, dispõem de uma área de proteção de 50 m para além dos seus limites físicos onde se deve garantir a proteção e conservação dos aspetos homogéneos da imagem urbana e do perfil da paisagem e promover o reforço dos valores patrimoniais e ambientais.

3 – No caso do património arqueológico, a área de proteção encontra-se representada na Planta de Ordenamento, entendida como a área de máxima dispersão dos vestígios arqueológicos identificados.

4 – Sempre que seja identificado um novo local com interesse arqueológico, este fica automaticamente abrangido pelo disposto no artigo 63.º devendo a Câmara Municipal definir a respetiva área de proteção nos termos do número anterior.

5 – Sempre que na área abrangida pelo PDM forem colocados a descoberto elementos arquitectónicos ou quaisquer outros achados arqueológicos, tal facto, nos termos da lei, tem que ser comunicado à Câmara Municipal e aos respetivos organismos tutelares da administração central, a fim de procederem conforme a legislação aplicável, sendo que se tal situação se verificar no decurso da obra, tal tarefa fica a cargo do responsável pela direção técnica da mesma, devendo proceder à imediata suspensão dos trabalhos.

Artigo 62.º

Regime específico do património classificado, em vias de classificação e zonas de proteção

1 – Para o património classificado, em vias de classificação e zonas de proteção as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.

2 – Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra no interior ou no exterior, mudança de uso suscetível de os afetar no todo ou em parte, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural.

3 – Nas zonas de proteção dos bens imóveis em vias de classificação ou classificados como de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural.

4 – A alienação de bens imóveis classificados ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende da prévia comunicação escrita ao serviço competente para a instrução do respetivo procedimento de classificação, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência.

Artigo 63.º

Regime específico do património arqueológico

Ao património arqueológico, constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da evolução humana da área abrangida pelo PDM, e que integra depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como à respetiva área de proteção, aplicam-se as normativas constantes na legislação em vigor sobre esta matéria e ainda as seguintes disposições:

a) Nos locais identificados na Planta de Ordenamento, como património Arqueológico, todos os trabalhos decorrentes de operações urbanísticas, bem como outras intervenções entre as quais se incluem a remodelação das redes elétrica, telefónica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais ou pluviais, que impliquem qualquer impacto a nível do subsolo ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas;

b) Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos nas igrejas e nas capelas identificadas, respetivamente, na planta de ordenamento e no Anexo I deste regulamento, como "Arquitetura Religiosa" (1 a 31) ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor.

Artigo 64.º

Regime específico do património com interesse municipal e outro património com interesse

1 – Ao património com interesse municipal e outro património com interesse, identificado na lista do Anexo I, que embora não estando classificado assume importância no âmbito do património concelhio a nível histórico, cultural e arquitetónico, aplicam-se as seguintes disposições:

a) São permitidas obras de alteração, reconstrução e ampliação, desde que as intervenções a realizar se harmonizem com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste do ponto de vista estético, volumétrico, estrutural ou do valor cultural do imóvel;

b) São permitidas obras de demolição nas seguintes situações e após aprovação do executivo:

i) Demolição total, ou parcial, nas situações em que haja risco manifesto para a segurança de pessoas e bens;

ii) Demolição parcial de elementos que contribuam para a descaracterização do conjunto;

iii) Demolição total ou parcial em situações excepcionais devidamente justificadas;

c) No caso de edifícios as intervenções nas fachadas e/ou as ampliações devem observar as seguintes disposições:

i) É interdita a alteração do dimensionamento de vãos, salvo quando para responder a necessidades físicas específicas devidamente fundamentadas, para garantir condições de iluminação, salubridade e funcionalidade, de acordo com a legislação em vigor, ou quando tal contribua para a valorização do edifício, devendo sempre que possível manter-se a proporção e métrica do alçado original;

ii) Sempre que possível, são removidos os cabos elétricos e telefónicos do exterior e racionalizada a colocação de antenas exteriores;

d) Sempre que haja alteração de cores e/ou materiais, devem ser observadas as seguintes disposições:

i) Os novos materiais e cores deverão contribuir para a valorização do conjunto;

ii) No caso das edificações sempre que haja introdução de novas caixilharias, estas deverão contribuir para a valorização do conjunto e não podem ser de materiais a imitar outros materiais;

iii) No caso das edificações a introdução de estores ou portadas deverá ser justificado tecnicamente e deverá contribuir para a valorização do conjunto;

iv) Podem ser utilizados materiais e linguagens contemporâneos, desde que valorizem todo o conjunto;

e) Nas obras de alteração, reconstrução e ampliação poderá a câmara solicitar a retirada e/ou substituição de elementos ou materiais existentes que considere contribuir para a descaracterização do conjunto;

f) A destruição, a alteração ou a transladação de elementos estruturais ou notáveis, cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou outros, terá de ser justificada tecnicamente e aceite pela Câmara Municipal;

g) No caso de edifícios, sempre que exista logradouro, a salubridade deste tem que ser mantida e, pelo menos, 50 % da sua área deve manter-se permeável, devendo a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo, que resulte em aumento da percentagem de ocupação do solo, ser justificada tecnicamente e aceite pela Câmara Municipal;

h) A Câmara Municipal pode condicionar a mudança de uso caso se mostre incompatível com as características arquitetónicas, estruturais ou com o valor cultural do imóvel.

2 – Às áreas de proteção definidas no n.º 2 do artigo 61.º aplicam-se as disposições das alíneas c) a f) do número anterior e as seguintes:

a) São permitidas obras de alteração, reconstrução e ampliação, bem como novas construções desde que estas se harmonizem com as características do conjunto urbano garantindo a proteção e conservação dos aspetos homogéneos e do valor da imagem urbana;

b) As reconstruções e ampliações devem integrar-se harmoniosamente na imagem do conjunto urbano, respeitando as características arquitetónicas, recuo e volumetria das construções envolventes, ficando ainda sujeitas às seguintes disposições:

i) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

ii) A altura da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para o outro lado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da imagem urbana;

c) São permitidas obras de demolição nas seguintes situações e após aprovação do executivo:

i) Demolição total, ou parcial, nas situações em que haja risco manifesto para a segurança de pessoas e bens;

ii) Demolição total ou parcial quando os edifícios, ou parte deles, contribuam para a descaracterização do conjunto edificado e/ou conflituem com o património que se pretende salvaguardar;

d) Quando admissíveis, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso à execução de obras de conservação ou alteração de toda a edificação, bem como indeferir a pretensão por a nova utilização conflitar com o património que se pretende salvaguardar.

Artigo 65.º

Regime específico dos conjuntos com interesse

1 – Aos conjuntos com interesse, destacados pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do Património Cultural e das disposições aplicáveis a cada categoria de espaço, aplicam-se as disposições constantes no n.º 1 do artigo 64.º

2 – São permitidas novas construções desde que estas se harmonizem com as características do conjunto urbano garantindo a proteção e conservação dos aspetos homogéneos e do valor da imagem urbana, aplicando-se as disposições do n.º 2 do artigo 64.º

Artigo 66.º

Regime específico dos locais com interesse geológico

1 – Os locais com interesse geológico que se localizam em solo rústico encontram-se devidamente salvaguardados nos Espaços naturais e paisagísticos, Espaços mistos e Espaços agrícolas de produção tipo I.

2 – É proibida a destruição ou alteração das cavidades e estruturas cárssicas.

3 – Nestes locais só são permitidas as seguintes ações:

- a) Atividades que promovam a preservação e a valorização do património geológico;
- b) A reconstrução, a alteração e a demolição de edifícios.

4 – Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem locais com possível interesse geológico, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme a legislação aplicável.

Artigo 67.º

Regime específico de árvore classificada de interesse público

A árvore classificada de interesse público, ou outras que venham a ser classificadas na vigência do plano, beneficia de uma zona de proteção de 50 m em redor da sua base, sendo condicionada a parecer da entidade da administração central com competência na matéria, qualquer intervenção nessa área que implique alteração do solo ou intervenção na própria árvore.

Artigo 68.º

Área condicionada de proteção às Ruínas de Conímbriga

Sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no que concerne ao Património Cultural Classificado, em vias de classificação e Zonas de proteção, na Área condicionada de proteção às Ruínas de Conímbriga aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Todas as obras de edificação de imóveis devem integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de altura da fachada, volumetria, materiais e cores, podendo a Câmara Municipal solicitar alterações ao projeto que contribuam para este objetivo;
- b) Nas operações urbanísticas, a Câmara Municipal poderá solicitar estudos complementares que demonstrem que a operação não causará qualquer impacto negativo, nomeadamente visual ou sonoro, no complexo museológico;
- c) Não é permitida a instalação de eólicas ou de qualquer outra infraestrutura, nomeadamente elétrica, de telecomunicações ou de vias de comunicação, que cause impacto negativo no complexo museológico;
- d) Nenhuma outra ação, ocupação ou atividade, não enquadrável nas alíneas anteriores, poderá causar impacto negativo nas Ruínas de Conímbriga.

CAPÍTULO IX**Rede Viária****Artigo 69.º****Identificação**

A Rede Viária encontra-se representada na Planta de Ordenamento, e corresponde aos espaços que integram a rede rodoviária e a rede ferroviária.

SECÇÃO I**Rede rodoviária****Artigo 70.º****Identificação**

1 – A rede rodoviária corresponde ao traçado das vias e inclui as respetivas faixas de proteção, sendo estabelecida uma hierarquia que é constituída pelos seguintes níveis:

a) Sistema Primário – integra as vias mais importantes da rede, tendo como funções assegurar as principais ligações ao exterior, servindo tráfegos de penetração e de travessamento e, ainda, algumas ligações internas de maior importância e extensão, formando assim a base da estrutura viária concelhia, garantindo prioritariamente a função mobilidade;

b) Sistema Secundário – as funções principais deste sistema consistem em ligar as diversas sedes de freguesia e os outros polos geradores de tráfego entre si e à sede do concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, devendo garantir, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;

c) Sistema Terciário – constituído pelas vias municipais menos importantes e desempenhando, fundamentalmente, a função acessibilidade, assegura o acesso local a pequenos aglomerados polarizados por sedes de freguesia ou outros núcleos de maior dimensão, podendo ainda servir algumas ligações de importância local ao exterior.

2 – A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao Concelho.

3 – A área de intervenção do Plano abrange, de acordo com a legislação em vigor, os seguintes itinerários da rede rodoviária nacional e municipal do concelho de Condeixa-a-Nova, representados na Planta de Ordenamento, tendo em conta a seguinte hierarquia funcional:

QUADRO 7**Hierarquia Funcional da rede rodoviária e respetiva jurisdição**

	Nome da via	Categoria da Via	Jurisdição sobre a via	Via existente	Via proposta	Observações
Sistema primário	IP1/A1	Rede Fundamental Itinerário Principal	EP	X		
	EN 342	Rede Complementar Estrada Nacional	EP	X		Entre km 28,169 e km 35,145
	EN 342/A13-1	Rede Complementar Estrada Nacional	EP	X		Entre km 3,830 e km 4,930 Entre km 5,100 e km 6,500

	Nome da via	Categoria da Via	Jurisdição sobre a via	Via existente	Via proposta	Observações
	ER 347	Rede Complementar Estrada Regional	EP	X		Entre km 27,897 e km 34,325
	EN1	EN desclassificada	EP	X		Entre km 167,684 e km 177,000
	EN 342	EN desclassificada	EP	X		Entre km 35,145 e km 38,380
	EN 342	EN desclassificada	EP	X		Entre km 38,380 e km 45,614
	EN 347	EN desclassificada	EP	X		Entre km 34,416 e km 36,817
	Variante à EN 341/347		EP		X	
	Vias V1 a V3		Município		X	
Sistema secundário	ER 1-7	Rede Complementar Estrada Regional	Município	X		Entre km 0,000 e km 6,442
	ER 347-1	Rede Complementar Estrada Regional	Município	X		Entre km 0,506 e km 4,234
	EN 110	EN desclassificada	EP	X		Entre km 32,642 e km 33,035
	EM 605	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 607	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 607-2	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 608	Estrada Municipal	Município	X		Rua Principal de Condeixa-a-Velha (Entre a rotunda de Condeixa-a-Velha e o viaduto)
	Circular interna		Município	X		Avenidas dos Bombeiros Voluntários (Condeixa-a-Nova)
	Antiga EN 342		Município	X		Rua de Tomar
	Antiga EN 1 (Eira Pedrinha)		Município	X		Rua Monsenhor Manuel Paulo/ Largo das Almas/Rua da Calçada (Condeixa-a-Nova/Eira Pedrinha)
	Via N		Município	X		
	Vias V4, V6, V7, V8, V12		Município		X	
Sistema terciário	EN 342-2	EN desclassificada	EP	X		Entre km 0,000 e km 0,570
	EM 565	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 566	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 566-1	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 605-1	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 606	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 607	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 607-1	Estrada Municipal	Município	X		
	EM 608	Estrada Municipal	Município	X		Rua Principal de Condeixa-a-Velha (Entre o viaduto e o Largo Costa Alemão)
	EM 609	Estrada Municipal	Município	X		

	Nome da via	Categoria da Via	Jurisdição sobre a via	Via existente	Via proposta	Observações
	CM 1096	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1096-2	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1113	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1113-1	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1174	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1175	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1177	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1178	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1179	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1180	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1181	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1182	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1182-1	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1183	Caminho Municipal	Município	X		
	CM 1184	Caminho Municipal	Município	X		
	Antiga EN 1 (Arrifana)		Município	X		Rua Principal (Salgueiro/Arrifana)
	Vias "A" a "M", "O" a "Z" e "Aa" a "Ax"		Município	X		
	Outras vias sem denominação e representadas na Planta de ordenamento		Município	X		
	Vias V5, V9, V10, V11 e V13 a V17		Município		X	

Artigo 71.º

Regime específico

1 – A implementação da rede rodoviária ocorre no solo rústico e no solo urbano, sem prejuízo das disposições constantes neste Regulamento e na legislação em vigor.

2 – As novas vias devem ter as características constantes do Quadro 8, exceto em casos devidamente fundamentados, designadamente face ao disposto na legislação em vigor ou em regulamento municipal.

3 – Sempre que haja obras de ampliação ou alargamento da rede existente as vias deverão, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, em regulamento municipal e em situações excepcionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores culturais ou naturais, adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte.

QUADRO 8
Regime específico para a rede rodoviária

Âmbito	Sistema Primário	Sistema Secundário	Sistema Terciário
Recomendações particulares	Proteção da envolvente	Proteção da envolvente	Implementação de medidas de acalmia de tráfego
Características físicas:			
N.º mínimo de vias	1 sentido	2	1
	2 sentidos	2 x 2 ou 2 x 1	2 x 1 ou 1 x 1
Separação física dos sentidos de circulação	Desejável	Facultativa	A evitar
Largura mínima das vias (m)	3,25	3,00	2,75
Largura mínima dos passeios/bermas (m)	2,50	2,50	2,00
Acessos a parcelas marginantes	Condicionado	Condicionado	Livre
Estacionamento	Interdito	Interdito	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via
Cargas e descargas	Interditadas	Interditadas	Reguladas
Transportes coletivos:	Corredores BUS	Permitidos	Não aconselhável
	Paragens	Em sítio próprio	Preferencialmente em sítio próprio
Circulação pedonal e de velocípedes	Segregada	Preferencialmente segregada	Livre
Dimensão mínima do perfil (m)	14,75	11,00	9,5

4 – O traçado das vias e dos nós de ligação da rede rodoviária propostos, representados na Planta de Ordenamento, é indicativo, pelo que tem de ser estudado de acordo com a diretriz estabelecida, de forma a garantir as melhores condições de segurança e de fluidez, respeitando as funções das vias envolvidas.

5 – São admitidas alterações de traçado das vias e dos nós propostos por reconhecida impossibilidade ou inconveniência de adoção da diretriz estabelecida, desde que se garanta um traçado alternativo que sirva os mesmos propósitos, ou se verifique o reforço da capacidade das vias existentes que permitam a garantia das funções e níveis de serviço pretendidos.

6 – Excetua-se a aplicação dos números 2 e 3 do presente artigo às vias pertencentes à Rede Rodoviária Nacional, sempre que a entidade competente entenda estabelecer características diferentes.

7 – Imediatamente após concretização das variantes a Belide (V1), Sebal (V2), Ega (V3) a Anobra (V8), os troços das vias existentes que estas vêm substituir nas vias ER347, EN342 e EM607 devem ser integrados no Sistema Terciário, passando a aplicar-se as normas relativas a este nível hierárquico.

8 – A implementação de novas vias deve ser integrada em soluções urbanísticas e tem de garantir a ligação entre duas ou mais vias existentes.

9 – Todos os projetos e intervenções que incidam na rede rodoviária nacional devem respeitar as Normas Técnicas que dímanam das entidades competentes e ser previamente sujeitas à sua aprovação e, sempre que aplicável, à prévia aprovação da Câmara Municipal

Artigo 72.º

Regime de proteção

1 – O regime de proteção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a rede rodoviária nacional e regional e o estabelecido na lei ou em regulamento municipal para a rede rodoviária municipal.

2 – Nos troços pertencentes às Estradas Nacionais desclassificadas, após a sua efetiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplica-se o regime de proteção das vias municipais.

3 – As vias municipais existentes e identificadas na Planta de Ordenamento, estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, dispondo das seguintes faixas de proteção que constituem áreas não edificáveis:

a) As vias municipais que integrem o Sistema Primário têm uma faixa de proteção de 12,5 m para cada lado do eixo da via;

b) As vias municipais que integrem o Sistema Secundário têm uma faixa de proteção de 10,5 m para cada lado do eixo da via;

c) As vias municipais que integrem o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 6 m para cada lado do eixo da via.

4 – Constituem exceção ao n.º 3, os troços de vias existentes onde exista uma ocupação urbana consolidada, sem regulamentação prevista em planos municipais aprovados, tendo de ser respeitado o recuo definido pelas edificações existentes, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

5 – As vias municipais propostas e identificadas na Planta de Ordenamento, estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, dispondo das seguintes faixas de proteção:

a) As vias municipais que integrem o Sistema Primário têm uma faixa de proteção de 25 m para cada lado do eixo da via;

b) As vias municipais que integrem o Sistema Secundário têm uma faixa de proteção de 15 m para cada lado do eixo da via;

c) As vias municipais que integrem o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 10 m para cada lado do eixo da via.

6 – As faixas de proteção referidas no número anterior têm como finalidade a salvaguarda da exequibilidade das vias propostas, garantindo a viabilização posterior dos projetos de execução.

7 – Nas faixas de proteção, e até à construção da via, pode a Câmara Municipal indeferir qualquer intervenção que impossibilite ou torne mais onerosa a sua execução, aplicando-se as seguintes disposições:

a) Nas situações em que haja projeto ou anteprojeto aprovado para a nova via, a Câmara Municipal poderá aprovar ampliações, novas edificações ou outras operações urbanísticas desde que estas não coloquem em causa a implantação da via, podendo solicitar ao promotor a execução da totalidade, de parte, ou cedência a título gratuito de áreas que visem a concretização da via;

b) Nas situações em que não haja projeto ou anteprojeto aprovado da nova via, a Câmara Municipal poderá aprovar ampliações, novas edificações ou outras operações urbanísticas desde que o promotor apresente uma proposta viável de implantação da via, podendo-lhe ser solicitado a execução da totalidade, de parte, ou cedência a título gratuito de áreas que visem a concretização da via.

8 – Nas situações em que haja alteração ou eliminação do traçado proposto no Plano, a faixa de proteção é, respetivamente, transposta para o novo traçado da via ou eliminada.

9 – Nas faixas de proteção, e até à construção da via, pode a Câmara Municipal indeferir qualquer intervenção que impossibilite ou torne mais onerosa a sua execução.

10 – Podem ser constituídas novas faixas de proteção, com vista à implementação de novas vias ou reconstrução de vias existentes que visem a melhoria do sistema viário municipal.

11 – É permitida a edificação de muros e vedações nas faixas de proteção definidas nos números 3 e 5, com uma distância mínima de 5 m à plataforma da estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada, exceto em alinhamentos existentes, sendo que nestes casos a distância mínima à plataforma da estrada fica à consideração da Câmara Municipal.

SECÇÃO II

Rede ferroviária

Artigo 73.º

Identificação e regime específico

1 – A rede ferroviária representada na Planta de Ordenamento corresponde ao corredor da ligação ferroviária de alta velocidade entre o troço Aveiro (Oيā)/Soure.

2 – O corredor referido no número anterior tem como finalidade a salvaguarda da exequibilidade da ligação ferroviária de alta velocidade garantindo a viabilização posterior dos projetos de execução e, até à sua execução, pode a Câmara Municipal indeferir qualquer intervenção que impossibilite ou torne mais onerosa a sua execução.

3 – Na apreciação dos pedidos para a realização de ações dentro do corredor referido no n.º 1 a análise da Câmara Municipal basear-se-á no anteprojeto existente para a linha ferroviária de alta velocidade, podendo ainda solicitar parecer à entidade competente.

4 – Nas áreas abrangidas pelo corredor referido no n.º 1 ficam sujeitos a parecer prévio vinculativo da Infraestruturas de Portugal, S. A., os seguintes atos e atividades:

a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;

b) Trabalhos de remodelação de terrenos;

c) Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;

d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

CAPÍTULO X

Infraestruturas urbanas

Artigo 74.º

Identificação

1 – O PDM identifica na Planta de Ordenamento como infraestruturas urbanas:

a) Infraestruturas de abastecimento de água: estações de tratamento de águas (ETA);

b) Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais: estações de tratamento de águas residuais (ETAR).

2 – Embora sem identificação na Planta de Ordenamento consideram-se ainda como infraestruturas urbanas:

- a) Infraestruturas de abastecimento de água:
 - i) Adutora/Adutora Distribuidora;
 - ii) Reservatórios;
- b) Infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais:
 - i) Emissário/Coletor de Esgotos;
 - ii) Emissário/Coletor de Pluviais.

Artigo 75.º

Estações de tratamento de águas

1 – A implantação de novas ETA está sujeita a legislação específica.

2 – Não é permitido efetuar quaisquer obras de edificação nas faixas com 10 metros de largura contados a partir dos limites exteriores da ETA.

Artigo 76.º

Estações de tratamento de águas residuais

1 – A implantação de novas ETAR está sujeita a legislação específica.

2 – As ETAR existentes ou a criar têm uma faixa de proteção de 50 m, medidos a partir da linha que une todos os equipamentos e edifícios que a compõem.

3 – *(Revogado.)*

4 – Na faixa de proteção referida no n.º 2 é interdita a construção destinada a habitação, equipamentos e turismo, bem como a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

Artigo 77.º

Adutora/Adutora-Distribuidora

1 – Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras, a menos que exista alinhamento específico a obedecer.

2 – Fora das zonas residenciais, em princípio, é interdita a plantaçāo de árvores numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras. Nas zonas residenciais a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projeto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

Artigo 78.º

Reservatórios

1 – Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectivas áreas de ampliação previstas.

2 – São interditas ações como o despejo de lixo, a descarga de entulho, bem como a existência ou permanência de instalações pecuárias e os depósitos de sucata, na faixa referida no número anterior.

Artigo 79.º

Emissário/ Coletor de Esgotos

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados dos emissários/coletores, a menos que exista alinhamento específico a obedecer.

Artigo 80.º

Emissário/ Coletor de Pluviais

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados dos emissários/coletores, a menos que exista alinhamento específico a obedecer.

CAPÍTULO XI

Áreas sujeitas a inundações ou cheias

Artigo 81.º

Disposições comuns ao solo rústico e solo urbano

1 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P.

2 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento-Zonas inundáveis é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cérea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento-Zonas inundáveis é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundaçāo;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundaçāo.

5 – Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/ciclovias, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

6 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundaçāo, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundaçāo associado, devendo este risco de inundaçāo ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nas respostas às comunicações para utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundaçāo, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 81.º-A

Disposições para áreas em solo rústico abrangidas pelo PGRI para a Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A)

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe muito alta/alta tal como definidas no Plano de Gestão dos Riscos de Inundaçāo (PGRI), aplicam-se as seguintes normas:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Na reconstrução de edificações pós catástrofe por inundaçāo:

i) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:

(i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

(ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundaçāo;

(iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;

ii) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:

(i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações;

(ii) Caso seja impossível, deve ser relocalizado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;

iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

(i) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;

(ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

(iii) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iv) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado, desde que permitido na respetiva categoria de uso do solo;

c) No caso de obras de reabilitação:

i) A relocalização, demolição do edificado degradado/em risco deve ser efetuada, sempre que possível, para área exterior à zona de risco de inundaçao, atendendo às condições sociais e económicas;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Apenas são permitidas obras reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:

(i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;

(ii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundaçao;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto III, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Nos empreendimentos turísticos é elaborado um documento de segurança e/ou de emergência interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

d) É interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico nestas áreas;

e) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

f) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da instalação, após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Instalações diretamente associadas a áreas de recreio e lazer devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

g) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundaçao do período de retorno de 100 anos.

2 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Média tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento, com exceção para a realização de obras de construção e ampliação de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;
- b) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundação;
- c) Na reconstrução de edificações pós catástrofe por inundação:
 - i) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;
 - ii) Não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - iii) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado;
 - iv) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - v) Devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;
 - vi) Devem se adotadas outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras;
- d) No caso de obras de reabilitação:
 - i) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;
 - ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iii) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto I, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Nos projetos de Interesse Estratégico:
 - i) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;
 - ii) Elaborar um plano de emergência interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;
 - iii) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;
 - iv) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

v) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervençorar é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do plano de emergência interno;

f) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

g) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da instalação, após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

h) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrada a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;

iv) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

3 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Baixa/Muito Baixa tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

a) Em novas edificações:

i) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;

ii) Não é permitida a construção de caves em área inundável;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

b) Na reconstrução de edificações Pós Catástrofe por inundação:

i) Deve ser assegurado que na construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) No caso de obras de reabilitação:

- i) Deve ser assegurado que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;
- ii) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;
- iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto 20, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos projetos de Interesse Estratégico:

- i) Deve ser assegurado que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

- ii) Deve ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

- iii) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

- f) Na construção de infraestruturas ligadas à água deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

g) Na construção de infraestruturas territoriais:

- i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

- ii) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Artigo 81.º-B

Disposições para áreas em solo urbano abrangidas pelo PGRI para a Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A)

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Muito Alta/Alta tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

- b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamentos, praças e espaços verdes;

- c) Nos casos admitidos na alínea b) não é permitida a construção de caves e devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

- i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçao sem sofrer danos significativos;

- ii) Não aumentem perigosidade da inundaçāo tal como definido nos termos do presente plano;
 - iii) Assegurem que a cota de soleira tem de ser superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota;
- d) Na reconstruāo de edificações pós catástrofe por inundaçāo:
- i) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:
 - (i) Apenas são permitidas as obras de reconstruāo que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
 - (ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundaçāo;
 - (iii) Nas obras de reconstruāo devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;
 - ii) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
 - (i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora das Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações;
 - (ii) Caso seja impossível, deve ser relocalizado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
 - iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
 - (i) Nas obras de reconstruāo devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;
 - (ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - (iii) Nas obras de reconstruāo não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - iv) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado, desde que permitido na respetiva categoria de uso do solo;
- e) No caso de obras de reabilitação:
- i) A relocalização, demolição do edificado degradado/em risco deve ser efetuada, sempre que possível, para área exterior à zona de risco de inundaçāo, atendendo às condições sociais e económicas;
 - ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iii) Apenas são permitidas obras reconstruāo, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:
 - (i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;
 - (ii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundaçāo;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Nos empreendimentos turísticos é elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

f) É interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico nestas áreas;

g) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

h) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser demonstrada, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Instalações diretamente associadas a Áreas de Recreio e Lazer devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

i) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundaçāo do período de retorno de 100 anos.

2 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Média tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, aplicam-se as seguintes normas:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;

c) Nos casos admitidos na alínea b) não é permitida a construção de caves e devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundaçāo;

ii) Não aumentem perigosidade da inundaçāo tal como definido nos termos do presente plano;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Incluem soluções arquitetónicas que não permitem a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundaçāo;

d) Na reconstrução de edificações pós catástrofe por inundaçāo:

i) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundaçāo;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado;

iv) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

v) Devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundaçāo sem sofrer danos significativos;

vi) Devem se adotadas outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundaçāes, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras;

e) No caso de obras de reabilitação:

i) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundaçāes, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto I, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

f) Nos projetos de Interesse Estratégico:

i) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundaçāes, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundaçāes;

iii) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

iv) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

v) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundaçāo e o pico de cheia na área a intervençāo é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno;

g) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

h) Na construção de infraestruturas ligadas à água:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

iv) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local;

i) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Devem ser apresentados os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrada a ausência de alternativa;

ii) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

iii) Deve ser assegurado que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundaçāo do período de retorno de 100 anos;

iv) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

3 – Sem prejuízo da legislação em vigor e de outras restrições definidas em cada categoria, no solo rústico, em áreas de classe Baixa/Muito Baixa tal como definidas Plano de Gestão dos Riscos de Inundaçāo, aplicam-se as seguintes normas:

a) Em novas edificações:

i) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

(i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundaçāo;

(ii) Não aumentem perigosidade da inundaçāo tal como definido nos termos do presente plano;

ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) Não é permitida a construção de caves em área inundável;

b) Na reconstrução de edificações Pós Catástrofe por inundaçāo:

i) Deve ser assegurado que na construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) No caso de obras de reabilitação:

i) Deve ser assegurado que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto I, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos projetos de Interesse Estratégico:

i) Deve ser assegurado que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

ii) Deve ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

iii) Deve evitar-se a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) É interdita a construção de edifícios sensíveis;

f) Na construção de infraestruturas ligadas à água deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

g) Na construção de infraestruturas territoriais:

i) Deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

ii) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Artigo 82.º

Regime específico

(Revogado.)

CAPÍTULO XII

Classificação acústica

Artigo 83.º

Identificação

1 – O Plano identifica zonas mistas e zonas de conflito acústico, definidas da seguinte forma:

a) As zonas mistas correspondem às áreas integradas em perímetro urbano, com exceção dos Espaços de atividades económicas, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden), e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno (Ln);

b) As zonas de conflito acústico correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados nas alíneas anteriores.

2 – As áreas referidas no número anterior encontram-se cartografadas na Planta de Ordenamento – Classificação acústica.

Artigo 84.º

Regime específico

1 – Para as zonas de conflito acústico, a Câmara Municipal deve proceder à elaboração e à aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.

2 – Na elaboração de planos de redução do ruído tem de ser dada prioridade às zonas mistas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores limites fixados no n.º 1 do artigo 83.º

3 – Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou espaços habitacionais na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se não exceder mais de 5 dB (A) os valores limites fixados no n.º 1 do artigo 83.º

4 – Nos espaços centrais ou habitacionais e nos espaços de uso especial identificados como zonas de conflito, na construção de novos edifícios têm de ser assegurados mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas ou outras soluções que se integrem harmoniosamente na imagem do conjunto urbano.

CAPÍTULO XIII

Programação e execução do plano diretor municipal

SECÇÃO I

Planeamento e gestão

Artigo 85.º

Objetivos programáticos

1 – O processo de consolidação do solo urbano deve processar-se da seguinte forma:

- a) Desenvolver intervenções urbanísticas que garantam uma maior interconectividade com as áreas edificadas existentes;
- b) Dar prioridade às áreas infraestruturadas e imediatamente contíguas aos espaços já edificados;
- c) Programar e estruturar a urbanização e edificação promovendo situações de continuidade urbana;
- d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias promovendo soluções de continuidade e fluidez;
- e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de operações de loteamento, de unidades de execução, planos de pormenor ou planos de urbanização;
- f) Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;
- g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
- h) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;
- i) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, garantindo a ligação das novas vias a pelo menos duas vias existentes, promovendo soluções de continuidade e fluidez;

j) Enquadrar devidamente os traçados da rede viária e ferroviária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;

k) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;

l) Contribuir para a mobilidade sustentável, promovendo o respeito pelos parâmetros genéricos das infraestruturas e criando corredores e estruturas de suporte aos modos suaves de transporte e à população com mobilidade condicionada.

2 – Os instrumentos de gestão territorial a desenvolver para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão e Unidade de Execução têm que incluir planos de acessibilidade que definam claramente os percursos pedonais acessíveis de ligação entre pontos de utilização relevantes, garantam boas condições de acessibilidade e mobilidade, nomeadamente para população com mobilidade condicionada, e que demonstrem claramente o cumprimento do regime de acessibilidades em vigor.

Artigo 86.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços destinados a espaços verdes, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível, equipamentos de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias

1 – As áreas objeto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no Quadro 9.

QUADRO 9

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível

Tipo de ocupação	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível
Habitação em moradia unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² //fogo
Habitação coletiva	28 m ² //120 m ² /Ac hab.	35 m ² //120 m ² /Ac hab.
Comércio	28 m ² //100 m ² /Ac com.	25 m ² //100 m ² /Ac com.
Serviços	28 m ² //100 m ² /Ac serv.	25 m ² //100 m ² /Ac serv.
Indústria e armazéns	23 m ² //100 m ² /Ac ind./ armaz.	10 m ² //100 m ² /Ac ind./ armaz.

2 – Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

3 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os que constam no Quadro 10, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e demais legislação específica aplicável.

QUADRO 10
Parâmetros de dimensionamento de estacionamento (¹)

Tipo de ocupação	Número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela (a)	Número mínimo de lugares de estacionamento a ceder para domínio público (b)
Habitação em moradia unifamiliar	a) 1 lugares/fogo com $Ac < 200\text{ m}^2$ b) 2 lugares/fogo com $Ac > 200\text{ m}^2$	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %, apenas em operações de loteamento.
Habitação coletiva	1 – Habitação com indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo T0 e T2 b) 2 lugares/fogo $\geq T3$ 2 – Habitação sem indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo para a.m.f. $< 150\text{ m}^2$ b) 2 lugares/fogo para a.m.f. $\geq 150\text{ m}^2$ e $< 300\text{ m}^2$ c) 3 lugares/fogo para a.m.f. $\geq 300\text{ m}^2$	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Comércio (c)	1 – Comércio com $Ac < 2500\text{ m}^2$: a) 1 lugar/ 50 m^2 de Ac para comércio $< 500\text{ m}^2$, com um mínimo de 1 lugar; b) 1 lugar/ 30 m^2 de Ac para comércio $\geq 500\text{ m}^2$. 2 – Comércio com $Ac \geq 2500\text{ m}^2$: a) 2 lugares/ 50 m^2 de área útil de venda e/ou área útil administrativa; b) 1 lugar de pesado/ 500 m^2 de área de construção destinada a armazém.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Serviços (c)	a) 1 lugar/ 50 m^2 Ac para serviços $< 500\text{ m}^2$, com um mínimo de 1 lugar; b) 1 lugar/ 30 m^2 de Ac para serviços $\geq 500\text{ m}^2$	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Indústria e armazéns (c)	a) 1 lugar/ 100 m^2 de Ac; b) 1 lugar para pesados/ 500 m^2 de Ac, com um mínimo de 1 lugar	1 – Para construções localizadas em Espaços de atividades económicas: a) 1 lugar/ 75 m^2 de Ai acrescido de 20 %; b) 1 lugar para pesados/ 500 m^2 de Ai acrescido de 20 %, com um mínimo de 1 lugar. 2 – Para as restantes construções o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais (d)	a) 1 lugar/3 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiro para as categorias de 4 ou 5 estrelas; b) 1 lugar/5 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiro para as categorias de 1, 2 ou 3 estrelas.	Definir, caso a caso, as condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.
Equipamentos de utilização coletiva	Nos casos de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária, etc.), desportiva, segurança social e de saúde, proceder-se-á, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.	Definir, caso a caso, as condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.
Diversos	Nos demais casos não previstos nesta secção serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos nos usos anteriores.	Definir, caso a caso, as condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.

Nota. – Ac – área de construção; Ai – área de implantação; a.m.f. – área média por fogo (valores expressos em m^2).

a) No caso de edificações sujeitas a propriedade horizontal os lugares de estacionamento, devem ficar afetos a cada uma das parcelas.

b) Os lugares de estacionamento a ceder para o domínio público aplicam-se nas operações de loteamento e na edificação de novas construções.

c) É obrigatória a elaboração de estudo de tráfego, conforme n.º 5 do presente artigo.

d) Nos estabelecimentos hoteleiros com mais de 30 unidades de alojamento deve prever-se, para além dos valores estabelecidos no quadro, um lugar para veículos pesados para tomada e largada de passageiros.

4 – Sem prejuízo da legislação em vigor, constituem exceção ao n.º 3:

a) O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela, nas situações seguintes:

i) Nas operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços habitacionais, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia ou inadequabilidade de acesso ou salvaguarda do património edificado;

ii) Nas intervenções em edifícios classificados ou com interesse patrimonial, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou com vestígios arqueológicos passíveis de salvaguarda e valorização;

iii) Nas alterações de uso para comércio e/ou serviços/ indústria com área de construção inferior a 300 m²;

iv) Numa construção nova em que a parcela tenha uma largura média inferior a 7 m;

v) Na impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas;

vi) Nos empreendimentos turísticos sempre que a lei em vigor o permitir, podendo ser exigido em espaço exterior ao lote ou parcela;

vii) Outras situações excepcionais devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;

b) O número mínimo de lugares de estacionamento a ceder para o domínio público, nas situações seguintes:

i) Nas operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços habitacionais, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia ou inadequabilidade de acesso ou salvaguarda do património edificado;

ii) Nas operações urbanísticas a efetuar nos Espaços centrais e nos Espaços habitacionais, sempre que a implantação do estacionamento coloque em causa os alinhamentos dominantes;

iii) Em operações urbanísticas que não integrem operações de loteamento, em casos devidamente justificados e após deliberação do executivo.

5 – As operações de loteamento industriais, empresariais, armazéns, logística e funções complementares não inseridas em PU ou PP eficaz, e a construção nova e a ampliação, assim como a alteração de utilização, de estabelecimentos comerciais e serviços, com uma área de construção superior a 2500 m², e de estabelecimentos industriais e armazéns, com uma área de lote ou parcela superior a 5000 m², têm como valores mínimos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 10, sendo obrigatória a elaboração de estudos de tráfego e transportes que permitam avaliar:

a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e veículos pesados;

b) A capacidade das vias envolventes;

c) A capacidade de estacionamento no interior do lote ou parcela e nas vias existentes na sua envolvente imediata;

d) O funcionamento das operações de carga e descarga;

e) O serviço de transportes públicos prestado e as condições de mobilidade.

6 – Constituem exceção ao número anterior os lotes já previstos para este tipo de ocupação e com áreas de estacionamento definidas no respetivo alvará de loteamento.

7 – Os parâmetros de dimensionamento no que se refere aos novos arruamentos projetados no âmbito de operações de loteamento, que não integram os sistemas da hierarquia funcional definida para a rede rodoviária, obedecem aos parâmetros de dimensionamento definidos no quadro seguinte, com exceção de áreas com alinhamentos definidos, devendo ser tecnicamente justificados.

QUADRO 11

Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos

Tipo de ocupação	Perfil tipo dos arruamentos
Habitação Ac hab. > 80 % Ac	Perfil tipo ≥ 11 m a) faixa de rodagem = 7 m b) passeio = 2 m (x2) c) estacionamento = 2,5 m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0 m (x2) (opcional)
Habitação (se Ac hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil tipo ≥ 12 m a) faixa de rodagem = 7 m b) passeio = 2,5 m (x2) c) estacionamento = 2,25 m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0 m (x2) (opcional)
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo $\geq 12,2$ m a) faixa de rodagem = 9 m b) passeio = 1,6 m (x2) c) estacionamento = 2,5 m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0 m (x2) (opcional)

Nota. – Ac – área de construção (valor expresso em m^2).

8 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas aos novos arruamentos projetados fora do âmbito de operações de loteamento, que não integram os sistemas da hierarquia funcional definidos para a rede rodoviária, são os estabelecidos em regulamento municipal de urbanização e edificação, com exceção de áreas com alinhamentos definidos, devendo ser tecnicamente justificados.

9 – O traçado dos novos arruamentos deve assegurar uma correta articulação com a rede viária existente, garantindo, sempre que possível, a sua ligação a pelo menos duas vias existentes.

Artigo 87.^º

Regime de cedência

1 – Nas operações de loteamento, nas edificações com impacto semelhante a um loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão da parcela com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2 – Compete aos promotores de operações de loteamento, de unidades de execução e edificações suportar os custos decorrentes da construção ou do reforço das infraestruturas.

3 – Mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se exceções ao número anterior, caso o empreendimento vise fins sociais ou outra finalidade de reconhecido interesse para o município, desde que previsto em regulamentação municipal.

4 – Para efeito de cedência das áreas para espaços verdes públicos só são considerados espaços cuja área contínua seja igual ou superior a 100 m² e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.

5 – Excetuam-se do número anterior:

a) As áreas a ceder para espaços verdes que constituam complemento de espaços verdes adjacentes já existentes, após prévio acordo da Câmara Municipal;

b) A área a ceder seja inferior a 100 m²;

c) Quando inseridos em soluções urbanísticas que contribuam como mais-valia para a qualidade do conjunto urbano e do espaço público, após prévio acordo da Câmara Municipal.

6 – As áreas de cedência de espaços verdes devem ser entregues à Câmara Municipal devidamente infraestruturadas e equipadas conforme projeto a elaborar pelo promotor e aprovado pela Câmara.

SECÇÃO II

Execução e compensação

Artigo 88.º

Formas e instrumentos de execução

1 – A execução do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou em legislação que o substitua.

2 – Em articulação com o disposto no n.º 1 do artigo 85.º, a ocupação e transformação do solo tem de ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas previstas na legislação em vigor, nomeadamente planos de pormenor ou unidades de execução.

Artigo 89.º

Mecanismos de perequação

1 – Os mecanismos de perequação a utilizar pela Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.

2 – O princípio de perequação compensatória é aplicado aos instrumentos de gestão territorial a definir no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.

3 – O índice médio de utilização, em cada UOPG, é determinado pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.

4 – A área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, se públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no artigo 86.º

5 – Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:

- a) Comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:
 - i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;
 - ii) A superfície do lote ou da parcela;
- b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificável de valor equivalente.

Artigo 90.º

Expropriação – Áreas de interesse público

1 – A Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova pode expropriar os terrenos e edifícios que se mostrem necessários à execução do presente Plano e dos planos de ordenamento subsequentes, nos termos da lei em vigor.

2 – As áreas de interesse público para efeitos de expropriação na vigência do presente Plano são:

- a) Os espaços-canais da rede viária municipal proposta ou o traçado que aquela venha a adquirir após estudo mais detalhado;
- b) As zonas de proteção imediata das captações de água;
- c) As áreas de uso especial;
- d) As áreas afetas aos espaços de atividades económicas.

SECÇÃO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 91.º

Identificação

1 – As Unidades operativas de planeamento e gestão demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.

2 – O PDM institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000:

- a) U1 – Zona Industrial de Condeixa-a-Nova – Expansão;
- b) U2 – Zona Industrial do Sangardão;
- c) U3 – Condeixa-a-Nova – Corredor EN1 (desclassificada);
- d) U4 – Área Central de Condeixa-a-Nova;
- e) U5 – Condeixa-a-Velha;
- f) U6 – Lugar do Poço;
- g) U7 – Lugar de Casmilo;
- h) U8 – Lugar do Furadouro;

- i) U9 – Lugar de Serra de Janeanes;
- j) U10 – Quinta das Fontainhas;
- k) U11 – Quinta do Hospício;
- l) U12 – Quinta de S. Tomé;
- m) U13 – Ordelão.

3 – A delimitação das UOPG pode ser reajustada para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos, ou quando tal for justificado em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.

4 – O disposto nos números anteriores não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território ou Unidades de Execução para outras áreas do concelho.

Artigo 92.º

Disposições Comuns

1 – As UOPG e a divisão destas em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

2 – Na programação e execução das UOPG aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente no artigo seguinte, sendo para essas UOPG atribuídos parâmetros específicos que assumem caráter excepcional.

3 – A Câmara Municipal deve elaborar plano de urbanização ou plano de pormenor para as UOPG U1 e U2 e elaborar plano de urbanização, plano de pormenor ou delimitar unidade de execução para as UOPG U3 a U13.

- a) (Revogada.)
- b) (Revogada.)

4 – Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos de pormenor ou as unidades de execução respeitantes às áreas integradas nas UOPG, são admitidas operações urbanísticas aplicando-se o regime estabelecido no presente Regulamento para cada categoria de espaço abrangida e as seguintes normas:

- a) As intervenções não podem colidir com os princípios e expectativas definidos para as UOPG;
- b) Nas UOPG U1, U2, U10, U11, U12 e U13 apenas são admitidas:
 - i) Obras de reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição;
 - ii) Obras de urbanização relativas a obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, não sendo permitida a criação de novos arruamentos.

Artigo 93.º

Objetivos e regulamentação das UOPG

1 – O ordenamento da U1 – Zona Industrial de Condeixa-a-Nova – Expansão deve respeitar as seguintes disposições:

- a) Objetivos programáticos:
 - i) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ou relocalização de novas atividades económicas, nomeadamente estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de

armazenagem e logísticas, unidades de valorização de resíduos, bem como comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva;

ii) Dotar a área industrial das infraestruturas e serviços necessários e adequados ao funcionamento dos usos previstos;

iii) Garantir uma estrutura verde de suporte e enquadramento;

iv) Salvaguardar as linhas de água e as linhas de drenagem natural;

v) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno, para minorar os volumes de aterro e escavação e promoção de uma correta integração paisagística das edificações;

vi) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o artigo 44.º

2 – O ordenamento da U2 – Zona Industrial do Sangardão deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ou relocalização de novas atividades económicas, nomeadamente estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, unidades de valorização de resíduos, bem como comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva;

ii) Dotar a área industrial das infraestruturas e serviços necessários e adequados ao funcionamento dos usos previstos;

iii) Garantir uma estrutura verde de suporte e enquadramento;

iv) Salvaguardar as linhas de água e as linhas de drenagem natural;

v) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno, para minorar os volumes de aterro e escavação e promoção de uma correta integração paisagística das edificações;

vi) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o artigo 44.º

3 – O ordenamento da U3 – Condeixa-a-Nova – Corredor EN1 (desclassificada) deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a minimização do impacte da passagem da EN1 (desclassificada), através da requalificação do espaço público e do desenvolvimento de barreiras visuais;

ii) Assegurar a criação de passeios desafogados, promovendo a requalificação do espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública;

iii) Garantir uma correta integração das edificações existentes;

iv) Garantir a melhoria da circulação pedonal e viária, assegurando as ligações pedonais e viárias transversais à EN1 (desclassificada), e prevendo áreas de estacionamento;

v) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

4 – O ordenamento da U4 – Área Central de Condeixa-a-Nova deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação da área identificada como Conjunto com interesse, no âmbito dos valores culturais e naturais, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes:

(i) Caracterizar o edificado existente no que se refere ao número de pisos, estado de conservação, uso e características estéticas e construtivas;

(ii) Preservar as características arquitetónicas tradicionais dos edifícios;

(iii) Realizar um levantamento exaustivo do edificado que permita identificar as patologias e/ou dissonâncias existentes e as intervenções a efetuar para o restabelecimento das condições estéticas, de segurança e habitabilidade, bem como definir céreas e usos;

(iv) Garantir que as novas construções se harmonizam com o edificado existente do ponto de vista estético e volumétrico, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;

(v) Identificar e enquadrar áreas urbanas desqualificadas, prevendo a sua regeneração por forma a promover uma correta integração urbanística.

ii) Qualificar as principais vias de acesso ao centro da Vila;

iii) Qualificar o espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública, dando primazia à circulação pedonal e aos meios de transporte suaves, nomeadamente bicicletas, não tendo em vista apenas uma utilização diária mas também o aproveitamento de circuitos turísticos;

iv) Qualificar o espaço público procurando ordenar a circulação viária e o estacionamento público, criando regras para o acesso viário de cargas e descargas e condições de circulação e de paragem dos transportes públicos;

v) Criar novas ligações viárias na área do pavilhão municipal, por forma a garantir um acesso melhor e mais qualificado aos equipamentos desportivos e escolares, a partir da Rua Dr. Simão da Cunha e da futura circular Sul;

vi) Qualificar e criar espaços verdes de utilização coletiva e áreas de equipamentos que possam constituir locais de referência e de desafogo para utilização da população;

vii) Definir programas de atuação específicos, não só para recuperação do edificado e do espaço público, mas também para a dinamização social, cultural, turística e recreativa desta zona enquanto espaço habitável e de atração turística.

viii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do Património Cultural.

5 – O ordenamento da U5 – Condeixa-a-Velha deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;

- ii) Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, uso e características estéticas e construtivas;
- iii) Preservar as características arquitetónicas tradicionais dos edifícios;
- iv) Definir para cada edifício, céreas, usos e terapêuticas, identificando quais as situações em que deve efetuar-se correção de dissonâncias;
- v) Garantir que as novas construções se harmonizam com o edificado existente do ponto de vista estético e volumétrico, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;
- vi) Definir programas de atuação específicos, não só para recuperação do edificado e do espaço público, mas também para a dinamização social, cultural, turística e recreativa destas zonas enquanto espaços habitáveis e de atração turística;
- vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do Património Cultural.

6 – O ordenamento da U6 – Lugar do Poço deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

- i) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;
- ii) Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, uso e características estéticas e construtivas;
- iii) Preservar as características arquitetónicas tradicionais dos edifícios;
- iv) Definir para cada edifício, céreas, usos e terapêuticas, identificando quais as situações em que deve efetuar-se correção de dissonâncias;
- v) Garantir que as novas construções se harmonizam com o edificado existente do ponto de vista estético e volumétrico, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;
- vi) Definir programas de atuação específicos, não só para recuperação do edificado e do espaço público, mas também para a dinamização social, cultural, turística e recreativa destas zonas enquanto espaços habitáveis e de atração turística;
- vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

7 – O ordenamento da U7 – Lugar de Casmilo deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

- i) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;
- ii) Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, uso e características estéticas e construtivas;
- iii) Preservar as características arquitetónicas tradicionais dos edifícios;

iv) Definir para cada edifício, cérceas, usos e terapêuticas, identificando quais as situações em que deve efetuar-se correção de dissonâncias;

v) Garantir que as novas construções se harmonizam com o edificado existente do ponto de vista estético e volumétrico, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;

vi) Definir programas de atuação específicos, não só para recuperação do edificado e do espaço público, mas também para a dinamização social, cultural, turística e recreativa destas zonas enquanto espaços habitáveis e de atração turística;

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

8 – O ordenamento da U8 – Lugar do Furadouro deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;

ii) Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, uso e características estéticas e construtivas;

iii) Preservar as características arquitetónicas tradicionais dos edifícios;

iv) Definir para cada edifício, cérceas, usos e terapêuticas, identificando quais as situações em que deve efetuar-se correção de dissonâncias;

v) Garantir que as novas construções se harmonizam com o edificado existente do ponto de vista estético e volumétrico, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;

vi) Definir programas de atuação específicos, não só para recuperação do edificado e do espaço público, mas também para a dinamização social, cultural, turística e recreativa destas zonas enquanto espaços habitáveis e de atração turística;

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

9 – O ordenamento da U9 – Lugar de Serra de Janeanes, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;

ii) Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, uso e características estéticas e construtivas;

iii) Preservar as características arquitetónicas tradicionais dos edifícios;

iv) Realizar um levantamento exaustivo do edificado que permita identificar as patologias e/ou dissonâncias existentes e as intervenções a efetuar para o restabelecimento das condições estéticas, de segurança e habitabilidade, bem como definir cérceas e usos;

v) Garantir que as novas construções se harmonizam com o edificado existente do ponto de vista estético e volumétrico, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;

vi) Definir programas de atuação específicos, não só para recuperação do edificado e do espaço público, mas também para a dinamização social, cultural, turística e recreativa destas zonas enquanto espaços habitáveis e de atração turística;

vii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

10 – O ordenamento da U10 – Quinta das Fontainhas, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Promover a possibilidade de ligação à EN1, criando deste modo novo ponto de acesso de entrada e saída do centro da vila de Condeixa-a-Nova;

iv) Promover a possibilidade de criação de uma zona verde nas margens da Ribeira de Bruscos;

v) Promover a possibilidade de uma ligação pedonal/ciclável segura e fluída entre os dois lados da EN1;

vi) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

11 – O ordenamento da U11 – Quinta do Hospício, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Promover a construção de parte da via V5 proposta – ligação entre a Rua Externato Infante D. Pedro e a Rua Dr. Simão da Cunha;

iv) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

12 – O ordenamento da U12 – Quinta de São Tomé, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

13 – O ordenamento da U13 – Ordelão, deve respeitar as seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i) Promover a consolidação urbana da vila de Condeixa-a-Nova;

ii) Promover a conformação viária entre as vias existentes e os novos arruamentos a criar, de forma a permitir o desenvolvimento de novas frentes urbanas qualificadas;

iii) Adequar os sistemas gerais de infraestruturas e ponderar o impacte do acréscimo do solo a impermeabilizar;

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

i) Aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida.

CAPÍTULO XIV

Disposições finais e complementares

Artigo 94.º

Alteração à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 95.º

Legalização de construções

A Câmara Municipal pode licenciar ou admitir comunicação prévia relativa a edificações e usos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, de acordo com as seguintes condições:

a) Para edificações existentes antes da entrada em vigor do PDM de Condeixa-a-Nova, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/94, de 25 de fevereiro:

i) Seja verificada a sua existência através da cartografia, ou outra documentação, em data anterior a 25 de fevereiro de 1994;

ii) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo e as construções existentes;

iii) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;

iv) Seja garantido o cumprimento das servidões administrativas em vigor à data de entrega do processo de legalização ou, caso o seu cumprimento não seja possível, parecer favorável à legalização emitido pela entidade com jurisdição sobre a servidão em causa;

v) No caso de edifícios destinados a comércio, serviços ou indústria seja garantido por técnico responsável a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis à data de entrega do processo de legalização;

vi) No caso de habitação sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção, designadamente, a Portaria n.º 243/84, de 17 de abril;

vii) As construções têm de estar integradas na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de altura da fachada, volumetria, materiais e cores;

viii) Não podem ser fontes de produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, nem podem criar efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona onde se inserem;

b) Para edificações existentes após a entrada em vigor do PDM de Condeixa-a-Nova, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/94, de 25 de fevereiro:

i) Seja verificada a sua existência através da cartografia, ou outra documentação, em data posterior 25 de fevereiro de 1994 e anterior à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, aprovada pelo Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro;

ii) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamentos e as construções existentes;

iii) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;

iv) Seja garantido o cumprimento das servidões administrativas em vigor à data de entrega do processo de legalização ou, caso o seu cumprimento não seja possível, parecer favorável à legalização emitido pela entidade com jurisdição sobre a servidão em causa;

v) Seja garantido por técnico responsável o cumprimento do PDM de Condeixa-a-Nova, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/94, de 25 de fevereiro ou o presente plano se for mais favorável;

vi) No caso de edifícios destinados a comércio, serviços ou indústria seja garantido por técnico responsável a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis à data de entrega do processo de legalização;

vii) No caso de habitação sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção, designadamente, a Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, e seja apresentado um termo de responsabilidade a atestar o cumprimento das normas legais em vigor à data de construção, sendo estas devidamente descrimadas;

viii) As construções têm de estar integradas na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de altura da fachada, volumetria, materiais e cores;

ix) Não podem ser fontes de produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, nem podem criar efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona onde se inserem.

c) (Revogada.)

Artigo 95.º-A

Regime extraordinário de regularização de atividades económicas

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

Artigo 96.^º

Regime transitório

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda de atos já praticados.

Artigo 97.^º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se a demais legislação em vigor.

Artigo 98.^º

Revisão

O presente Plano Diretor Municipal deve ser revisto nos termos previstos na legislação em vigor.

Artigo 99.^º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Valores Culturais e Naturais

Património Classificado

Monumento Nacional e Zona de Proteção:

1 – Ruínas de Conímbriga (Condeixa-a-Velha/ Condeixa-a-Nova) (Decreto de 16 de junho de 1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, ZEP – DG, n.º 277, 2.^a série, de 25 de novembro de 1971);

2 – Conjunto dos restos do aqueduto romano de Conímbriga e do castellum de Alcabideque, abrangendo todo o sistema de captação de águas (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) (Decreto n.º 47508, DG, n.º 20, de 24 de janeiro de 1967, ZEP – DG, n.º 277, 2.^a série, de 25 de novembro de 1971).

Imóvel de Interesse Público e Zona de Proteção:

3 – Capela de Nossa Senhora da Lapa/Capela da Lapinha (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) (Decreto n.º 67/97, DR, n.º 301, de 31 de dezembro de 1997);

4 – Palácio dos Figueiredos/Paços do Concelho de Condeixa-a-Nova (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) (Decreto n.º 735/74, DG, n.º 297, de 21 de dezembro de 1974);

5 – Palácio dos Lemos/Palácio Sotto Maior (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) (Decreto n.º 735/74, DG, n.º 297, de 21 de dezembro de 1974);

6 – Igreja de Nossa Senhora da Graça/Igreja Matriz de Ega (Ega) (Decreto n.º 40 361, DG, n.º 228, de 20 outubro de 1955);

7 – Paço dos Comendadores da Ega/Paço da Ordem de Cristo (Ega) (Decreto n.º 5/2002, DR, n.º 42, de 19 de fevereiro de 2002);

8 – Pelourinho de Ega (Ega) (Decreto n.º 23 122, DG, n.º 231, de 11 de outubro de 1933);

9 – Villa Romana do Rabaçal (Zambujal) (Portaria n.º 431-D/2013, DR, n.º 124 de 1 julho de 2013).

10 – Igreja de S. Pedro, Matriz do Sebal (Sebal/ Belide) (Portaria n.º 278/2014, de 28 de abril).

Imóvel de Interesse Municipal:

11 – Casa das Colunas (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) (Decreto n.º 735/74, DG, n.º 297 de 21 de dezembro de 1974);

12 – Casa de São Tomé (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) (Decreto n.º 735/74, DG, n.º 297 de 21 de dezembro de 1974).

Património Arqueológico

I – Anobra – Povoado – Anobra (CNS – 24898);

II – Currais – Villa – Bendafé/Vila Seca (CNS – 24914);

III – Castelo – Povoado – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 32872);

IV – Condeixa-a-Nova – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7464);

V – Condeixa-a-Nova – Praça da República/Largo Rodrigo da Fonseca – Palácio – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 30071);

VI – Quinta de Silvães/Silvais – Casal Rústico – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 16430);

VII – Alcabideque – Aqueduto – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7466);

VIII – Algar – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7475);

IX – Atadoa – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7467);

X – Barroco – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 19644);

XI – Carrascal – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7473);

XII – Condeixa-a-Nova – Rua de Tomar – Necrópole – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 31966);

XIII – Eira Pedrinha – Abrigo – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 2196);

XIV – Nossa Senhora da Piedade – Villa – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 24913);

XV – Ponte da Sancha – Ponte – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7474);

XVI – Reconcos – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7463);

XVII – Revolta Seca – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7471);

XVIII – Ruínas de Conímbriga – Cidade – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 251);

XIX – Valada – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7470);

XX – Vinhal – Achado(s) Isolado(s) – Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (CNS – 7468);

XXI – Barrios de Baixo – Achado(s) Isolado(s) – Ega (CNS – 7478);

XXII – Carreirinha – Achado(s) Isolado(s) – Ega (CNS – 24910);

XXIII – Casal Cuco – Habitat – Ega (CNS – 24755);

XXIV – Costeiras – Achado(s) Isolado(s) – Ega (CNS – 17109);

XXV – Ega – Indeterminado – Ega (CNS – 4407);

XXVI – Fornos de Castel – Achado(s) Isolado(s) – Ega (CNS – 7481);
XXVII – Largo da Feira de São Martinho – Cidade – Ega (CNS – 20359);
XXVIII – Moroiços – Villa – Ega (CNS – 7479);
XXIX – Pedrógãos – Achado(s) Isolado(s) – Ega (CNS – 7476);
XXX – Abrigo 1 de Vale dos Covões – Abrigo – Furadouro (CNS – 16989);
XXXI – Senhora do Círculo/do Circo – Povoado Fortificado – Furadouro (CNS – 19179);
XXXII – Castelo/Outeiro do Castelo/Castro do Outeiro – Povoado – Sebal/ Belide (CNS – 32871);
XXXIII – Moira – Achado(s) Isolado(s) – Sebal/Belide (CNS – 7480);
XXXIV – Olival da Miquinhais – Villa – Sebal/Belide (CNS – 12194);
XXXV – Selão – Achado(s) Isolado(s) – Sebal/Belide (CNS – 24752);
XXXVI – Venda da Luísa – Mancha de Ocupação – Sebal/Belide (CNS – 4626);
XXXVII – Alcouce – Casal Rústico – Vila Seca/Bendafé (CNS – 17119);
XXXVIII – Cascalheira – Achado(s) Isolado(s) – Vila Seca/Bendafé (CNS – 7483);
XXXIX – Mouredos – Achado(s) Isolado(s) – Vila Seca/Bendafé (CNS – 7482);
XL – Tojeira – *Habitat* – Vila Seca/Bendafé (CNS – 24786);
XLI – Buracas do Casmilo – Arte Rupestre – Zambujal (CNS – 33694);
XLII – Covão da Povoa – Vestígios Diversos – Zambujal (CNS – 7487);
XLIII – Galega do Pragal – *Habitat* – Zambujal (CNS – 24968);
XLIV – Lameiros – Vestígios Diversos – Zambujal (CNS – 7484);
XLV – Monte da Pêga – Povoado – Zambujal (CNS – 24954);
XLVI – Mouroiços – Indeterminado – Zambujal (CNS – 24966);
XLVII – Porta d' Angere – *Habitat* – Zambujal (CNS – 24969);
XLVIII – Vale da Porta – *Habitat* – Zambujal (CNS – 24967);
XLIX – Vale das Buracas. Depósito – Zambujal (CNS – 11396).

Património com interesse municipal e outro património com interesse

Arquitetura Religiosa:

- 1 – Igreja Matriz de Anobra (Anobra) – imóvel de interesse concelhio;
- 2 – Igreja Matriz de Belide (Belide/Sebal) – imóvel de interesse concelhio;
- 3 – Igreja Matriz de Bendafé (Bendafé/Vila Seca);
- 4 – Igreja Matriz de Condeixa-a-Nova (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;
- 5 – Capela de Nossa Senhora do Amparo (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
- 6 – Igreja Matriz de Condeixa-a-Velha (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

- 7 – Capela de Santa Maria Madalena (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
8 – Capela de São Sebastião (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
9 – Capela de Santa Isabel (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
10 – Capela de Nossa Senhora da Piedade (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
11 – Capela de Santo António (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
12 – Capela de São Romão (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
13 – Capela de São Martinho (Ega) – imóvel de interesse concelhio;
14 – Capela de Santo António (Ega);
15 – Capela de São João (Ega);
16 – Capela de São Pedro (Ega);
17 – Igreja Matriz do Furadouro (Furadouro);
18 – Capela do Marco (Furadouro);
19 – Capela de São Paulo (Furadouro);
20 – Igreja Matriz de Vila Seca (Vila Seca/Bendafé) – imóvel de interesse concelhio;
21 – Capela do Espírito Santo (Vila Seca/Bendafé);
22 – Capela de São João Batista (Vila Seca/Bendafé);
23 – Capela de Santo António (Vila Seca/Bendafé);
24 – Capela de Nossa Senhora da Conceição (Vila Seca/Bendafé);
25 – Capela de Nossa Senhora do Rosário (Vila Seca/Bendafé);
26 – Capela de Santa Vitória (Vila Seca/Bendafé);
27 – Igreja Matriz do Zambujal (Zambujal) – imóvel de interesse concelhio;
28 – Capela de Santa Cristina (Zambujal);
29 – Capela de Janeanes (Zambujal).
A – Alminhas.
C – Cruzeiros.
Arquitetura Civil:
30 – Casa da Melhora (Anobra);
31 – Casa dos Pereira Coutinho (Belide/Sebal);
32 – Casa com alpendre em Bendafé (Bendafé/Vila Seca);
33 – Casa da Quinta do Travaz (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;
34 – Casa Senhorial Bacelar (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;
35 – Casa dos Sás (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

36 – Palácio Conde de Podendes (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

37 – Casa-Museu Fernando Namora (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

38 – Casa das Ferrans (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

39 – Edifício dos antigos Paços do Concelho (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

40 – Casa da Criança (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

41 – Casa do Povo (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

42 – Edifício da antiga Escola Primária Conde de Ferreira (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

43 – Hospital D. Ana Laboreiro d'Eça (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

44 – Pousada de Santa Cristina (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova) – imóvel de interesse concelhio;

45 – Monumento aos Combatentes da I Grande Guerra (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

46 – Edifício habitacional em Alcabideque (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

47 – Casa da família Costa Alemão (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

48 – Casa de Campo/ Quinta na Atadoa (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

49 – Casa dos alpendres em Avessada (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

50 – Casa com brasão em Ega (Ega);

51 – Casa rural com alpendre em Casmilo (Furadouro);

52 – Casa Senhorial da família A. Carvalho (Sebal/Belide);

53 – Casa dos Matos (Sebal/Belide) – imóvel de interesse concelhio;

54 – Casa das Palmeiras (Sebal/Belide);

55 – Casa agrícola em Ventosa (Sebal/Belide);

56 – Casa agrícola Sotto Mayor (Sebal/Belide);

57 – Casa rural com alpendre em Alcouce (Vila Seca/Bendafé);

58 – Casa com alpendre em Mata (Vila Seca/Bendafé);

59 – Ponte sobre o Rio de Mouros (Zambujal).

Estruturas de Apoio:

F – Fontanários (Vila Seca/Bendafé e Zambujal);

L – Lavadouro (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

M – Moinhos de água (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);

MV – Moinho de vento (Zambujal);

N – Nora (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova).

Conjuntos com Interesse:

- C1 – Núcleo antigo de Bendafé (Bendafé/Vila Seca);
- C2 – Núcleo antigo de Condeixa-a-Nova (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
- C3 – Núcleo antigo de Atadoa (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
- C4 – Núcleo antigo de Bom Velho de Cima (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
- C5 – Núcleo antigo de Condeixa-a-Velha (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
- C6 – Núcleo antigo do Poço (Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova);
- C7 – Núcleo antigo de Casmilo (Furadouro);
- C8 – Núcleo antigo do Furadouro (Furadouro);
- C9 – Núcleo antigo da Mata (Vila Seca/Bendafé);
- C10 – Núcleo antigo da Serra de Janeanes (Zambujal).

Árvore de interesse público:

Liriodendron tulipífera L.

ANEXO II

Orientações e determinações do programa regional de ordenamento florestal do centro litoral

Por forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de Condeixa-a-Nova, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele plano, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subsequentes referências aos Anexos I a IV do Regulamento do PROF-CL remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 56/2019, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 29, de 2019-02-11, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

I – Disposições gerais:

1 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial:

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF do Centro Litoral, deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF-CL.

2 – Áreas florestais sensíveis:

As intervenções nas áreas florestais sensíveis – em termos de perigosidade de incêndio; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças – devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL.

II – Sub-regiões homogéneas:

1 – Sub-região homogénea Dunas Litorais e Baixo Mondego:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de produção;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I):

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Carvalho-português (*Quercus faginea*);

Choupos (*Populus sp.*);

Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Nogueira (*Juglans regia*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Sobreiro (*Quercus suber*).

2 – Sub-região homogénea Gândaras Sul:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de produção;

ii) Função geral de proteção;

iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I):

Carvalho-português (*Quercus faginea*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Sobreiro (*Quercus suber*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

Choupos (*Populus sp.*);

Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

Nogueira (*Juglans regia*);

Nogueira-preta (*Juglans nigra*).

3 – Sub-região homogénea Sicó e Alvaízere:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

i) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

ii) Função geral de produção;

iii) Função geral de proteção;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I):

Carvalho-português (*Quercus faginea*);

Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Medronheiro (*Arbutus unedo*);

Nogueira (*Juglans regia*);

Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

Sobreiro (*Quercus suber*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);

Castanheiro (*Castanea sativa*);

Choupos (*Populus sp.*);
Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

1 – Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

2 – Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3 – O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 – Admitem -se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 – Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

III – Planos de Gestão Florestal (PGF):

1 – Explorações sujeitas a PGF:

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2 – Explorações não sujeitas a PGF:

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

- a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

IV – Medidas de intervenção comuns e específicas por sub-regiões homogéneas:

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-CL, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CL e as medidas de intervenção específicas para a sub-regiões homogéneas que se encontram definidas no Anexo XX do Regulamento do PROF-CL.

V – Limite máximo de área a ocupar por eucalipto:

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de Condeixa-a-Nova é de 962 hectares.

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

83882 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/POrd_83882_0604_PO_Alnu_Pub.jpg

83883 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/POrd_83883_0604_PO_PExe_Pub.jpg

83884 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/POrd_83884_0604_PO_CAcu_Pub.jpg

83885 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/POrd_83885_0604_PO_EEM_Pub.jpg

83887 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/PCond_83887_0604_PC_Serv_Pub.jpg

83888 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/PCond_83888_0604_PC_RAN_Pub.jpg

83889 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/PCond_83889_0604_PC_DFCI_Pub.jpg

84574 – https://ssraigtdgterritorio.pt/i/POrd_84574_0604_PO_CQS_Pub.jpg

619683603