



**Plural**

Planeamento Urbano, Regional  
e de Transportes, Unipessoal, Lda.



**CONDEIXA**  
CÂMARA MUNICIPAL



1ª REVISÃO DO  
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
DE CONDEIXA-A-NOVA**

**REGULAMENTO**  
Volume III

ABRIL de 2015

**CÂMARA MUNICIPAL DE CONDEIXA-A-NOVA**

1ª REVISÃO DO  
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
DE CONDEIXA-A-NOVA**

**REGULAMENTO**

Volume III

ABRIL de 2015

**CÂMARA MUNICIPAL DE CONDEIXA-A-NOVA**

Na capa: (1) “Buracas”, Casmilo, (2) Habitação contemporânea, Mata, (3) Canhão fluviocársico, rio de Mouros (4) Casa-Museu Fernando Namora, Condeixa-a-Nova (5) Rua da Condeixinha, Condeixa-a-Nova (6) Campo agrícola, Mata (7) Igreja Matriz, Condeixa-a-Nova (8) Castellum, Alcabideque (9) Rio do Cais, Condeixa-a-Nova (10) Ruínas de Conímbriga, Condeixa-a-Velha (11) Vala do Paul do Arzila (12) Habitação recuperada, Mata

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>1</b>
Artigo 1º Objeto e âmbito territorial	1
Artigo 2º Objetivos e estratégia	1
Artigo 3º Composição do Plano	2
Artigo 4º Instrumentos de gestão territorial a observar	3
Artigo 5º Definições	3
<b>CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b>	<b>5</b>
Artigo 6º Âmbito e objetivos	5
Artigo 7º Regime jurídico	6
<b>CAPÍTULO III USO DO SOLO</b>	<b>7</b>
Artigo 8º Classificação do solo	7
Artigo 9º Qualificação do solo	7
Artigo 10º Disposições gerais	8
<b>CAPÍTULO IV SOLO RURAL</b>	<b>9</b>
<b>SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>9</b>
Artigo 11º Identificação das categorias e subcategorias de espaço	9
Artigo 12º Disposições comuns	9
<b>SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS</b>	<b>12</b>
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO I	12
Artigo 13º Identificação	12
Artigo 14º Ocupações e utilizações	12
Artigo 15º Regime de edificabilidade	13
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO II	14
Artigo 16º Identificação	14
Artigo 17º Ocupações e utilizações	14
Artigo 18º Regime de edificabilidade	15
<b>SECÇÃO III ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL</b>	<b>16</b>
Artigo 19º Identificação	16
Artigo 20º Ocupações e utilizações	16
Artigo 21º Regime de edificabilidade	17
<b>SECÇÃO IV ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO</b>	<b>19</b>
Artigo 22º Identificação	19
Artigo 23º Ocupações e utilizações	19
Artigo 24º Regime de edificabilidade	19
<b>SECÇÃO V ESPAÇOS NATURAIS</b>	<b>21</b>
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS NATURAIS TIPO I	21
Artigo 25º Identificação	21
Artigo 26º Ações permitidas	21
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS NATURAIS TIPO II	22
Artigo 27º Identificação	22
Artigo 28º Ações permitidas	22
Artigo 29º Regime de edificabilidade	23
<b>SECÇÃO VI ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS</b>	<b>24</b>
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS CONSOLIDADOS	24
Artigo 30º Identificação	24
Artigo 31º Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade	24
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS COMPLEMENTARES	25
Artigo 32º Identificação	25
Artigo 33º Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade	25
<b>CAPÍTULO V SOLO URBANO</b>	<b>26</b>
<b>SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>26</b>
Artigo 34º Identificação	26
Artigo 35º Disposições comuns	26
<b>SECÇÃO II SOLOS URBANIZADOS</b>	<b>27</b>
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS CENTRAIS	27
Artigo 36º Identificação	27
Artigo 37º Ocupações e utilizações	27

---

Artigo 38º Regime de edificabilidade	28
<b>SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS RESIDENCIAIS URBANIZADOS</b>	<b>29</b>
Artigo 39º Identificação	29
Artigo 40º Ocupações e utilizações	29
Artigo 41º Regime de edificabilidade	30
<b>SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>32</b>
Artigo 42º Identificação	32
Artigo 43º Ocupações e utilizações	32
Artigo 44º Regime de edificabilidade	32
<b>SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE USO ESPECIAL</b>	<b>33</b>
Artigo 45º Identificação	33
Artigo 46º Ocupações e utilizações	33
Artigo 47º Regime de Edificabilidade	33
<b>SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS VERDES</b>	<b>34</b>
Artigo 48º Identificação	34
Artigo 49º Ocupações e utilizações	34
<b>SECÇÃO III SOLOS URBANIZÁVEIS</b>	<b>36</b>
<b>SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS RESIDENCIAIS URBANIZÁVEIS</b>	<b>36</b>
Artigo 50º Identificação	36
Artigo 51º Ocupações e utilizações	36
Artigo 52º Regime de edificabilidade	37
<b>SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>39</b>
Artigo 53º Identificação	39
Artigo 54º Ocupações e utilizações	39
Artigo 55º Regime de edificabilidade	39
<b>CAPÍTULO VI ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL</b>	<b>41</b>
Artigo 56º Identificação e objetivos	41
Artigo 57º Regime Especifico	41
<b>CAPÍTULO VII ÁREAS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS</b>	<b>43</b>
Artigo 58º Identificação	43
Artigo 59º Ocupações e utilizações	43
<b>CAPÍTULO VIII VALORES CULTURAIS E NATURAIS</b>	<b>44</b>
Artigo 60º Identificação	44
Artigo 61º Regime geral	44
Artigo 62º Regime específico do património classificado, em vias de classificação e zonas de proteção	45
Artigo 63º Regime específico do património arqueológico	45
Artigo 64º Regime específico do património com interesse municipal e outro património com interesse	46
Artigo 65º Regime específico dos conjuntos com interesse	47
Artigo 66º Regime específico dos locais com interesse geológico	47
Artigo 67º Regime específico de árvore classificada de interesse público	48
Artigo 68º Área condicionada de proteção às Ruínas de Conimbriga	48
<b>CAPÍTULO IX REDE VIÁRIA</b>	<b>49</b>
Artigo 69º Identificação	49
<b>SECÇÃO I REDE RODOVIÁRIA</b>	<b>49</b>
Artigo 70º Identificação	49
Artigo 71º Regime específico	51
Artigo 72º Regime de proteção	52
<b>SECÇÃO II REDE FERROVIÁRIA</b>	<b>53</b>
Artigo 73º Identificação e regime específico	53
<b>CAPÍTULO X INFRAESTRUTURAS URBANAS</b>	<b>54</b>
Artigo 74º Identificação	54
Artigo 75º Estações de tratamento de águas	54
Artigo 76º Estações de tratamento de águas residuais	54
Artigo 77º Adutora/ Adutora-Distribuidora	55
Artigo 78º Reservatórios	55
Artigo 79º Emissário/ Coletor de Esgotos	55
Artigo 80º Emissário/ Coletor de Pluviais	55
<b>CAPÍTULO XI ZONAS INUNDÁVEIS EM SOLO URBANO</b>	<b>55</b>
Artigo 81º Identificação	55
Artigo 82º Regime específico	56
<b>CAPÍTULO XII CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA</b>	<b>57</b>

Artigo 83º Identificação	57
Artigo 84º Regime específico	57
<b>CAPÍTULO XIII PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL</b>	<b>58</b>
<b>SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO</b>	<b>58</b>
Artigo 85º Objetivos programáticos	58
Artigo 86º Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias	59
Artigo 87º Regime de cedência	62
<b>SECÇÃO II EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO</b>	<b>62</b>
Artigo 88º Formas e instrumentos de execução	62
Artigo 89º Mecanismos de perequação	63
Artigo 90º Expropriação - Áreas de interesse público	63
<b>SECÇÃO III UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO</b>	<b>64</b>
Artigo 91º Identificação	64
Artigo 92º Disposições Comuns	64
Artigo 93º Objetivos e regulamentação das UOPG	65
<b>CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES</b>	<b>69</b>
Artigo 94º Alteração à legislação	69
Artigo 95º Legalização de construções	69
Artigo 96º Regime transitório	70
Artigo 97º Omissões	70
Artigo 98º Revisão	70
Artigo 99º Entrada em vigor	70
<b>ANEXO I VALORES CULTURAIS E NATURAIS</b>	<b>71</b>

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção tipo I	13
Quadro 2: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de produção tipo II	15
Quadro 3: Regime de edificabilidade nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal	17
Quadro 4: Regime de edificabilidade nos Espaços Florestais de Produção	20
Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizados por subcategoria de espaço, a aplicar a operações de loteamento (valores máximos)	30
Quadro 6: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizados por subcategoria de espaço, a aplicar a parcelas existentes (valores máximos)	30
Quadro 7: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizáveis por subcategoria de espaço, a aplicar a operações de loteamento (valores máximos)	37
Quadro 8: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizáveis por subcategoria de espaço, a aplicar a parcelas existentes (valores máximos)	38
Quadro 9: Hierarquia Funcional da rede rodoviária e respetiva jurisdição	50
Quadro 10: Regime específico para a rede rodoviária	51
Quadro 11: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva	59
Quadro 12: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento	59
Quadro 13: Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos	61



## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1º

##### 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 rural.

#### Artigo 2º

##### 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, nesta sua 1ª revisão, 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 nova legislação em vigor.

### **Artigo 3º**

#### **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 – Perigosidade de risco de incêndio e áreas ardidas (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;
  - 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.

#### **Artigo 4º**

##### **Instrumentos de gestão territorial a observar**

1. No concelho de Condeixa-a-Nova aplicam-se os seguintes instrumentos de gestão territorial:
  - a) PGBH do Vouga, Mondego e Lis e das ribeiras do Oeste (Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-B/2013, de 2 de março);
  - b) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila (Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2004, de 19 de junho);
  - c) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova (Declaração n.º 148/98, de 4 de maio e Declaração de Retificação n.º 732/2012, de 4 de junho).
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 omissivo.

#### **Artigo 5º**

##### **Definições**

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

1. Anexo - obra de edificação destinada a uso complementar da edificação principal com entradas autónomas, desde que localizadas no mesmo lote ou parcela, excetuando telheiros abertos ao exterior em pelo menos duas das suas frentes e de área não superior a 30m<sup>2</sup>
2. Empreendimentos turísticos isolados – correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rural: 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, em estrutura ligeira, 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 rural, nas quais se integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural 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.

## CAPÍTULO II

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 6º

#### 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;
  - 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) Sobreiros e azinheira;
  - v) Azevinho;
  - vi) Faixas de gestão de combustível;
  - vii) Áreas florestais percorridas por incêndios;
  - viii) Perigosidade de incêndio alta e muito alta;
  - ix) Árvores e arvoredos de interesse público;
- 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 Estradas de Portugal, SA.;
  - v) Estradas e caminhos municipais;
  - vi) Marcos geodésicos.

### Artigo 7º 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. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública resultantes das áreas florestais percorridas por incêndio, tal como indicadas na Planta de Condicionantes, têm que ser atualizadas anualmente pelo Município.

## CAPÍTULO III

### USO DO SOLO

#### Artigo 8º

##### Classificação do solo

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
  - a) Solo Rural, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou outros tipos de ocupação que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
  - b) Solo Urbano, é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os solos urbanizados ou urbanizáveis, 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 rural 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 9º

##### Qualificação do solo

1. O solo rural 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) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
  - c) Espaços Florestais de Produção;
  - d) Espaços Naturais:
    - i) Espaços Naturais tipo I;
    - ii) Espaços Naturais tipo II;
  - e) Espaços de Recursos Geológicos:
    - i) Espaços de Recursos Geológicos Consolidados;
    - ii) Espaços de Recursos Geológicos Complementares.
2. O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a) Espaços centrais;
  - b) Espaços residenciais urbanizados;

- i) Espaços residenciais urbanizados tipo I;
    - ii) Espaços residenciais urbanizados tipo II;
    - iii) Espaços residenciais urbanizados 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) Espaços residenciais urbanizáveis;
    - i) Espaços residenciais urbanizáveis tipo I;
    - ii) Espaços residenciais urbanizáveis tipo II;
    - iii) Espaços residenciais urbanizáveis tipo III
  - g) Espaços para atividades económicas.
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.

### **Artigo 10º**

#### **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 os espaços verdes de recreio e lazer;
  - 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.

## CAPÍTULO IV SOLO RURAL

### SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 11º

##### Identificação das categorias e subcategorias de espaço

O solo rural 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) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- c) Espaços Florestais de Produção;
- d) Espaços Naturais:
  - i) Espaços Naturais tipo I;
  - ii) Espaços Naturais tipo II;
- e) Espaços de Recursos Geológicos:
  - i) Espaços de Recursos Geológicos Consolidados;
  - ii) Espaços de Recursos Geológicos Complementares.

#### Artigo 12º

##### Disposições comuns

1. Sem prejuízo da legislação em vigor e de restrições definidas em cada categoria, no solo rural 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 vedação 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 31º.
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. A construção de edificações para habitação, comércio, serviços, turismo e indústria é proibida nos espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes - Risco de incêndio e áreas ardidadas.
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 500m<sup>2</sup>;
  - 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 exerça 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 e de alternativas de localização para a respetiva habitação;
    - ii) A habitação seja unifamiliar.
  - 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 de novas edificações, incluindo ampliações, têm que assegurar as distâncias à estrema da parcela impostas pela legislação aplicável à defesa da floresta contra incêndios, sem prejuízo de outras distâncias definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
  - 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 e garantam a preservação das vistas;
  - b) Recurso a soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
  - 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 preferencialmente ter uma temática associada nomeadamente a atividades de turismo de natureza, de saúde e bem-estar, de caça ou outras;
    - v) Devem preferencialmente estar associados a, pelo menos, um equipamento de recreio e lazer de ar livre.
  - d) São excecionados dos parâmetros das sublineas ii) e iii) da alínea anterior os hotéis e os hotéis rurais que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes 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 e das 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 m<sup>2</sup>, podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica;
- c) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- 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.

## **SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS**

#### **SUB-SECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO I**

##### **Artigo 13º**

##### **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 14º**

##### **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 número 7 do Artigo 12º;
  - 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 número 8 do Artigo 12º;

- 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 no SIC 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:
- Não são permitidas as ocupações e utilizações constantes no número 4 e no número 5;
  - A atividade agrícola e pastoril deve cumprir as seguintes orientações de gestão:
    - Manutenção de usos agrícolas extensivos e de prados húmidos;
    - Restrição do uso de agroquímicos;
    - Manutenção do olival tradicional existente;
  - Deve ser promovida a conservação de sebes, bosquetes e arbustos

### Artigo 15º

#### 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 <sup>2</sup> )	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos <sup>(1)</sup>	Área de construção - Ac (m <sup>2</sup> )	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação <sup>(2)</sup>	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	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
Instalações pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
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 <sup>(4)</sup>	5 <sup>(4)</sup>
Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	20 000	10 m e 2 pisos	-	10 <sup>(3)</sup>	5 <sup>(3)</sup>
Hotéis rurais construídos de raiz	A existente	8 m e 2 pisos	-	15	10
Estufas e Abrigos	A existente	4,5m e 1 piso	-	-	-

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

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

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 600m<sup>2</sup> 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 600m<sup>2</sup> 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 número 5 do Artigo 12º.
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 de 20 metros em relação à plataforma de estradas pertencentes aos sistemas primário e secundário, definidos no Artigo 70º;
  - 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 89º.

## **SUB-SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO II**

#### **Artigo 16º**

##### **Identificação**

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

#### **Artigo 17º**

##### **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 número 7 do Artigo 12º;
  - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
  - c) Instalação pecuária, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 9 do Artigo 12º;

- 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 número 8 do Artigo 12º;
- f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 10 do Artigo 12º;
- 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 18º

### 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 <sup>2</sup> )	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos <sup>(1)</sup>	Área de construção - Ac (m <sup>2</sup> )	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – lo (%)
Habitação <sup>(2)</sup>	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	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
Instalações pecuárias	A existente	4,5m e 1 pisos	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
Detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	4,5 m e 1 pisos	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	<sup>(3)</sup>	25 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	8 m e 2 pisos	-	30 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	-	25 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	-	10 <sup>(4)</sup>	5 <sup>(4)</sup>
Estufas e Abrigos	A existente	4,5m e 1 piso	-	-	-

<sup>(1)</sup> Exceção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

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

<sup>(3)</sup> De acordo com as condições do número 10 do Artigo 12º.

<sup>(4)</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 5000m<sup>2</sup> 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 4000m<sup>2</sup> 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 12º.
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 de 20 metros em relação à plataforma de estradas pertencentes aos sistemas primário e secundário, definidos no Artigo 70º.
  - 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 19º**

#### **Identificação**

Os Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal correspondem a zonas com aptidão agrícola e florestal com vocação específica para o desenvolvimento de atividades agrícolas, agropecuárias, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos, espaços agrícolas e por ocupação arbustivo-herbácea.

### **Artigo 20º**

#### **Ocupações e utilizações**

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de silvopastorícia, que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços as seguintes ações:
  - a) Desenvolver a atividade silvo-pastoril:
    - i) Aumentar o nível de gestão dos recursos silvo-pastoris e o conhecimento sobre a atividade silvo-pastoril;
    - ii) Integrar totalmente a atividade silvo-pastoril na cadeia de produção de produtos certificados.
  - b) Aumentar a atividade associada à caça:

- i) Aumentar o conhecimento do potencial cinegético do concelho;
  - ii) Aumentar o número de áreas com gestão efetiva e a rendibilidade da atividade cinegética.
2. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogénea do PROF Centro Litoral.
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 número 7 do Artigo 12º;
  - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
  - c) Instalação pecuária, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 9 do Artigo 12º;
  - 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 número 8 do Artigo 12º;
  - f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 10 do Artigo 12º;
  - g) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto no número 11 do Artigo 12º;
  - h) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - 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 21º

#### 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 de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal**

Usos	Dimensão mínima do prédio (m <sup>2</sup> )	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos <sup>(1)</sup>	Área de construção - Ac (m <sup>2</sup> )	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – lo (%)
Habitação <sup>(2)</sup>	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	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
Instalação pecuária	A existente	4,5 m e 1 piso	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
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 <sup>(5)</sup>	A existente	12 m e 3 pisos	<sup>(3)</sup>	25 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Parques de campismo e de caravanismo <sup>(5)</sup>	A existente	8 m e 2 pisos	-	30 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Estabelecimentos de restauração e	30 000	8 m e 2 pisos	-	10	5

Usos	Dimensão mínima do prédio (m <sup>2</sup> )	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos <sup>(1)</sup>	Área de construção - Ac (m <sup>2</sup> )	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – lo (%)
bebidas					
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	-	25 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	-	10 <sup>(4)</sup>	5 <sup>(4)</sup>
Estufas e Abrigos	A existente	4,5m e 1 piso	-	-	-

<sup>(1)</sup> Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

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

<sup>(3)</sup> De acordo com as condições do número 10 do Artigo 12º.

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

<sup>(5)</sup> Em caso de NDT têm que ser respeitadas as condições do número 11 do Artigo 12º.

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 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 500m<sup>2</sup> 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 5000m<sup>2</sup> 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 4000m<sup>2</sup> 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 número 5 do Artigo 12º.
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 IV

### ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

#### Artigo 22º

##### Identificação

Os Espaços Florestais de Produção correspondem a áreas com elevado potencial nomeadamente para produção de produtos lenhosos (pinheiro bravo e eucalipto) e não lenhoso (cogumelos e mel).

#### Artigo 23º

##### Ocupações e utilizações

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de produção, que constam do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, constitui objetivo específico de ordenamento destes espaços a diversificação da ocupação dos espaços florestais arborizados com espécies que apresentem bons potenciais produtivos.
2. Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies prioritárias e relevantes indicadas para cada sub-região homogénea do Plano Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral.
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 número 7 do Artigo 12º;
  - b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
  - c) Instalações pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 9 do Artigo 12º;
  - 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 número 8 do Artigo 12º;
  - f) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 10 do Artigo 12º;
  - g) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto no número 11 do Artigo 12º;
  - h) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - 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 24º

##### 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 Florestais de Produção**

Usos	Dimensão mínima do prédio (m <sup>2</sup> )	Valores máximos			
		Altura da fachada – Hf (m) n.º de pisos <sup>(1)</sup>	Área de construção - Ac (m <sup>2</sup> )	Índice de impermeabilização do solo – limp (%)	Índice de ocupação do solo – Io (%)
Habitação <sup>(2)</sup>	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	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
Instalações pecuárias	A existente	4,5 m e 1 piso	-	20 <sup>(4)</sup>	15 <sup>(4)</sup>
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, silvícolas e pecuários	10 000	10 m e 2 pisos	-	15	10
Hotéis e Hotéis rurais construídos de raiz <sup>(5)</sup>	A existente	12 m e 3 pisos	<sup>(3)</sup>	25 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Parques de campismo e de caravanismo <sup>(5)</sup>	A existente	8 m e 2 pisos	-	30 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
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 <sup>(4)</sup>	20 <sup>(4)</sup>
Edifício de apoio a atividades ambientais	A existente	4,5 m e 1 piso	-	10 <sup>(4)</sup>	5 <sup>(4)</sup>
Estufas e Abrigos	A existente	4,5m e 1 piso	-	-	-

<sup>(1)</sup> Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

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

<sup>(3)</sup> De acordo com as condições do número 10 do Artigo 12º.

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

<sup>(5)</sup> Em caso de NDT têm que ser respeitadas as condições do número 11 do Artigo 12º.

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 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 500m<sup>2</sup> 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 5000m<sup>2</sup> 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 4000m<sup>2</sup> 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 número 5 do Artigo 12º.
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**

#### **SUB-SECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS NATURAIS TIPO I**

#### **Artigo 25º**

#### **Identificação**

Os Espaços Naturais tipo I correspondem aos seguintes valores:

- a) Aos valores naturais que assumem um carácter de excecionalidade 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 fluviocársico, o campo de lapiás do Casmilo e o reculee do Casmilo.

#### **Artigo 26º**

#### **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 tipo I não se aplica o disposto no número 1 do Artigo 12º.
3. Nos Espaços Naturais 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 m<sup>2</sup> 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 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, sem prejuízo da legislação aplicável à Reserva Natural.
5. Nestes espaços 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 obras 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) Destruição ou alteração de cavidades cársicas relevantes;

## **SUB-SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS NATURAIS TIPO II**

#### **Artigo 27º**

##### **Identificação**

Os Espaços Naturais 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 28º**

##### **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 tipo II não se aplica o disposto no número 1 do Artigo 12º.
- 3. Nos Espaços Naturais 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 tipo II integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila só são permitidas as seguintes ações sujeitas, quando aplicável, a autorização prévia da entidade responsável pela gestão da Reserva:
- a) Construção de novas edificações para apoio agroflorestal, desde que utilizem na construção materiais tradicionais;
  - b) Alteração do uso das edificações legalmente existentes para instalação de equipamentos turísticos e recreativos;
  - c) Abertura de novas estradas e caminhos, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos já existentes.
5. Nos Espaços Naturais 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 29º

### Regime de edificabilidade

1. Nos Espaços Naturais 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 (Iimp - %) - 20
  - c) Índice de Ocupação do Solo (Io - %) - 15
2. A ampliação de edifícios prevista na alínea i), do número 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 m<sup>2</sup>;
    - 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 m<sup>2</sup>, 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 tipo II integrados na Reserva Natural do Paul de Arzila a edificabilidade fica sujeita a autorização prévia da entidade competente pela gestão da Reserva Natural 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 m<sup>2</sup>;
    - 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 equipamentos turísticos e recreativos que prevejam obras de ampliação o aumento da área de implantação tem de ser inferior a 20%.

## SECÇÃO VI

### ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS

#### SUB-SECÇÃO I

#### ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS CONSOLIDADOS

##### Artigo 30º

##### 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 do recurso geológico e da sua importância no contexto da economia regional, tendo em vista o aproveitamento de recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental.

##### Artigo 31º

##### 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 recursos geológicos consolidados é admissível a instalação de edifícios de apoio às atividades extrativas de massas minerais (pedreiras) e depósitos minerais licenciadas e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extrativa.

**SUB-SECÇÃO II**  
**ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS COMPLEMENTARES**

**Artigo 32º**

**Identificação**

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

**Artigo 33º**

**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 recursos 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 31º.

## **CAPÍTULO V**

### **SOLO URBANO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 34º**

##### **Identificação**

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

- a) Solos Urbanizados:
  - i) Espaços centrais;
  - ii) Espaços residenciais urbanizados tipo I, II e III;
  - iii) Espaços de atividades económicas;
  - iv) Espaços de uso especial;
  - v) Espaços verdes de proteção e enquadramento;
  - vi) Espaços verdes de recreio e lazer.
  
- b) Solos Urbanizáveis:
  - i) Espaços residenciais urbanizáveis de tipo I, II e III;
  - ii) Espaços para atividades económicas.

##### **Artigo 35º**

##### **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**

### **SOLOS URBANIZADOS**

#### **SUB-SECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS CENTRAIS**

##### **Artigo 36º**

##### **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 37º**

##### **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 número 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 38º**

#### **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) Constituí 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.

## SUB-SECÇÃO II

### ESPAÇOS RESIDENCIAIS URBANIZADOS

#### Artigo 39º

##### Identificação

1. Os Espaços residenciais urbanizados 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 servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.
3. Os Espaços residenciais urbanizados dividem-se em:
  - a) Espaços residenciais urbanizados 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 residenciais urbanizados 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 residenciais urbanizados 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 40º

##### 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 residenciais tipo I é interdita a instalação de atividades pecuárias da classe 1 e 2
  - b) Nos espaços residenciais tipo II e III pode ser autorizada a instalação de atividades pecuárias da classe 2 quando ligadas ao solo rural complementar daqueles espaços
  - c) Nos espaços residenciais 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 41º

### 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 residenciais urbanizados ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
  - a) Nas operações de loteamento:

**Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizados 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	N.º de pisos e altura da fachada – Hf (m) <sup>(1)(2)</sup>
Espaços residenciais urbanizados de tipo I	60	70	0,80	4 pisos e 16 m
Espaços residenciais urbanizados de tipo II	50	60	0,70	3 pisos e 12 m
Espaços residenciais urbanizados de tipo III	40	60	0,60	2 pisos e 8 m <sup>(3)</sup>

(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 residenciais urbanizados 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	N.º de pisos e altura da fachada – Hf (m) <sup>(1)(2)</sup>
Espaços residenciais urbanizados de tipo I	65	75	0,90	4 pisos e 16 m
Espaços residenciais urbanizados de tipo II	55	65	0,80	3 pisos e 12 m
Espaços residenciais urbanizados de tipo III	45	65	0,70	2 pisos e 8 m <sup>(3)</sup>

(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 residenciais urbanizados, sendo que em áreas afetas a mais do que um tipo de espaço residencial urbanizado 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 6m<sup>2</sup> ou se destinarem a instalações sanitárias;
  - 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 70º, que deverão cumprir o regime de proteção definido no Artigo 72º;
    - ii) As distâncias às extremas confinantes com as restantes vias públicas que não poderá ser inferior a 6m 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 garantidas com grades fixas de ferro ou de outro metal, de seção não inferior a 1 cm<sup>2</sup> 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 estrema 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 empena 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.
5. Constituem exceção ao número anterior os casos tecnicamente fundamentados.
6. Nas áreas consolidadas dos Espaços residenciais urbanizados, 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 do presente Plano, apresentem uma percentagem de impermeabilização superior.
- 7. Nos Espaços residenciais urbanizados que integram a Reserva Natural do Paul de Arzila devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos:
  - a) Área máxima de construção de 250 m<sup>2</sup>;
  - b) Número máximo de pisos dois;
  - c) Admite-se a construção de anexos com uma área de construção não superior a 50 m<sup>2</sup>.
- 8. Nos Espaços residenciais urbanizados que integram a Reserva Natural do Paul de Arzila a instalação de equipamentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais fica sujeita a parecer vinculativo da entidade responsável pela gestão da Reserva
- 9. Nos espaços residenciais urbanizados de 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.

### **SUB-SECÇÃO III**

#### **ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

#### **Artigo 42º**

##### **Identificação**

- 1. Os Espaços de atividades económicas destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.
- 2. Os Espaços de atividades económicas urbanizados correspondem à Zona Industrial de Condeixa-a-Nova, Zona industrial do Sangardão e uma área no perímetro urbano de Avenal.

#### **Artigo 43º**

##### **Ocupações e utilizações**

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.

#### **Artigo 44º**

##### **Regime de edificabilidade**

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 condicionamentos e parâmetros:

- a) Nas operações de loteamento:
  - i) O índice máximo de utilização do solo é de 0,60;
  - 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 utilização do solo é de 0,65;
  - ii) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%
- c) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;
- d) 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;
- e) Constitui exceção às alíneas c) e d):
- i) A construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com uma área máxima de construção de 250m<sup>2</sup>, 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.
- f) As construções referidas na alínea anterior também são contabilizadas para o cálculo dos índices de utilização e impermeabilização
- 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.

#### **SUB-SECÇÃO IV**

#### **ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

##### **Artigo 45º**

##### **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 46º**

##### **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 47º**

##### **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.

## **SUB-SECÇÃO V**

### **ESPAÇOS VERDES**

#### **Artigo 48º**

##### **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 49º**

##### **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 – 4,5m
    - iii) Índice de Impermeabilização do solo (Iimp - %) - 20
    - iv) Índice de Ocupação do Solo (Io - %) – 15
  - b) Detenção caseira de espécies pecuárias
    - i) O número máximo de pisos - 1;
    - ii) Altura da fachada – 4,5m
    - iii) Área de construção máxima – 500m<sup>2</sup>
    - iv) Índice de Impermeabilização do solo (Iimp - %) - 20
    - v) Índice de Ocupação do Solo (Io - %) – 15
  - c) Instalações pecuárias
    - i) O número máximo de pisos - 1;
    - ii) Altura da fachada – 4,5m
    - iii) Índice de Impermeabilização do solo (Iimp - %) - 20



- iv) Índice de Ocupação do Solo (Io - %) – 15
  - d) Estufas e abrigos
    - i) O número máximo de pisos - 1;
    - ii) Altura da fachada – 4,5m
  - 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 número 1 do Artigo 12º.
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 recreio e lazer, e nos termos do número 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 número 1 do Artigo 12º.
5. 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.
6. 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 m<sup>2</sup> e a altura máxima de fachada se mantenha, com manutenção do uso ou alteração de uso desde que compatível com as ocupações e utilizações definidas para os espaços verdes.

## SECÇÃO III SOLOS URBANIZÁVEIS

### SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS RESIDENCIAIS URBANIZÁVEIS

#### Artigo 50º

##### Identificação

1. Os Espaços residenciais em solo urbanizável são constituídos pelas áreas destinadas predominantemente a funções habitacionais e que, não possuindo ainda as características de espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.
2. Os Espaços residenciais urbanizáveis dividem-se em:
  - a) Os Espaços residenciais urbanizáveis de tipo I localizam-se no perímetro urbano de Condeixa-a-Nova, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com maior densidade e volumetria;
  - b) Os Espaços residenciais urbanizáveis de tipo II localizam-se no perímetro urbano Condeixa-a-Nova, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com densidade e volumetria médias;
  - c) Os Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III localizam-se nos perímetros urbanos de Alcouce, Anobra, Arrifana, Belide, Bendafé, Bruscos, Casal de São João/ Perdigueira, Campizes, Casével, Casmilo, Condeixa-a-Nova, Ega, Rebolia, Sebal, Traveira, Mata, Vila Seca e Zambujal, correspondendo a áreas que se pretende que venham a adquirir características urbanas com densidade e volumetria médias/baixas.

#### Artigo 51º

##### Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços uma ocupação urbana faseada e planeada por forma garantir um aproveitamento eficiente e sustentável das infraestruturas urbanas, a dotação de espaços públicos de qualidade e a criação de redes de circulação pedonal e viária corretamente dimensionadas.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. A ocupação dos Espaços residenciais urbanizáveis que integram o perímetro urbano de Condeixa-a-Nova processa-se mediante a aprovação de planos de pormenor ou unidades de execução.
4. A ocupação dos Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III existentes fora do perímetro urbano de Condeixa-a-Nova processa-se mediante a aprovação de planos de pormenor ou unidades de execução, e ainda da construção em parcelas existentes de acordo com as seguintes condições:
  - a) Em parcelas dotadas de arruamento pavimentado e infraestruturas urbanas, quando:
    - i) A implantação da edificação não ponha em causa uma expansão urbana estruturada;

- ii) Seja assegurada a realização de obras de correção ou alargamento do arruamento, ou reforço das infraestruturas, caso a Câmara Municipal assim o delibere, de acordo com informação técnica fundamentada;
  - iii) Seja assegurada a cedência a título gratuito de áreas que visem a concretização de uma futura expansão.
- b) Em parcelas não dotadas de arruamento pavimentado e infraestruturas urbanas, quando sejam respeitadas as condições que constam da alínea anterior e ainda a prévia construção da rede de infraestruturas necessária à implementação das novas construções de acordo com a deliberação da Câmara Municipal baseada em informação técnica fundamentada.
5. Instalação de atividades pecuárias:
- a) Nos espaços residenciais urbanizáveis tipo I é interdita a instalação de atividades pecuárias da classe 1 e 2
  - b) Nos espaços residenciais urbanizáveis tipo II e III pode ser autorizada a instalação de atividades pecuárias da classe 2 quando ligadas ao solo rural complementar daqueles espaços
  - c) Nos espaços residenciais urbanizáveis 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 52º

#### Regime de edificabilidade

1. Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor as operações urbanísticas nos espaços residenciais urbanizáveis ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
- a) Nas operações de loteamento:

**Quadro 7: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizáveis 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	N.º de pisos e altura da fachada – Hf (m) <small>(1)(2)</small>
Espaços residenciais urbanizáveis de tipo I	60	70	0,80	4 pisos e 16 m
Espaços residenciais urbanizáveis de tipo II	50	60	0,70	3 pisos e 12 m
Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III	40	60	0,60	2 pisos e 8 m <sup>(3)</sup>

(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 8: Regime de edificabilidade nos Espaços residenciais urbanizáveis 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	N.º de pisos e altura da fachada – Hf (m) <sup>(1)(2)</sup>
Espaços residenciais urbanizáveis de tipo I	65	75	0,90	4 pisos e 16 m
Espaços residenciais urbanizáveis de tipo II	55	65	0,80	3 pisos e 12 m
Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III	45	65	0,70	2 pisos e 8 m <sup>(3)</sup>

(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.

2. Os índices estabelecidos no ponto anterior aplicam-se à totalidade do terreno afeto a espaços residenciais urbanizáveis, sendo que em áreas afetas a mais do que um tipo de espaço residencial urbanizado o índice é aplicado a cada área de acordo com a sua classificação.
3. 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 6m<sup>2</sup> ou se destinarem a instalações sanitárias;
  - 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 70º, que deverão cumprir o regime de proteção definido no Artigo 72º;
    - 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 garantidas com grades fixas de ferro ou de outro metal, de seção não inferior a 1 cm<sup>2</sup> 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 estrema 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, quando coincidentes com as extremas do lote ou parcela, não podem ter uma empena 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.

4. Constituem exceção ao número anterior os casos tecnicamente fundamentados.

## **SUB-SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS**

#### **Artigo 53º**

##### **Identificação**

Os Espaços para Atividades Económicas são as áreas que se destinam preferencialmente à instalação de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

#### **Artigo 54º**

##### **Ocupações e utilizações**

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

#### **Artigo 55º**

##### **Regime de edificabilidade**

1. Estes espaços têm que ser objeto de plano de pormenor ou integrar uma unidade de execução, e cumprir os seguintes condicionamentos e parâmetros:
  - a) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento de espaços livres não impermeabilizados como espaços verdes, através da elaboração de projetos de arranjos exteriores;
  - b) Quando se tratar de uma zona industrial é obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 20 m entre os limites dos lotes e o limite exterior desta zona, ocupada no mínimo em 60% da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original, exceto nas zonas confinantes com outras zonas industriais;
  - c) O índice máximo de utilização do solo ao lote é de 0,60;
  - d) O índice máximo de impermeabilização do solo ao lote é de 70%;
  - e) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;
  - f) 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;
  - g) Constitui exceção às alíneas e) e f):
    - i) A construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com uma área máxima de construção de 250m<sup>2</sup>, 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;

- h) As construções referidas na alínea anterior também são contabilizadas para o cálculo dos índices de utilização e impermeabilização
  - i) 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;
  - j) É obrigatório prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.
2. Excecionalmente, admite-se a aplicação direta às parcelas existentes dos condicionamentos e parâmetros definidos no número anterior, exceto o índice máximo de utilização do solo que é de 0,65 e o índice máximo de impermeabilização do solo que é de 70%, de acordo com as seguintes condições:
- a) Em parcelas dotadas de arruamento pavimentado e infraestruturas urbanas, quando:
    - i) A obra seja reconhecida pelo executivo como de interesse municipal;
    - ii) A implantação da edificação não ponha em causa uma expansão urbana estruturada;
    - iii) Seja assegurada a realização de obras de correção ou alargamento do arruamento, ou reforço das infraestruturas, caso a Câmara Municipal assim o delibere, de acordo com informação técnica fundamentada;
    - iv) Seja assegurada a cedência a título gratuito de áreas que visem a concretização de uma futura expansão;
    - v) A área mínima da parcela seja igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup>.
  - b) Em parcelas não dotadas de arruamento pavimentado e infraestruturas urbanas, quando sejam respeitadas as condições que constam da alínea anterior e ainda a prévia construção da rede de infraestruturas necessária à implementação das novas construções de acordo com a deliberação da Câmara Municipal baseada em informação técnica fundamentada.
3. Nestes espaços, até à sua ocupação com este uso, são permitidos outros usos e edificações de carácter temporário que não comprometam a sua finalidade, tal como estufas e estaleiros.

## CAPÍTULO VI

### ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

#### Artigo 56º

##### 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 cársico da Serra do Circulo 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-CL);
  - d) Reserva Natural do Paul de Arzila;
  - e) Sítio e ZPE do Paul de Arzila;
  - f) Coberto vegetal com importância ecológica;
  - g) Espaços verdes urbanos;
  - h) Áreas de ligação.

#### Artigo 57º

##### 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;
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 constituídos 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 58º

##### 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 59º

##### 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 31º.

## CAPÍTULO VIII

### VALORES CULTURAIS E NATURAIS

#### Artigo 60º

##### 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 61º

##### 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 63º 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 arquitetónicos 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 62º**

#### **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 ao 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 63º**

#### **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 64º

### 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 excecionais 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 número 2 do Artigo 61º Artigo 61º 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 65º**

#### **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 número 1 do Artigo 64º.
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 número 2 do Artigo 64º

### **Artigo 66º**

#### **Regime específico dos locais com interesse geológico**

1. Os locais com interesse geológico que se localizam em solo rural encontram-se devidamente salvaguardados nos Espaços Naturais, Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal e Espaços Agrícolas de Produção tipo I.
2. É proibida a destruição ou alteração das cavidades e estruturas cársticas.
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 67º**

##### **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 68º**

##### **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 69º**

##### **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 70º**

##### **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 atravessamento 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 9: 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
	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		
	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 71º

### Regime específico

1. A implementação da rede rodoviária ocorre no solo rural 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 10, exceto em casos devidamente fundamentados, designadamente face a 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 excecionais 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 10: 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	1
	2 sentidos	2x2 ou 2x1	2x1 ou 1x1	1x1
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		Interditas	Interditas	Reguladas
Transportes coletivos:	Corredores BUS	Permitidos	Permitidos	Não aconselhável
	Paragens	Em sítio próprio	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. Exceção-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 dimanam das entidades competentes e ser previamente sujeitas à sua aprovação e, sempre que aplicável, à prévia aprovação da Câmara Municipal

### **Artigo 72º**

#### **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 número 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 ante projeto 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 ante projeto 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 73º

##### Identificação e regime específico

1. A rede ferroviária representada na Planta de Ordenamento corresponde ao corredor do traçado preliminar da ligação ferroviária de alta velocidade do eixo Lisboa-Porto.
2. O corredor referido no número anterior tem como finalidade a salvaguarda da exequibilidade da linha 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 a análise da Câmara Municipal basear-se-á no anteprojecto existente para a linha ferroviária de alta velocidade, podendo ainda solicitar parecer à REFER, E.P.E. ou a outra entidade que a venha substituir.

## **CAPÍTULO X**

### **INFRAESTRUTURAS URBANAS**

#### **Artigo 74º**

##### **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 75º**

##### **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 76º**

##### **Estações de tratamento de águas residuais**

1. A implantação de novas ETAR está sujeita a legislação específica.
2. As novas ETAR têm uma faixa de proteção de 50 m a partir dos seus limites exteriores, onde é interdita a edificação com exceção de muros de vedação.
3. No caso de edifícios de habitação, equipamentos e turismo, é proibida a sua construção numa faixa de 200 m de largura à volta dos limites exteriores das ETAR.
4. Na faixa de proteção referida nos números anteriores são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

### **Artigo 77º**

#### **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 plantação 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 78º**

#### **Reservatórios**

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 metros de largura definido a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetivas 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 79º**

#### **Emissário/ Coletor de Esgotos**

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 dos emissários/coletores, a menos que exista alinhamento específico a obedecer

### **Artigo 80º**

#### **Emissário/ Coletor de Pluviais**

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 dos emissários/coletores, a menos que exista alinhamento específico a obedecer

## **CAPÍTULO XI**

### **ZONAS INUNDÁVEIS EM SOLO URBANO**

### **Artigo 81º**

#### **Identificação**

1. Constituem zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias as áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2. Encontram-se representadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo as zonas inundáveis existentes no interior dos perímetros urbanos.

### **Artigo 82º**

#### **Regime específico**

1. A ocupação das zonas inundáveis em solo urbano, sem prejuízo de legislação aplicável, obedece aos seguintes condicionalismos:
  - a) É permitida a ampliação de edifícios legalmente existentes, desde que a área de implantação seja inferior ou igual à inicial e a cota do piso inferior da edificação seja superior à cota local da máxima cheia conhecida;
  - b) É interdita a construção de novas edificações para uso habitacional, exceto em situações que correspondam à colmatação da malha urbana existente e desde que cumulativamente:
    - i) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota local da máxima cheia conhecida
    - ii) A edificação não interfira negativamente com o escoamento das águas da rede hidrográfica;
  - c) É interdita a construção de caves, de aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com o escoamento das águas da rede hidrográfica;
  - d) É interdita a instalação de novos equipamentos de ensino, saúde, assistência a crianças e idosos e de gestão de emergência e de socorro;
  - e) Nos Espaços verdes é permitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer que não constituam um obstáculo à livre circulação das águas.
  - f) Os efeitos das cheias devem ser minimizados através de normas específicas e de sistemas de proteção e drenagem, bem como medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, devendo para tal ser desenvolvidos os estudos necessários.

## CAPÍTULO XII

### CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

#### Artigo 83º

##### 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 84º

##### 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 número 1 do Artigo 83º.
3. Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou áreas consolidadas dos espaços residenciais, 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 número 1 do Artigo 83º.
4. Nos espaços centrais ou residenciais 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 85º

##### Objetivos programáticos

1. A transformação do solo urbanizável em solo urbanizado deve processar-se da seguinte forma:
  - a) Desenvolver intervenções urbanísticas que visem a expansão urbana em rede, por forma a garantir uma maior interconetividade com as áreas edificadas existentes;
  - b) Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;
  - c) Programar e estruturar, nomeadamente as infraestruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e turismo, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;
  - d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias;
  - e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de novos planos de pormenor, de operações de loteamento e de unidades de execução;
  - 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 86º

#### Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e 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 11.

**Quadro 11: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**

Tipo de Ocupação	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação em moradia unifamiliar	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação coletiva	28 m <sup>2</sup> //120 m <sup>2</sup> / Ac hab.	35 m <sup>2</sup> //120 m <sup>2</sup> / Ac hab.
Comércio	28 m <sup>2</sup> //100 m <sup>2</sup> / Ac com.	25 m <sup>2</sup> //100 m <sup>2</sup> / Ac com.
Serviços	28 m <sup>2</sup> //100 m <sup>2</sup> / Ac serv.	25 m <sup>2</sup> //100 m <sup>2</sup> / Ac serv.
Indústria e armazéns	23 m <sup>2</sup> //100 m <sup>2</sup> / Ac ind./ amaz.	10 m <sup>2</sup> //100 m <sup>2</sup> / Ac ind./ amaz.

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 12, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e demais legislação específica aplicável.

**Quadro 12: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento <sup>1</sup>**

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) 2 lugares/fogo com Ac < 200m <sup>2</sup> b) 3 lugares/fogo com Ac > 200m <sup>2</sup>	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 T1 b) 2 lugares/fogo T2 e T3 c) 3 lugares/fogo ≥ T4  2. Habitação sem indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo para a.m.f. < 120m <sup>2</sup> b) 2 lugares/fogo para a.m.f. ≥ 120m <sup>2</sup> e < 200m <sup>2</sup> c) 3 lugares/fogo para a.m.f. ≥ 200m <sup>2</sup>	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20%.
Comércio (c)	1. Comércio com Ac < 2500 m <sup>2</sup> : a) 1 lugar/50m <sup>2</sup> de Ac para comércio < 500m <sup>2</sup> , com um mínimo de 1 lugar; b) 1 lugar/30m <sup>2</sup> de Ac para comércio ≥ 500m <sup>2</sup> .	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20%.

<sup>1</sup> Os lugares de estacionamento referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo feito referência a veículos pesados quando aplicável. Para cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros, 20m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 30m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada; veículos pesados, 75m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

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)
	2. Comércio com $Ac \geq 2500 \text{ m}^2$ : a) 2 lugares/50m <sup>2</sup> de área útil de venda e/ou área útil administrativa; b) 1 lugar de pesado/500m <sup>2</sup> de área de construção destinada a armazém.	
Serviços (c)	a) 1 lugar/50m <sup>2</sup> $Ac$ para serviços < 500 m <sup>2</sup> , com um mínimo de 1 lugar; b) 1 lugar/30m <sup>2</sup> 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/75 m <sup>2</sup> de $Ac$ ; b) 1 lugar para pesados/500 m <sup>2</sup> de $Ac$ , com um mínimo de 1 lugar	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 (valor expresso em m<sup>2</sup>); a.m.f. – área média por fogo (valor expresso em m<sup>2</sup>).

- 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 número 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 número 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 residenciais urbanizados, 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 300m<sup>2</sup>;
  - 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 residenciais urbanizados, 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 residenciais urbanizados, 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 2500m<sup>2</sup>, e de estabelecimentos industriais e armazéns, com uma área de lote ou parcela superior a 5000m<sup>2</sup>, têm como valores mínimos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 12, 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 13: Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos**

<b>Tipo de Ocupação</b>	<b>Perfil tipo dos arruamentos</b>
Habitação Ac hab. > 80% Ac	Perfil tipo ≥ 11m a) faixa de rodagem = 7m b) passeio = 2m (x2) c) estacionamento = 2,5m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0m (x2) (opcional)
Habitação ( se Ac hab. < 80%), comércio e ou serviços	Perfil tipo ≥ 12m a) faixa de rodagem = 7m b) passeio = 2,5m (x2) c) estacionamento = 2,25m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0m (x2) (opcional)
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo ≥ 12,2m a) faixa de rodagem = 9m b) passeio = 1,6m (x2) c) estacionamento = 2,5m (x2) (opcional) d) caldeiras para árvores = 1,0m (x2) (opcional)

Nota: Ac – área de construção (valor expresso em m<sup>2</sup>)

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 arrumamentos deve assegurar uma correta articulação com a rede viária existente, garantindo, sempre que possível, a sua ligação a pelo menos duas vias existentes.

### **Artigo 87º**

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 88º**

##### **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 número 1 do Artigo 85º, 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 89º**

#### **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 nas operações urbanísticas a efetuar 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 86º.
5. Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:
  - a) Participação 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 90º**

#### **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 e para atividades económicas propostos.

### SECÇÃO III

## UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

#### Artigo 91º

##### 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;
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 92º

##### 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 carácter excecional.
3. A Câmara Municipal deve:
  - a) Elaborar plano de pormenor ou delimitar unidade de execução para a U1 e U2

- b) Elaborar plano de pormenor de reabilitação urbana (plano de pormenor na modalidade específica) ou delimitar unidade de execução para a U3, U4, U5, U6, U7, U8 e U9.
4. Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos ou 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 desde que as intervenções não colidam com os princípios e expectativas definidos para as UOPG.

### Artigo 93º

#### 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 realocação de novas atividades económicas, nomeadamente estabelecimentos industriais, atividades empresarias, 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;
  - b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
    - i) Aplica-se o Artigo 55º;
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 realocação de novas atividades económicas, nomeadamente estabelecimentos industriais, atividades empresarias, 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;
  - b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
    - i) Aplica-se o Artigo 55º;
3. O ordenamento da U3 - Condeixa-a-Nova – Corredor EN1 (desclassificada) deve respeitar as seguintes disposições:
  - a) Objetivos programáticos:

- i) Promover a minimização do impacto 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;
  - 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) Definir para cada edifício, cêrceas, usos e terapêutica, identificando quais as situações em que deve efetuar-se correção de dissonâncias;
      - (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.
  - 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, cêrceas, 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;
  - 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, cêrceas, 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;
  - 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, cêrceas, 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;
  - 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, cêrceas, 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;
  - 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) Definir para cada edifício, cêrceas, 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;
  - 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 94º

##### 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 95º

##### 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 de 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 por técnico responsável o cumprimento das servidões administrativas em vigor à data de entrega do processo de legalização;
  - 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 de 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 do presente plano;
  - 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 por técnico responsável o cumprimento das servidões administrativas em vigor à data de entrega do processo de legalização;

- v) Seja garantido por técnico responsável o cumprimento do PDM de Condeixa-a-Nova, ratificado pela Resolução de 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 discriminadas;
  - 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) Os pedidos de legalização previstos nos números anteriores ocorrem no período máximo de dois anos após a entrada em vigor da presente revisão do Plano Diretor Municipal.

#### **Artigo 96º**

##### **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 97º**

##### **Omissões**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se a demais legislação em vigor.

#### **Artigo 98º**

##### **Revisão**

O presente Plano Diretor Municipal tem de ser revisto no prazo previsto na legislação em vigor.

#### **Artigo 99º**

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

O presente PDM entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em 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, II 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, II 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 número 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)
- XXVIII. 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. Moroços - 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 Circulo / 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 Miquinhas - Villa - Sebal/ Belide (CNS - 12194)
- XXXV. Selão - Achado(s) Isolado(s) - Sebal/ Belide (CNS - 24752)
- XXXVI. Venda da Luisa - 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 Povóa - 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. Mouroços - 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 Aversada (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 tulipifera L.*