



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

0

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CONDEIXA-A-NOVA

REGULAMENTO



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1 - Objectivo, Âmbito e Vigência

Artº 2 - Composição

Artº 3 - Definições

CAPÍTULO II - DO ORDENAMENTO

Secção 1 - Classificação do Uso do Solo

Artº 4 - Classes de Uso do Solo

Artº 5 - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artº 6 - Categorias de Uso do Solo

Secção 2 - Servidões Administrativas e Outras Restrições de Utilidade Pública ao Uso do Solo

Artº 7 - Objectivo e Identificação

Sub-Secção 1 - Património Natural

Artº 8 - Leitos e Margens dos Cursos de Água

Artº 9 - Reserva Natural do Paúl de Arzila

Artº 10 - Reserva Ecológica Nacional

Artº 11 - Reserva Agrícola Nacional

Sub-Secção 2 - Património Cultural

Artº 12 - Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Valores Concelhios

Artº 13 - Edifícios Públicos

Sub-Secção 3 - Infra-estruturas Básicas

Artº 14 - Emissário/Colector de Esgotos

Artº 15 - Fossa Séptica de Uso Colectivo

Artº 16 - Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR)

Artº 17 - Captações e Nascentes de Água

Artº 18 - Adutora/Adutora-Distribuidora

Artº 19 - Reservatórios

Artº 20 - Linhas Eléctricas de Alta Tensão

Artº 21 - Gasoduto

Artº 22 - Rede de Telecomunicações

Artº 23 - Instalações de Recolha e Tratamento de Lixos e Depósitos de Sucata

Artº 24 - Rede Rodoviária Nacional

Artº 25 - Rede Rodoviária Municipal Principal

Artº 26 - Rede Rodoviária Municipal Secundária e Vias não Classificadas

Artº 27 - Minas, Pedreiras e Outras Formas de Exploração de Inertes

Artº 28 - Marcos Geodésicos

CAPÍTULO III - ESTRUTURA E PLANEAMENTO

Artº 29 - Identificação

Secção 1 - Vila de Condeixa

Sub-Secção 1 - Disposições Gerais

Artº 30 - Definição

Artº 31 - Interdições

Sub-Secção 2 - Complexo Histórico/Museológico da Vila de Condeixa (Condeixa-a-Velha e Ruínas de Conímbriga, incluindo a sua Zona de Protecção)

Artº 32 - Demolições

Artº 33 - Reconstruções

Sub-Secção 3 - Núcleo Histórico de Condeixa

Artº 34 - Alterações e Ampliações

Artº 35 - Construções Novas ou Lotes ou Parcelas sem qualquer Edificação

Artº 36 - Usos

Artº 37 - Demolição de Edifícios Industriais e Armazéns

Artº 38 - Parcelas não Infra estruturadas ou Passíveis de Loteamento

Sub-Secção 4 - Outras Áreas

Artº 39 - Áreas Consolidadas

Artº 40 - Áreas a Consolidar

Artº 41 - Áreas Urbanizáveis - índices Urbanísticos

Artº 42 - Áreas Urbanizáveis - Planos de Pormenor

Artº 43 - Áreas Industriais

Artº 44 - Zonas Verdes

Artº 45 - Zonas Verdes de Uso Público

Artº 46 - Zonas Verdes e de Protecção

Artº 47 - Áreas de Equipamento

Artº 48 - Áreas de Terciário

Secção 2 - Área Exterior à Vila

Artº 49 - Definição

Artº 50 - Unidades Urbanas Residenciais

Artº 51 - Aglomerados Urbanos e Núcleos

Artº 52 - Unidades de Ocupação Para-urbana

Artº 53 - Espaços Industriais

Artº 54 - Áreas para Indústrias Extractivas

Artº 55 - Espaços Agrícolas

Artº 56 - Espaços Florestais

Artº 57 - Unidades de Conservação da Natureza

Artº 58 - Unidades com Utilização Turística

CAPÍTULO IV - DO ESTACIONAMENTO E GARAGENS'

Artº 59 - Âmbito de Aplicação

Artº 60 - Área por Lugar de Estacionamento

Artº 61 - Edifícios para Habitação

Artº 62 - Edifícios e Áreas destinadas a Comércio Retalhista

Artº 63 - Hipermercados e Edifícios destinados a Comércio Grossista

Artº 64 - Edifícios destinados a Serviços

Artº 65 - Indústria e Armazéns

Artº 66 - Salas de Espectáculo

Artº 67 - Estabelecimentos Hoteleiros

Artº 68 - Equipamentos Colectivos

Artº 69 - Escolas de Condução, Agências e Filiais de Aluguer de Veículos sem condutor, Stands de Automóveis e Oficinas de Reparação Automóvel

Artº 70 - Loteamentos

Artº 71 - Casos Especiais

CAPÍTULO V - AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUIR E COMPENSAÇÕES AO MUNICÍPIO

Secção 1 - Autorização para Construir

Artº 72 - Princípios

Artº 73 - Área Bruta de Construção Autorizada ao Promotor

CAPÍTULO VI - OPERAÇÕES FUNDIÁRIAS DO MUNICÍPIO

Artº 80 - Espaços de Intervenção Prioritária

Artº 81 - Aquisição de Terrenos destinados a Equipamentos ou Infra-estruturas

CAPÍTULO VII - CONTROLE DE POLUIÇÃO

Artº 82 - Emissão de Poluentes

Artº 83 - Estudos de Impacte Ambiental

Artº 84 - Poluição do Ar

Artº 85 - Poluição da Água

Artº 86 - Poluição do Solo e Subsolo

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artº 87 - Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e outros Estudos Urbanísticos

Artº 88 - Aplicação dos índices Urbanísticos a Loteamentos e a Edificações

Artº 89 - Modificação da Estrutura Espacial de Ordenamento

Artº 90 - Apreciação de iniciativas urbanísticas em curso

Artº 92 - Regulamentação Subsidiária

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 1

Objectivo, Âmbito e Vigência

1. **O presente Regulamento tem por objectivo** estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do uso do solo no território municipal, conforme Planta de Ordenamento em anexo, a utilizar na implementação do Plano Director Municipal de Condeixa-a-Nova, após a aprovação deste nos termos do Decreto Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2. O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, nos termos da lei.

3. Quaisquer acções de iniciativa pública, privada, cooperativa ou instituição de solidariedade social respeitarão obrigatoriamente o presente Regulamento. Complementar e cumulativamente, deverão ser sempre utilizados os elementos referidos no artigo 2.º, prevalecendo, para efeitos da definição dos condicionamentos à edificabilidade, os que forem mais restritivos.

Art.º 2

Composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes elementos:

a) Cartograma n.º 1: Planta de Condicionantes, Salvaguardas e Restrições ao Uso dos Solos, à escala 1/25.000, subdividida nas seguintes plantas sectoriais:

a1) Reserva Agrícola Nacional;

- a2) Reserva Ecológica Nacional;
- a3) Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;
- b) Cartograma nº2: Planta de Ordenamento. Esc.: 1/25.000:

Art.º 3

Definições

Para efeito de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- 1) Leito do curso de água - Terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. O leito é limitado pela linha que corresponder à extrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto.
- 2) Margem - Faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas navegáveis ou fluviáveis tem a largura de 30 metros. A margem das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 metros.
- 3) Zona adjacente à margem - Área contígua à margem de um curso de água, que se estende até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência no período de um século (cheia dos 100 anos)
- 4) Zona da estrada - Abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para futuro alargamento da faixa de rodagem, bem como parques de estacionamento e miradouros.
- 5) Plataforma da estrada - Abrange a faixa de rodagem e as bermas.
- 6) Terreno ou Prédio Urbanizável - A totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída que, para ser utilizado como urbano, deverá ser objecto de uma operação de loteamento e/ ou aprovação de obras de urbanização.
- 7) Loteamento - Operação de divisão em lotes de qualquer área de um ou vários terrenos ou prédios destinados, imediata ou subseqüentemente, à urbanização e à construção.
- 8) Parcela ou Lote Urbano, também designado por lote - Terreno constituído através de alvará de loteamento, ou o terreno legalmente constituído correspondente a uma unidade cadastral formatada

para a utilização urbana, confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação de uso residencial, industrial, comercial e turístico, incluindo eventualmente anexos exteriores destinados a estacionamento ou aparcamento da própria edificação. Poderá o lote englobar vários módulos edificados, no caso de serviços públicos ou equipamentos colectivos.

9) Prédio Rústico - Todo o terreno não incluído na definição de lote urbano.

10) Área Bruta de Construção, também designada por Ab - A soma das superfícies de todos os pisos situados acima e abaixo da cota de soleira, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos interiores e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais ou comerciais, bem como terraços, alpendres, varandas, compartimentos de serviços comuns afectos à edificação (recolha de lixos, sala de condomínio), instalações técnicas e todos os espaços comuns de circulação horizontal e vertical, e ainda 45 m², por cada unidade de utilização, desde que destinados a estacionamento ou aparcamento.

11) Alinhamentos - Linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações.

12) Número de Pisos de um Edifício - Número de pavimentos do alçado de maior altura e maior comprimento do edifício, com excepção do andar recuado e do sótão, se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura, e do (s) piso (s) de cota (s) inferior (es) ao do arruamento que serve o edifício e a partir do qual se define a cota de soleira, quando, cumulativamente:

- este (s) piso (s), relativamente ao alçado oposto e no mesmo plano, não sobressaia (m) mais do que 1 (um) metro em relação à cota do arruamento fronteiro;

- o alçado de maior altura se situe no tardoz do lote e se defronte totalmente com espaço livre privado.

13) Edifício - Construção que integra, no mínimo, uma unidade de utilização.

14) Valor modal - valor que corresponde ao maior número de observações, relativas a uma situação existente num dado local.

15) Obras de Urbanização - Obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública e os arranjos exteriores dos espaços públicos, etc., quando inseridas em loteamento urbano e/ou construção de edifício(s).

16) Espaço Canal - espaço que corresponde a corredores e áreas de passagem de infra-estruturas, existentes ou previstas, que têm efeito de canal de protecção ou barreira física em relação aos usos marginantes, no sentido de garantir a boa execução dessas infra-estruturas.

17) Alturas

17. a) Altura da Fachada (H_f) ou cércea - Dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto da cota média do arruamento de acesso no alinhamento da fachada da entrada principal (ou cotas de projecto do terreno marginal), até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

17 b) Altura total (H_t) - A altura acima do ponto de cota média do terreno marginal, até ao ponto mais alto do alçado da construção.

18) Superfícies do solo

18 a) Superfície global (S_g) - Refere-se à superfície total da parcela ou território considerado, delimitada pelo seu perímetro.

18 b) Superfície bruta (S_b) - Refere-se à superfície total do terreno sujeito a uma intervenção ou unidade funcional específica e é igual ao somatório das áreas de terreno afectas às diversas categorias de uso urbano. Está normalmente associado a operações objecto de Plano de Urbanização e/ou de Pormenor.

18 c) Superfície líquida (S_l) - É a diferença entre a área da superfície bruta e as áreas de equipamento urbano. Está normalmente associado a operações objecto de loteamento urbano.

18 d) Superfície ou área do lote (S_{lote}) - Refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso de estes serem privados; quando o logradouro da envolvente das edificações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação.

18 e) Superfície de implantação (S_i) - Projecção horizontal da edificação delimitada pelo perímetro do piso mais saliente daquele, excluindo varandas ou platibandas.

19) Densidade habitacional (D) - O quociente entre o número de unidades de alojamento e uma dada superfície a que se aplica. A densidade habitacional pode assim ser global (D_g), bruta (D_b) ou líquida (D_l), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta ou líquida.

20) Índice de Utilização, também designado por i - O quociente da área bruta de construção (A_b) e uma dada superfície a que se aplica. O índice de utilização pode assim ser global (i_g), bruto (i_b), líquido (i_l) ou do lote (i_{lote}), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote.

21) Percentagem de Ocupação do Solo ou Terreno, também designada por p . ou $p.o.s.$ - O quociente entre a superfície de implantação das construções e uma dada superfície a que se aplica. A percentagem de ocupação pode assim ser global (p_g), bruta (p_b), líquida (p_l) ou do lote (p_{lote}), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote.

22) Coeficiente volumétrico, também designado pDr_v - O quociente entre o volume de construção definido como o volume exterior dos edifícios, cora a exclusão das chaminés e ornamentos, mas incluindo a cobertura e corpos balançados, tais como varandas, e uma dada superfície. O coeficiente

volumétrico pode assim ser global (vg), bruto (vb), líquido (vl) ou do lote (vlote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote.

CAPÍTULO II

DO ORDENAMENTO

Secção 1 – Classificação do uso do solo

Art.º 4

Classes de Uso do Solo

1. Para efeito do presente regulamento são consideradas as seguintes classes de espaços, em função do uso dominante do solo, conforme delimitação constante da planta anexa n.º2:

- a) Espaços Urbanos - são as áreas dotadas de infra-estruturas urbanísticas e destinadas predominantemente à edificação.
- b) Espaços Urbanizáveis - são aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das respectivas infra-estruturas urbanísticas.
- c) Espaços para-urbanos - são espaços de transição entre espaços urbanos ou urbanizáveis, os espaços agrícolas e florestais, caracterizados por uma ocupação urbana básica, de baixa ou muito baixa densidade e com manutenção de padrões rurais de ocupação do território.
- d) Espaços de equipamento - quando ocupados integralmente por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos.
- e) Espaços verdes (de recreio e lazer) - são áreas verdes afectas ao recreio e lazer da população, e que fazem parte da estrutura verde fundamental do concelho.
- f) Espaços industriais - são espaços destinados a actividades transformadoras e respectivos serviços de apoio, possuindo ainda normalmente sistemas próprios de infra-estruturas.
- g) Espaços para indústrias extractivas - são espaços destinados à extracção de materiais inertes, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes.

- h) Espaços agrícolas - são os espaços que abrangem as áreas onde a actividade dominante é a agricultura, e ainda os espaços definidos na Planta de Ordenamento que, pelas suas potencialidades, possam ser explorados agricolamente.
- i) Espaços florestais - são espaços onde predomina a produção florestal, ou onde esta desejavelmente se deverá realizar.
- j) Espaços verdes (de protecção e enquadramento) - são espaços onde predominam as matas e conjuntos arbóreos, cujas funções são as de protecção do meio físico e de enquadramento paisagístico.
- l) Espaços culturais e naturais - são os espaços nos quais se privilegiam a protecção dos recursos culturais ou naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos; são ainda espaços de elevado valor natural e sensibilidade ecológica, ou que enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais características, e podem enquadrar equipamentos específicos desde que não ponham em causa aquele uso dominante.
- m) Espaços canais - são os espaços destinados à construção das infra-estruturas urbanas de interesse geral, bem como as de hierarquia superior, neles se contendo ainda as respectivas faixas de protecção.

2. A planta de ordenamento define as unidades de ordenamento, isto é, os espaços correspondentes às diversas classes de uso.

Art.º 5

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Os espaços urbanos subdividem-se nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão: a) Áreas consolidadas - são aquelas onde existam infra-estruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais por edifícios que na sua maioria se considerem de manter. b) Áreas a consolidar - são aquelas onde já existe uma ocupação do solo, com ou sem infra-estruturas, e em que é indispensável a construção de novas infra-estruturas básicas e se admite a reconstrução dos edifícios existentes.

Art.º 6

Categorias de Uso do Solo

1. Os espaços urbanos e urbanizáveis subdividem-se quanto ao seu uso dominante nas seguintes categorias:

a) Complexo Histórico/ Museológico de Condeixa-a-Velha (Ruínas de Conímbriga) - O núcleo histórico de Condeixa-a-Velha (Ruínas de Conímbriga), cuja área é delimitada na Planta de Ordenamento, corresponde a uma zona classificada pelo seu alto valor histórico, cultural, arqueológico e ambiental, integrando edificações de especial interesse arquitectónico e urbanístico, pelo que deverão ser conservadas, recuperadas e valorizadas as características gerais tanto do complexo museológico como das malhas urbanas e as características dos edifícios de maior interesse patrimonial envolventes. Como Monumento Nacional, possui zona especial de protecção.

b) Núcleo histórico de Condeixa - delimitado por uma faixa para cada lado da linha que liga a Câmara Municipal ao Largo Rodrigo da Fonseca, seguindo pela Praça da República, R. Francisco de Lemos, até ao Palácio dos Lemos. Trata-se da área mais nobre e característica da sede municipal.

c) Áreas habitacionais ou residenciais - quando se destinam predominantemente ao uso residencial, incluindo os respectivos equipamentos colectivos de apoio local. Estes espaços subdividem-se ainda, em função da intensidade de uso admitida, em áreas de média/alta e baixa densidade. Nestes espaços é ainda admitida a localização de empreendimentos turísticos, cuja concretização deverá regular-se por normativa específica.

d) Áreas industriais - quando se destinam às actividades industriais transformadoras e respectivos serviços de apoio.

e) Áreas de equipamento - quando se destinam a equipamentos colectivos.

f) Zonas verdes - destinadas à construção de espaços verdes urbanos destinados ao recreio e lazer da população, e à protecção e enquadramento paisagístico.

g) Áreas de terciário - quando se destinam predominantemente à construção de áreas concentradas de comércio e serviços.

2. As unidades operativas de planeamento e gestão, definidas como espaços urbanos e urbanizáveis na planta de ordenamento, correspondem às diversas categorias de uso do solo.

Secção 2 - Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Art.º 7

Objectivo e Identificação

1. As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas no cartograma referido na alínea a) do art.º 2 (Planta actualizada de Condicionantes), regem-se pelo disposto no presente título e demais legislação aplicável. Têm como objectivos:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
- d) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- f) A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

2. As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos identificadas nos domínios do património natural, cultural, equipamentos colectivos, infra-estruturas básicas e exploração do solo e subsolo, são:

- a) Leitões e Margens dos Cursos de Água
- b) Reserva Natural do Paúl de Arzila
- c) Reserva Ecológica Nacional d) Reserva Agrícola Nacional
- e) Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Valores Concelhios
- f) Edifícios Públicos
- g) Emissário/Colector de Esgotos
- h) Fossa Séptica de Uso Colectivo
- i) Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR)
- j) Captações e Nascentes de Água
- l) Adutora/Adutora-Distribuidora

- m) Reservatórios
- n) Linhas Eléctricas de Alta Tensão
- o) Gasoduto p) Rede de Telecomunicações
- q) Instalações de Recolha e Tratamento de Lixos e Depósitos de Sucata
- r) Rede Rodoviária Nacional
- s) Rede Rodoviária Municipal Colectora
- t) Rede Rodoviária Municipal Distribuidora e Vias não Classificadas
- u) Minas, Pedreiras e Outras Formas de Exploração de Inertes
- v) Marcos Geodésicos

Sub-Secção 1 - Património Natural

Art.º 8

Leitos e Margens dos Cursos de Água

1 - Sem embargo de outra legislação aplicável, o domínio público hídrico reger-se-á nos precisos termos do Decreto-Lei nQ468/71, de 5 de Novembro, e do Decreto-Lei nQ70/90, de 2 de Março.

2. Nos leitos, margens e na faixa de 10 metros para cada lado da margem, é interdito:

- a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- b) Dividir a propriedade rústica em áreas inferiores à unidade mínima de cultura;
- c) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
- d) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

3. Poderão ser autorizadas na faixa de 10 metros para cada lado da linha da margem, e mediante parecer favorável da entidade com jurisdição nesta matéria:

- a) Implantação de infra-estruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica;
- b) A instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, quando não seja viável outra alternativa, nomeadamente a hipótese de demolir a construção existente, a construir noutro local;
- c) A instalação de equipamentos de lazer.

Art.º 9

Reserva Natural do Paúl de Arzila

1. Na unidade correspondente à Reserva Natural do Paúl de Arzila, classificada conforme o Decreto-lei n.º-219/88, de 27 de Julho, e que se encontra sob jurisdição do Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza, é proibido:

- a) Lançar águas residuais, industriais ou de uso doméstico, poluentes e não devidamente tratadas, em relação a todos os cursos de água que passem ou desagúem no Paúl de Arzila;
- b) Captar ou desviar água de forma que prejudique o nível normal das águas no Paúl, em relação aos cursos de água que nela passem ou desagúem (ainda que estes se encontrem fora dos limites da Reserva Natural);
- c) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com excepção da prática de culturas tradicionalmente integradas nas explorações do Paúl;
- d) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer depósitos de materiais;
- e) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstáculos à livre passagem das águas.

2. É ainda interdito:

- a) Edificar, reconstruir ou construir quaisquer edificações ou equipamentos fora do perímetro dos aglomerados urbanos situados no Paúl de Arzila;
- b) Enxugar quaisquer terrenos ou superfícies húmidas para além das que se encontravam a ser agricultadas à data da publicação do Decreto-Lei n.º219/88, de 27 de Junho, e que possam prejudicar as explorações agrícolas tradicionais ou o habitat da fauna e da flora existente na Paúl;
- c) Caçar, pescar ou fazer fogo; d) O sobrevoos por aeronaves circulando com um tecto de voo inferior a

200 m;

- e) Fazer campismo fora dos locais a esse fim destinados, salvo com fins científicos devidamente autorizados pelo director;
- f) Introduzir espécies zoológicas exóticas, domésticas ou não, salvo em casos excepcionais autorizados pelo director, com fins científicos ou para restabelecimento do equilíbrio entre as espécies;
- g) Cortar ou colher espécies botânicas não cultivadas, salvo a colheita de bunho feita de forma tradicional pela população local, e introduzir espécies botânicas exóticas de cultivo ou silvestres;
- h) Transitar com quaisquer veículos, salvo em serviço da Reserva ou das explorações agrícolas situadas na sua área ou ainda por motivos imprevistos com autorização do pessoal afecto à Reserva.

3. Exceptua-se da interdição referida no anterior, mas sujeita à autorização do Director ou a parecer favorável do Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza (SNPRCN):

- a) A realização de obras ou acções que, pela sua natureza, visem defender o património natural já constituído anteriormente e que se entenda de preservar em absoluto;
- b) A instalação de equipamentos ou estruturas necessárias à economia da exploração agrícola de solos da RAN ou a elas ligadas directamente, tais como servidões, caminhos ou estradas rurais, captações de água devidamente regulamentadas, estabelecimentos de diques parciais ou sebes destinadas à correcção de leitos temporários ou encaminhamento de águas;
- c) Zonas de extracção de excedentes de erosão, quando destinadas a protecção de solos.

Art.º 10

Reserva Ecológica Nacional

1. Nas áreas demarcadas na carta da Reserva Ecológica Nacional, publicada na Portaria n.º 850/93, de 10 de Setembro, são proibidas as acções que se traduzam em:

- a) Operações de loteamento;
- b) Obras de urbanização;
- c) Vias de comunicação, com excepção de acessos a propriedades, correcção de caminhos existentes necessários às utilizações admitidas para a área e caminhos pedonais;

- d) Construção de edifícios, excepto construções amovíveis ou em madeira para apoio às utilizações admitidas para a área;
- e) Aterros e escavações;
- f) Destruição do coberto vegetal e vida animal.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior, mas sujeito a prévio parecer favorável ou autorização prévia da entidade com jurisdição legal na REN, conforme previsto no artigo 4Q do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor da portaria prevista no nº 1 do art. 39 do Decreto-Lei nº 93/90, de 19 de Março;
- b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros de Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de reconhecido interesse público como tal reconhecido por despacho conjunto do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, do Ministro do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

Art.º 11

Reserva Agrícola Nacional

1. Os solos da Reserva Agrícola Nacional, cuja carta foi publicada em anexo à Portaria n.º -429/92, de 26 de Maio, devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções actividades referidas no art.º 8º do D.L. nº196/89, de 14 de Junho, e no Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, bem como as que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) Obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações, implantação de muros, postes e vedações com carácter permanente susceptíveis de intervir perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da R.A.N., considerados em conjunto ou se dificultarem acções de emparcelamento;
- b) Lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) Despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de

processos de tratamento de efluentes;

d) Acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;

e) Utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos, conforme o nº 1 do art.º 89 do Decreto-Lei nº196/89, de 14 de Junho;

f) A expansão ou abertura de exploração de inertes;

g) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;

h) As instalações pecuárias industriais;

i) As instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;

j) Modificações nos perfis pedológicos.

2. Exceptuam-se da interdição referida no ponto anterior, mas estão sujeitas a prévio parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, quando se trate de:

a) Obras e instalações com finalidade exclusivamente agrícola quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas de localização em solos não incluídos na RAN ou, quando as haja, a sua implantação nestes inviabilize técnica e economicamente a construção;

b) Habitações para fixação em regime de residência habitual, dos agricultores ou titulares dos direitos de explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;

c) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica, economicamente aceitável, para o seu traçado ou localização;

d) Habitações para utilização própria e exclusiva dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção de habitação condigna e daí não resultam inconvenientes para os interesses tutelados pelo diploma relativo à RAN, conforme alínea c) do nº- 2 do art.º 9º- do D. L. nº196/89;

e) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica;

f) Exploração de minas, pedreiras, barreiras e saibreiras, ficando os responsáveis obrigados a executar o

plano de recuperação dos solos que seja aprovado;

g) Operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção Geral de Florestas;

h) Instalações para agro-turismo e turismo rural, quando se enquadrem e justifiquem como complemento de actividades exercidas numa exploração agrícola;

i) Campos de golfe declarados de interesse para o turismo pela Direcção Geral do Turismo, desde que não impliquem alterações irreversíveis da topografia do solo e não se inviabilize a sua eventual reutilização agrícola.

3. Quando forem permitidas construções nos termos da legislação aplicável, estas obedecerão às seguintes condicionantes:

a) Área mínima do terreno ou prédio - 10.000 metros quadrados. Caso o terreno tenha área inferior, apenas serão aceites instalações e infra-estruturas de apoio agrícola;

b) Índice máximo de utilização (engloba todas as edificações, qualquer que seja a sua natureza) 0,02;

c) Área bruta de construção máxima - 500 metros quadrados;

d) Número máximo de pisos - 2, sendo a cércea máxima de 7 metros, excepto no caso de equipamentos técnicos, quando devidamente justificado;

e) Infra-estruturas autónomas a realizar pelos respectivos interessados, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto no caso de haver disponibilidade da rede pública.

Sub-Secção 2 - Património Cultural

Art.º- 12

Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Valores Concelhios

1. O licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Architectónico e Arqueológico, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 106 F/92, de 1 de Junho.

2. Nas zonas de protecção, não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico. Igual autorização é necessária para o loteamento urbano, a criação ou transformação de zonas verdes, ou para qualquer movimento de terras.

3. Os pedidos de licenças de obras em edifícios classificados e respectiva área de protecção, têm que ser elaborados e subscritos por arquitectos especializados de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação.

4. Imóveis Classificados e suas Zonas de Protecção (Z.P)

Os Imóveis Classificados criam automaticamente uma zona de protecção com 50 metros de raio à volta do elemento classificado, quando não exista publicado em Diário da República uma zona de protecção especial. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção, que defina as regras de construção e intervenção nessas áreas a submeter ao IPPAR.

a) Monumentos Nacionais

Ruínas de Conímbriga - classificadas pelo Decreto de 16 de Junho de 1910.

Conjunto dos restos do Aqueduto Romano de Conímbriga e do Castellum de Alcabideque classificado pelo Decreto n.º47508, de 24 de Janeiro de 1967.

Estes imóveis têm uma Zona Especial de Protecção conjunta, publicada no Diário do Governo n.º277, 2,3 série, de 25 de Novembro de 1971.

b) Imóveis de Interesse Público

Palácio dos Figueiredos - 1.I.P. (D.L. n.º 735/74, de 21 de Dezembro).

Palácio dos Lemos - 1.I.P. (D.L. n.º 735/74, de 21 de Dezembro).

Igreja Matriz de Ega - 1.I.P. (D.R. n.º 40361, de 20 de Outubro de 1955)

Pelourinho de Ega - 1.I.P. (D.R. n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933)

c) Valores Concelhios

Quinta de S. Tomé - V.C. (D.L. nº 735/74, de 21 de Dezembro).

Casa das Colunas - V.C. (D.L. nº 735/74, de 21 de Dezembro).

5. Imóveis Propostos para Classificação e suas Zonas de Protecção (Z. P)

O Plano propõe que sejam classificados como valores concelhios um conjunto de Imóveis, como são os casos das Casas da Quinta do Travaz (da família Bacela), a Casa dos Sãs e o Palácio do Conde de Podentes, todos em Condeixa-a-Nova; o Paço dos Comendadores de Ega; e a Casa dos Matos, em Sebal.

Enquanto decorrem esses processos de classificação impõe-se a imediata criação automática de uma zona de protecção com 50 metros de raio à volta do elemento a classificar. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção, que defina as regras de construção e intervenção nessas áreas a submeter ao IPPAR.

Art.º- 13

Edifícios Públicos

1. Nas zonas de protecção de edifícios públicos, o licenciamento de quaisquer obras de construção, ampliação ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeito à prévia aprovação do Ministério da tutela.

2. Nas zonas de protecção de edifícios públicos, os projectos de novas edificações deverão ser elaborados e subscritos por arquitectos especializados de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação.

3. Principais edifícios de utilização pública com Zonas de Protecção

Aplicam-se genericamente os Decretos-lei nº 37.575, de 8/10/1949 e Decreto-lei nº 44.220, de 3/3/1962 (em particular para as unidades de ensino), e o Decreto-lei nº 40.388, de 21/11/1955.

a) Escolas

- Escola C+S e Secundária Unificada de Condeixa-a-Nova.

b) Equipamentos de Saúde

Centro de Saúde de Condeixa-a-Nova Casa de Saúde Rainha Sta. Isabel

c) Segurança Pública

- Posto da Guarda Nacional Republicana de Condeixa-a-Nova.

d) Outros

- Tribunal Judicial de Condeixa-a-Nova
- Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova
- Bombeiros Voluntários de Condeixa-a-Nova

Sub-Secção 3 - Infra-estruturas Básicas

Art.º- 14

Emissário/Colector 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/colectores, 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 dos emissários/colectores. Nas zonas residenciais, a faixa de respeito

deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 metros.

Art.º- 15

Fossa Séptica de Uso Colectivo

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de construções é interdita num raio de 30 metros de qualquer fossa séptica de uso colectivo, no caso destas abrangerem povoações, e 20 metros, no caso de constituírem obras de urbanização de loteamentos urbanos e terem carácter provisório.

Art.º- 16

Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR)

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita num raio de 100 metros para as ETAR existentes e 200 metros para as projectadas (até à sua construção). Estas deverão ser envolvidas por uma faixa arborizada com um mínimo de 5 metros de largura.

Art.º- 17

Captações e Nascentes de Água

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, é interdito o lançamento de substâncias poluentes e a existência de pontos de poluição bacteriana que possam provocar poluição dos aquíferos e nascentes (em particular das nascentes de água de carácter permanente), tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósito de sucata, armazenagem de produtos químicos.

2. Essa interdição estende-se a uma faixa de 100 metros de largura à volta dos furos e drenos de captação de água (em particular de Alcabideque/Vinha do Rei, que é a captação principal do concelho, e de Olhos de Ega e Arrifana), e de 50 metros, no caso de nascentes de água com características

permanentes.

3. Na vizinhança dos furos de captação de água serão definidos dois tipos de protecção, de modo a evitar, ou pelos menos reduzir os riscos de contaminação de água captada:

- uma faixa de protecção próxima, delimitada por vedação, com um raio de 50 metros em torno de captação, onde é interdito qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário de apoio à captação. Dentro desta faixa, não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, (para além do Mondego), fossas ou sumidouros de águas negras, habitações, instalações industriais, culturas adubadas ou estrumadas;

- uma faixa de protecção à distância, com pelo menos 200 metros, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras e actividades poluentes.

Artº-18

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 projecto de arranjos exteriores, não devendo contudo ser inferior a 1,5 m.

Artº 19

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 respectivas áreas de ampliação previstas.

2. São interditas acções 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.

Artº20

Linhas Eléctricas de Alta Tensão

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, a edificação e a construção de vias sob Linhas Eléctricas de Alta Tensão deverão obedecer ao estipulado nos artº- 29, 91 e 92 do Decreto Regulamentar 1/92 de 18 de Fevereiro.

2. Quando as linhas eléctricas tiverem tensão nominal superior a 60Kv, as regras a observar deverão ser as seguintes:

a) No caso de edificações existentes, a distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 10 metros.

Se a cobertura forem terraço aquele afastamento será de 15 metros.

b). Ainda no caso de construções existentes a edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 15 metros aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, com o mínimo de 8 metros adicionais.

c). Não será permitido construir novas edificações numa faixa com largura de 25 metros para cada lado da linha, medidos horizontalmente.

d). A distância horizontal dos condutores à zona da estrada deverá ser, no mínimo, de 15 metros.

e). Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona da estrada no mínimo de 10 metros.

3. É interdita a instalação de recintos escolares e/ou desportivos sob linhas aéreas de Alta Tensão, bem como o inverso.

4. Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às Linhas de Alta Tensão existentes, ou que venham a ser construídas para alimentação dos Postos de Transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

5. Na Vila de Condeixa e nos aglomerados e núcleos residenciais as infra-estruturas eléctricas deverão, em princípio, ser subterrâneas.

Artº21

Gasoduto

Sem prejuízo da legislação aplicável, é interdita a edificação numa faixa de 60 metros de largura que acompanha, em toda a sua extensão, o traçado previsto para a construção do gasoduto.

Artº- 22

Rede de Telecomunicações

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita a menos de 100 metros dos limites das instalações (incluindo antena) destinadas à recepção, emissão e retransmissão de telecomunicações.

2. Em relação às servidões rádio eléctricas, aplica-se genericamente o Decreto-Lei nº 597/73, de 7 de Novembro. As instalações radioelétricas regem-se pelo Decreto-Lei nº 147/87, de 24 de Março, enquanto às estações e redes de radiocomunicações se aplica o Decreto-Lei nº-320/88, de 14 de Setembro. Aplica-se o Decreto-Lei nQ317/88, de 8 de Setembro, às estações de sinais de televisão por satélite, e o Decreto-Lei nQ122/89, de 14 de Abril, à instalação de antenas colectivas de recepção de rádio e de televisão.

Artº- 23

Instalações de Recolha e Tratamento de Lixos e Depósitos de Sucata

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita a menos de 200 metros dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixo devidamente definidas ou a definir em Plano.
2. A execução de edificações é interdita a menos de 100 metros dos limites das instalações de depósito de sucata devidamente licenciadas, definidos ou a definir em Plano.
3. Todas estas instalações devem guardar iguais afastamentos a edifícios existentes e ser objecto de tratamento paisagístico das suas margens, nomeadamente das suas vedações.

Artº 24

Rede Rodoviária Nacional

1. A Rede Rodoviária Nacional é constituída, no município de Condeixa-a-Nova, pelo Itinerário Principal IP1, pelos Itinerários Complementares IC2 e IC3 e pelas EN342 e EN347 (enquanto não for construído o IC3), e respectivas variantes projectadas. Indica-se ainda o traçado previsto para o (P10 (Coimbra/Castelo Branco) e troços variantes, que deverão ser considerados em futura revisão do Plano Rodoviário Nacional.
2. É interdita a edificação:
 - a) Numa faixa de terreno com a largura de 200 m para cada lado do eixo das estradas previstas, na fase de elaboração do projecto;
 - b) Numa faixa de terreno com largura de 50 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 20 m da zona de estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas;
 - c) A menos de 40 metros do limite da plataforma da auto-estrada, ramos de nós, ramais de acesso, praças de portagem e zonas de serviço, e nunca a menos de 20 metros da zona da auto-estrada.
3. Mediante prévio parecer favorável da Junta Autónoma de Estradas poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior, nos casos seguintes:

a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais dos perímetros urbanos, obedecendo a plano de alinhamentos definido.

b) Obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes, com o objectivo de os dotar de anexos, tais como instalações sanitárias e garagens (no caso de não constituírem perigo ou redução de segurança e eficácia da estrada). As obras deverão obedecer a plano de alinhamentos, só podendo ser autorizadas quando não prejudiquem a visibilidade da estrada e quando não impliquem o aumento de frente construída, ao longo da estrada, superior a 6,0 metros:

c) Obras de ampliação de instalações industriais existentes das classes C e D, desde que não haja mudança de tipo de actividade e quando não houver alternativa de localização, prevendo-se todos os dispositivos para evitar perda de segurança e de nível de serviço da estrada.

4. Ficam ainda condicionadas à observação de afastamentos mínimos do RGEU, salvo a existência de legislação aplicável que disponha doutra forma:

a) As vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes e muros que sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros, nas zonas de visibilidade a menos de 5 metros da plataforma da estrada (6 metros no caso de estradas internacionais) e nunca a menos de 1 m da zona da estrada, quando se trate de taludes de aterro, e de 2 m, no caso de taludes de trincheira. A altura das vedações não poderá exceder 0,90 m acima do terreno natural, podendo ser encimada por rede ou grade de ferro, com mais de 0,50 m de altura em terrenos de nível ou inferiores à plataforma da estrada. Está sujeito a aprovação e licenciamento da JAE o estabelecimento de vedações de carácter não removível desde os limites fixados neste ponto até 5 m para dentro da propriedade que confina com a estrada;

b) As construções simples, de interesse agrícola, tais como tanques nas zonas de visibilidade ou a distância inferior às indicadas para as vedações;

c) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 70 m do limite da plataforma da auto-estrada e estradas internacionais e 50 metros do limite da plataforma das restantes estradas nacionais, e nunca a menos de 50 metros da zona da auto-estrada;

d) Os depósitos de materiais para venda, nomeadamente estâncias e depósitos de madeira, carros e maquinarias - 50 m do limite da plataforma da estrada, sendo a visibilidade da estrada obrigatoriamente reduzida por sebe e arranjo paisagístico adequado;

e) As feiras e mercados - 200 m do limite da zona da estrada, e desde que não haja prejuízo para a

segurança dos acessos;

f) A exposição e venda de artigos regionais ou agrícolas -100 m do limite da zona da estrada, e desde que a não prejudique a segurança dos acessos;

g) Depósitos de sucata (cemitérios de veículos) - 300 metros do limite da zona da estrada, sendo a visibilidade da estrada obrigatoriamente reduzida por sebe ou arranjo paisagístico adequado.

5. Acessos

a) É proibido o estabelecimento de acessos aos itinerários principais e complementares, a partir das propriedades marginais;

b) Nas restantes estradas, poderão ser autorizadas ligações, condicionadas à declaração de renúncia do direito de indemnização, desde que devidamente licenciadas pela JAE e quando satisfaçam as seguintes condições:

-não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;

-não poderão ser autorizadas a distâncias inferior a 100 metros dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;

as curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no nº 1 do art. 79 do DI. 13/71 de 23 de Janeiro;

c) Os acessos a restaurantes, fábricas, armazéns, oficinas (de dimensão considerável), garagens e matadouros só poderão ser autorizados desde que as instalações reúnam cumulativamente as seguintes condições:

- possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;

- as portas e portões de acesso às instalações, destinadas a cargas e descargas, se situem nas fachadas laterais ou na retaguarda do edifício, em relação à estrada;

- possuam outros acessos além da estrada nacional, ou executem um acesso único para viaturas a partir desta para as instalações;

- disponham de parques de estacionamento próprios.

d) Os acessos a hotéis, restaurantes e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e depósitos de artigos regionais para venda só poderão ser autorizados desde que satisfaçam os condicionalismos seguintes:

- possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;

- disponham de parques de estacionamento próprios.

e) Os casos de instalações, já existentes, das actividades apontadas nas alíneas c) e d) deste número, e que não cumpram os requisitos aí previstos, deverão ser objecto de estudos e acções específicos com vista a melhorar as condições de acesso às estradas nacionais e o estacionamento de veículos.

Artº- 25

Rede Rodoviária Municipal Principal

1. A Rede Rodoviária Municipal Principal é constituída pelas actuais EN347, EN1-7, EN110, EN347-1, quando estas vierem a ser desclassificadas, e pelas EM566, 605. 607 e 607-2. Nas Estradas Nacionais a desclassificar, enquanto não forem recebidas pelo município, aplica-se o art. 20.

2. É interdita a edificação:

a) Numa faixa de terreno com a largura de 40 m para cada lado do eixo da estrada prevista, na fase de elaboração do projecto de rectificação;

b) Numa faixa de terreno com a largura de 15 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 10 m da plataforma da estrada, em fase de execução e nas estradas já concluídas;

c) Fora das faixas de interdição só serão permitidas novas edificações no caso de ficarem dentro dos perímetros urbanos definidos em PDM ou PU, ou garantidamente isoladas (a mais de 100 metros de qualquer edifício com acesso para a estrada), ou garantidamente só permitidas a um lado da estrada e com a possibilidade de serem servidas por via de serviço específica, ou ainda quando exista uma variante para o tráfego de passagem (ao menos prevista).

Estas condições implicarão normalmente, quando se saia fora do perímetro urbano, a execução de um plano de conjunto para enquadramento da construção e estabelecimento inequívoco dos compromissos assumidos, com clareza, a exigir ao interessado ou a fixar pela Câmara Municipal.

3. poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais dos perímetros urbanos, obedecendo a plano de

urbanização, plano ou estudo de pormenor ou plano de alinhamentos;

b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 metros da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,50 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,20 metros. Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 metros da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 metros, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 10 metros da plataforma da estrada;

d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a vinte cinco por cento);

e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando não se tratar de obras que determinam um aumento de frente construída, ao longo da estrada, superior a 6,0 metros, e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

4. Ficam ainda condicionadas aos seguintes afastamentos mínimos a implantação de:

a) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 50 metros do limite da plataforma da estrada, enquanto sob jurisdição da JAE, e 30 metros, se da Câmara Municipal;

b) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias e do trânsito - 50 m da zona da estrada;

c) Feiras, mercados e instalações de impacto turístico ou comercial - 30 m da zona da estrada;

d) Depósitos de sucata (cemitérios de veículos) - 200 metros do limite da zona da estrada, sendo a visibilidade da estrada obrigatoriamente reduzida através de sebes e arranjo paisagístico adequado.

5. A largura mínima da faixa de rodagem é de 8 metro, não se incluindo nesta largura qualquer espaço

destinado a estacionamento ou às bermas.

6. Acessos

A execução a título precário das serventias das propriedades confinantes com as vias municipais principais ficará, sempre, condicionada à declaração registada de renúncia do direito de indemnização.

7. Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas à presente classificação, estas deverão respeitarem características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artº- 26

Rede Rodoviária Municipal Secundária e Vias não Classificadas

1. A Rede Rodoviária Municipal Secundária é constituída pelas restantes vias municipais (estradas e caminhos) existentes e projectadas, não consideradas como Principais, podendo destacar-se as EM607-1 (incluindo ligação a completar entre IC2 e EN347), 565, 609, 566-1, 606, 608, 342-1, e os CM1180, 1183, 1179 (ligação incompleta Casmilo, Cadaval Grande, Vale Janes), 1113, 1113-1, 1096.

As outras vias do concelho são consideradas vias não classificadas, podendo ser urbanas ou de ligação rural complementar.

2. Em relação à rede distribuidora, é interdita a construção, ampliação ou alteração de edifícios:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projecto de rectificação ou beneficiação;
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 10 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 m da plataforma da estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas.

3. Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior, nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais dos perímetros urbanos, obedecendo a plano de urbanização, plano ou estudo de pormenor ou plano de alinhamentos;

b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes eivas, muros ou grades, à distância mínima de 4 m. da plataforma de estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,50 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,20 metros.

Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 metros da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 metros, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 4 m da plataforma de estrada;

d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a vinte cinco por cento);

e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que não determinem aumento de frente construída, ao longo da estrada, superior a 6,0 metros, e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

4. Ficam ainda condicionados a afastamentos mínimos:

a) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 20 metros do limite da plataforma da estrada.

b) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias 30 m da zona da estrada.

c) Feiras, mercados e instalações de impacto turístico ou comercial - 20 m da zona da estrada.

d) Depósitos de sucata (cemitérios de veículos) - 100 metros do limite da zona da estrada, sendo a visibilidade da estrada obrigatoriamente reduzida com sebes e arranjo paisagístico adequado.

5. A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 7,0 metros, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento ou a bermas.

6. A execução a título precário das serventias das propriedades confinantes com as vias municipais secundárias ficará, sempre, condicionada à declaração registada de renúncia do direito de indemnização.

7. Nas restantes vias públicas não classificadas, e fora dos perímetros urbanos, definem-se faixas non aedificandi de 5 metros, contados a partir da plataforma. A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 6,0 metros, podendo incluir-se nesta largura o espaço destinado a estacionamento, mas apenas num dos sentidos.

8. Dentro dos perímetros urbanos, as vias não classificadas e os demais arruamentos urbanos a projectar deverão apresentar uma largura mínima da faixa de rodagem de 7 metros, não incluindo nesta largura o espaço destinado a estacionamento. Os alinhamentos serão definidos em plano próprio, tendo em atenção eventuais preexistências.

9. Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artº- 27

Minas, Pedreiras e Outras Formas de Exploração de Inertes

1. É interdita a edificação (que não seja de apoio à actividade ou que não obedeça a plano de reconversão/reestruturação específico a definir para a área) nos terrenos correspondentes às explorações eventuais das camadas superficiais do subsolo, sejam ou não a céu aberto, e é condicionada na área destinada a controlar o impacto sobre os espaços envolventes (zona de protecção).

2. Sem embargo de outra legislação aplicável e na ausência de zonas de protecção aprovadas, define-se cautelarmente uma área de protecção de 50 metros e uma área de non aedificandi de 30 metros a partir do limite das áreas de exploração devidamente licenciadas.

3. Serão objecto de licenciamento municipal, as explorações mineiras existentes e futuras que, nos termos do Decreto-Lei n.º-89/90, de 16 de Março, não estão dependentes de licenciamento por outra

entidade (inertes ou outros, realizadas a céu aberto ou no subsolo), sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

4. Os proprietários de áreas actualmente degradadas por cortes, escavações, aterros ou depósitos ficam obrigados a submeter à aprovação da Câmara Municipal, no prazo de um ano a contar da recepção da notificação para o efeito, um projecto de recuperação dessas áreas, a ser executado nos prazos que lhe forem determinados.

Artº28

Marcos Geodésicos

1. Sem embargo de outra legislação aplicável, é delimitada uma zona de respeito com base numa área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 metros.

2. Aplicam-se ainda os artigos nº 22 e nº 23 do Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de Abril, no que respeita a plantações, construções, arborizações e obras ou trabalhos de qualquer natureza, situadas na zona de respeito, e que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas da triangulação prevista, sujeitas a prévia autorização do Instituto Geográfico e Cadastral.

CAPÍTULO III

ESTRUTURA ~ PLANEAMENTO

Artigo 29.º

Identificação

Para efeito no disposto no presente capítulo considera-se o território municipal dividido em duas áreas:

- a) Vila de Condeixa;
- b) Área Exterior à Vila.

SECÇÃO I- Vila de Condeixa

Sub-Secção I - Disposições Gerais

Artigo 30.º

Definição

1 - A Vila de Condeixa, identificada na Planta de Ordenamento, é a área geográfica para a qual deverá ser dirigido prioritariamente o crescimento urbano e onde se deverá assegurar a existência das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, gás, recolha de lixos, espaços livres tratados).

2 - Nesta área, caracterizada por uma concentração de funções urbanas, distinguem-se as várias unidades operativas de planeamento e gestão definidas no art.º 5.º e de acordo com as categorias de uso definidas no art.º 6.º:

- a) Complexo Histórico/Museu lógico de Condeixa-a-Velha (Condeixa-a-Velha e Ruínas de Conímbriga, incluindo a sua Zona de Protecção)
- b) Núcleo Histórico de Condeixa (faixa de 100 metros para cada lado da linha que liga a Câmara Municipal, Largo Rodrigo da Fonseca, Praça da República, R. Francisco de Lemos e Palácio dos Lemos)
- c) Áreas habitacionais ou residenciais
- d) Áreas industriais
- e) Áreas de equipamento
- f) Zonas verdes
- g) Áreas de terciário

Artigo 31 °

Interdições

Para a área definida no artigo anterior, com excepção das zonas industriais, é interdito:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B e de todas as actividades nocivas que a Câmara Municipal, ouvidas as Juntas de Freguesia, a Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais e a Administração Regional de Saúde, considere que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo quando existentes ser eliminados desta área.

Sub-Secção II Complexo Histórico/Museológico da Vila de Condeixa (Condeixa-a-Velha e Ruínas de Conímbriga, incluindo a sua Zona de Protecção)

Artigo 32°

Demolições

1 - Para além da obtenção de parecer favorável por parte do IPPAR, a demolição para substituição de edifícios existentes só deverá ser autorizada depois de licenciada a nova construção para o local e apenas nos seguintes casos: a) Em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal, ou quando ponham em risco a segurança de pessoas e bens; b) Edifícios industriais ou armazéns sem interesse patrimonial abandonados ou obsoletos. c) Edifícios ou partes de edifícios, justificados para efeitos de análise e inventário histórico/arqueológico/arquitectónico.

2 - Caso a construção venha a ruir por incúria do proprietário, caberá à Câmara Municipal decidir da sua reconstrução integral, de acordo com o valor histórico, qualidade formal e características do traçado preexistente.

Artigo 33º

Reconstruções

A construção de novos edifícios nos casos referidos no artigo anterior, excepto nos previstos na alínea b) do número 1, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Alinhamentos - deverão ser mantidos os alinhamentos que definam as ruas e as praças, salvo se existir qualquer plano ou projecto aprovado que, em situações particulares, defina novos alinhamentos;
- b) Altura da fachada principal - não deverão ultrapassar os do edifício demolido, excepto quando se verifique a situação prevista no artigo 35º. Os edifícios de 1 piso poderão ter aumento da altura da fachada principal de acordo com o estipulado no artigo 35Q. Nessas reconstruções poderá ser dispensada a aplicação dos artigos 59º e 65p do RGEU, desde que tal seja imposto por razões de traçado urbanístico definido no respectivo projecto.

Sub-Secção III - Núcleo Histórico de Condeixa

Artigo 34º

Alterações e Ampliações

1 - São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes desde que,

simultaneamente, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício, e seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes:

a) Reabilitação profunda do edifício, com demolição interior, mas com a conservação da fachada e de elementos estruturais ou decorativos cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal de Condeixa e entidades competentes;

b) A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida mediante despacho fundamentado, nos seguintes casos: não alinhamento com o plano de tardoz; degradação acentuada demonstrada por elementos fotográficos; desvirtuamento da traça original.

2 - É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes, quando destinados a dotá-los de condições mínimas de habitabilidade, sem obrigatoriedade de executar obras de recuperação e restauro do interior de todo o edifício.

3 - Quando houver lugar a obras de recuperação e restauro de todo o edifício, é possível proceder a aumentos de cércea e da profundidade das empenas desde que sejam respeitadas as condições estipuladas no artigo 35º.

4 - Neste núcleo é permitido o uso habitacional e de funções complementares compatíveis, como equipamentos colectivos, actividades comerciais e de serviços, turismo, hotelaria e similares.

5 - Nos planos urbanísticos (que deverão identificar os edifícios e conjuntos de maior interesse e delimitar em pormenor adequado a área do núcleo histórico de Condeixa), nas urbanizações e nas edificações, remodelações, ampliações, restauros, demolições e tudo o que implicar movimento de terras a realizar nesta área, deverão seguir-se as seguintes orientações:

a) Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;

b) Nos planos de pormenor serão mantidos os alinhamentos, volumetrias e a forma que define a silhueta dos edifícios (em particular as águas de cobertura), a menos de obras de reconstituição/reposição, bem como as densidades de ocupação do solo já existentes;

c) Não é permitido a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;

d) Nos restauros deverão ser recuperados escrupulosamente os pormenores notáveis deteriorados.

6 - Constituem elementos obrigatórios dos projectos de remodelação, ampliação, reparação e restauro:

- a) - Levantamento desenhado rigoroso do existente nas escalas 1 /50 ou 1 /100;
- b) - Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores.

7 - O licenciamento de projectos obedecerá às seguintes disposições:

- a) Nenhuma demolição, ainda que parcial, será licenciada pelo município sem prévia aprovação de um projecto de substituição, elaborado no respeito pelas regras de rigorosa integração arquitectónica e paisagística;
- b) As reparações ou adaptações de edifícios deverão manter a tipologia geral, os materiais e os elementos arquitectónicos que os caracterizam;
- c) Não é permitida a colocação de portas metálicas;
- d) A caixilharia será em madeira envernizada ou pintada, consoante a zona e procurando a harmonia e a autenticidade/identidade própria da zona, sendo de admitir materiais termolacados com as características e desenho da caixilharia original;
- e) As portas e janelas deverão respeitar as características das existentes na zona, no que se refere ao pormenor, incluindo puxadores e ferragens;
- f) As coberturas deverão serem telha do tipo "canudo" ou do tipo "romana", podendo em casos pontuais e desde que os edifícios não sejam classificados aceitar-se a telha cerâmica vermelha do tipo "lusa";
- g) É proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo, de que resulte aumento da percentagem de ocupação do solo.
- h) As garagens particulares serão autorizadas desde que a sua implantação seja esteticamente admissível e o acesso automóvel não interfira de forma sensível com arruamentos de peões existentes ou a criar.

Artigo 35º

Construções Novas em Lotes ou Parcelas sem Qualquer Edificação

1 - As construções novas deverão integrar-se no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote, tradicionais no núcleo histórico.

2 - Na construção de um novo edifício poderá ser autorizado o nivelamento da cércea pelo valor dominante dos edifícios contíguos ou mais próximos.

3 - A profundidade máxima admissível para as empenas será de 15 m quando não existam edifícios confinantes. Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis.

4 - Nas praças e largos, a altura máxima da fachada não poderá ultrapassar o valor dominante da altura dos edifícios que compõem a praça.

5 - Nos gavetos, a altura máxima da fachada admitida na rua principal, pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a menor das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para a altura das fachadas dessa rua. A distância referida anteriormente será determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal.

Artigo 36º

usos

1 - Qualquer alteração ao uso original do edifício não deverá ser incompatível com a conservação das características da estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico. Sempre que possível deverão garantir-se acessos independentes para usos residenciais e outros.

2 - São interditos usos causadores de poluição atmosférica, visual e sonora, ou que provoquem perturbações na circulação automóvel.

3 - Nos edifícios novos ou naqueles em que se admite reabilitação profunda, é permitida a sua total utilização para comércio e serviços, desde que:

- a) O lote não permita a construção de um novo edifício ou a reconversão da construção existente de molde a assegurar as condições mínimas de habitabilidade;
- b) Seja possível garantir o adequado acesso de veículos de mercadorias (para a realização das cargas e descargas que os usos propostos venham a originar, sem que daí decorram perturbações ao tráfego automóvel).

4 - A utilização parcial dum novo edifício, ou daqueles em que se admite reabilitação profunda, para actividades de comércio e serviços, para além do uso residencial, só é admissível nos 1.º e 2.º pisos, e desde que seja possível garantir acessos independentes no piso térreo para o uso residencial e para outros usos.

5 - Nos edifícios preexistentes, não sujeitos a reabilitação profunda, a alteração do uso habitacional para comércio e serviços, só é possível no piso térreo, e desde que se garanta entrada independente da do uso residencial. A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

6 - Em instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos é admitida a mudança para qualquer uso compatível com a actividade residencial, desde que a manutenção e valorização de eventuais valores ambientais e de arqueologia industrial seja salvaguardada.

Artigo 37.º

Demolição de Edifícios - Industriais e Armazéns

No caso de demolição de edifícios industriais e armazéns abandonados ou obsoletos, a construção de novos edifícios, quando não precedida de Plano de Pormenor, fica sujeita aos condicionamentos previstos nos artigos 35.º e 38.º Q.

Artigo 38.º

Parcelas não Infra estruturadas ou Passíveis de Loteamento

As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou tenham área superior a 0,3 ha, ficam sujeitas às regras estabelecidas na Secção IV do presente Capítulo, no que respeita às áreas urbanizáveis de média densidade.

Sub-Secção IV - Outras Áreas

Artigo 39º

Áreas Consolidadas

1 - Construções novas

A construção de novos edifícios em lotes já constituídos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A altura da fachada será dada pelo valor médio das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogéneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento.
- b) À excepção de edifícios isolados, a altura total da fachada e o número de pisos do novo edifício não poderão em qualquer caso exceder os seguintes valores: áreas de média/alta densidade: 15,0 m e 5 pisos; áreas de baixa densidade: 9,5 m e 3 pisos.
- c) Na áreas de média/alta densidade, quando o edifício confinante tiver 6 pisos ou mais, sem prejuízo do cumprimento do art.9 59Q do R.G.E.U., poderá autorizar-se uma altura de fachada correspondente à do 6º piso do edifício confinante.
- d) Nos edifícios com três ou mais pisos acima do solo a altura contada a partir de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2º piso, acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 metros nem superior a 5,5 metros. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada no R.G.E.U. ou em legislação específica. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares.
- e) A profundidade máxima das empenas será de 15 metros quando não existam edifícios confinantes.

Caso existam edifícios confinantes a profundidade máxima será igual à desses edifícios desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação das áreas úteis. Quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, hotéis e equipamento social, a profundidade de empena não poderá exceder 17 metros.

f) As caves destinam-se a estacionamento. Admite-se ainda a sua utilização com instalações de equipamentos técnicos e arrecadações dos alojamentos e unidades comerciais do próprio edifício.

g) Nas áreas sujeitas a eventuais inundações os projectos que prevejam a construção de caves deverão apresentar soluções técnicas que obstem os efeitos normalmente provocados pelas cheias.

h) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos das alíneas a) e b) deste artigo, excepto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha uma altura superior à que resulta da aplicação das referidas alíneas.

2 - Ampliação É admitida a ampliação dos edifícios existentes, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação nas alíneas a), b) e c) do ponto anterior.

3 - Parcelas não infra estruturadas ou passíveis de loteamento As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas, ou que tenham área superior a 0,3 ha, ficam sujeitos às regras estabelecidas no art.º 41 º deste Capítulo, de acordo com a Planta de Ordenamento anexa a este Regulamento.

Artigo 40º

Áreas a Consolidar

1 - Nas áreas a consolidar serão aplicadas as disposições previstas no artigo anterior.

2 - Os índices de utilização a aplicarem parcelas a urbanizar e/ou edificar pela primeira vez são os índices ilote e il estabelecidos no art. 419 , consoante se verificarem, respectivamente, as seguintes situações:

a) Nos lotes já destacados onde a ocupação não implique a alteração do cadastro existente;

b) Nas parcelas ou conjunto de parcelas onde a ocupação implique a alteração de cadastro e criação de

infra-estruturas urbanas básicas.

Artigo 41 °

Áreas Urbanizáveis - Índices Urbanísticos

1 - Os índices urbanísticos a observar nos espaços destinados predominantemente ao uso habitacional, são os que constam do quadro seguinte, em função da respectiva densidade proposta para a área:

DENSIDADES	BAIXA	MÉDIA/ALTA
ÍNDICES URBANÍSTICOS		
ib máximo	0,3	0,6
Db n°- máximo fogos/hectare)	25	50
ilote máximo	0,5	1,5
Hf valor máximo em metros	9,5	15
il (habitação)	0,4	1,2
il comércio e serviços)	-	0,5
n° máximo de pisos	3	6

Nota: O valor de referência para a dimensão média por fogo é de 120 m2.

2 - Os parâmetros e índices urbanísticos definidos no ponto anterior como brutos, aplicam-se exclusivamente à parte utilizável do terreno ou território, isto é, deduzindo da totalidade da sua área aquela que é afectada por condicionamentos físicos e paisagísticos expressos nas plantas anexas a este Regulamento.

Artigo 42°

Áreas Urbanizáveis - Planos de Pormenor

Desde que não se altere a edificabilidade bruta definida por i_b ou D_b de um território ou conjunto de parcelas, a altura da fachada e o número de pisos podem ser alterados mediante a elaboração de um Plano de Pormenor que justifique outras soluções urbanísticas.

Artigo 43° Áreas Industriais

1 - São áreas industriais as destinadas à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, nelas se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.

2 - Para as áreas industriais são estabelecidos os seguintes condicionantes:

- a) Índice de utilização máximo; loteamentos que não prevejam obras de urbanização e lotes não decorrentes de alvará de loteamento: 0,60 aplicado à área do lote; Outros loteamentos = 0,50
- b) Cércea máxima: 9 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas. No caso de lotes não decorrentes de alvará de loteamento, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com o máximo de 9 m;
- c) Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 80%;
- d) O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural. O efluente tratado deve satisfazer as condições fixadas no DI. 74/90 de 7 de Março. Deverá ainda ser dado cumprimento ao D.L. 352/90 de 9 de Novembro (em especial os art.º 22 e 24) em termos de efluentes gasosos.
- e) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência, e implantação de E.T.A.R.'s quando necessário.

3 - Os estabelecimentos industriais a instalar nas áreas industriais ficam sujeitas às regras disciplinares

do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no D.L. 109/91 e D.R. 10/91, ambos de 15 de Março, com o objectivo da prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

4 - Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas anti poluentes por forma a dar cumprimento, nomeadamente ao D.L. 74/90, de 7 de Março (Lei da qualidade da água), D.L. 352/90, de 9 de Novembro (Lei do ar), e legislação complementar, D.L. 251/87, de 24 de Junho (Lei geral sobre o ruído) e legislação complementar, D.L. 488/85, de 21 de Novembro, Portaria 374/87, de 4 de Março, e Portaria 768/88, de 30 de Novembro (Resíduos), D.L. 224/87, de 3 de Junho, e D.L. 280-A/87, de 17 de Julho (Riscos de acidentes graves).

5. Nas zonas residenciais é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D, desde que cumpram o disposto no número anterior.

6. Os estabelecimentos industriais industriais da classe C só podem localizar-se devidamente isolados e separados de prédios de habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

- a) Afastamentos aos limites do lote: os definidos a partir de qualquer dos alçados por um plano a 45° ;
- b) Percentagem máxima do solo impermeabilizado: 80%; c) O disposto nas alíneas d) e e) do número 2 do presente artigo.

7. Os estabelecimentos industriais da classe C poderão ser ampliados (em áreas, maquinaria e número de trabalhadores) se daí não decorrer alteração da respectiva classe ou quando esta ocorrer e sejam cumpridas as seguintes condições:

- a) Afastamentos mínimos aos limites do lote: 10 metros; b) Garantir na faixa de 10 metros, uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50% de sua largura;
- c) Laborarem no período diurno.

8. Os estabelecimentos industriais da classe D podem localizar-se em prédios com outros usos, desde

que as condições de isolamento o tornem compatível com o uso do prédio em que se encontram.

9. Os estabelecimentos industriais da classe B já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar nº 10/91 de 15 de Março que pretendam legalizar-se ou ampliar-se, só poderão fazê-lo nas seguintes condições:

a) Cumprir o disposto nos números 2, 3 e 4 deste artigo; b) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região Centro;

Artigo 44º

Zonas Verdes

1 - Zonas verdes são áreas ou conjuntos de áreas com dimensão suficiente para constituírem uma categoria de uso no sistema urbano, caracterizadas pela elevada expressão do seu coberto vegetal e que contribuem de forma significativa, como elementos de recreio e lazer, de protecção, e de composição paisagística para a qualidade do ambiente.

2 - As zonas verdes subdividem-se em: a) Zonas Verdes de Uso Público; b) Zonas Verdes de Protecção.

Artigo 45º

Zonas Verdes de Uso Público

1 - As zonas verdes de uso público, são áreas da estrutura verde urbana especialmente vocacionadas para o recreio e lazer da população, e que deverão ser usufruídas por toda a população.

2 - Para estas zonas, enquanto não dispuserem de planos de pormenor ou outros estudos específicos de conjunto, observar-se-á um regime transitório que antecederá a sua utilização para o uso público, e que consiste em não permitir: a) A execução de quaisquer novas edificações; b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal; c) Alterações à topografia do terreno; d) Derrube de quaisquer árvores; e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

3 - Os estudos a elaborar para estas zonas poderão incluir equipamentos desportivos, comerciais e turísticos desde que complementares da utilização do espaço verde. Deverão garantir sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10%.

4 - As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se se puserem causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 46°

Zonas Verdes de Protecção

1 - Zonas verdes de protecção, de uso público ou privado, são áreas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger:

- a) A estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, os solos agrícolas e as linhas de água;
- b) As infra-estruturas, nomeadamente rodoviárias.

2 - Para estas zonas são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) É interdito o loteamento urbano;
- b) É interdita a construção, excepto: equipamentos de interesse público ou turísticos, e habitação unifamiliar de um piso em propriedades de área não inferior a 2.500 m², devendo em ambos os casos ser respeitada a topografia do local e garantindo sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10%.

3 - As edificações já existentes nestas zonas, poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se se puserem causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 47°

Áreas de Equipamento

1 - As áreas de equipamento são destinadas à instalação de equipamentos de interesse público e utilização colectiva.

2 - Os projectos de equipamentos devem ser acompanhados por um estudo de integração urbana, devendo ser previsto estacionamento público com capacidade adequada aos usos previstos.

3 - Nas áreas de equipamento ou delimitadas como afectas a equipamento é desde já proibido:

- a) A execução de quaisquer edificações;
- b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Alterações à topografia do solo;
- d) Derrube de quaisquer árvores;
- e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

4 - Nas áreas de equipamento, onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

Artigo 48º

Áreas de Terciário

1 - A urbanização dos espaços destinados à realização de áreas concentradas de comércio e serviços deve ser sempre precedida da elaboração de Plano de Pormenor que englobe todas as parcelas delimitadas na Planta de Ordenamento como destinadas a este uso.

2 - Os índices urbanísticos a adoptar nestes espaços são, com as devidas adaptações, os constantes do art.º 412 relativos às áreas de média/alta densidade.

3 - Nestes espaços só é admitida a construção de edifícios destinados a habitação desde que a sua área de construção (Ab) não exceda 25% da área total de construção afecta a comércio e serviços.

4 - Os lugares de estacionamento a prever são os que decorrem da aplicação das normas constantes do Capítulo IV deste Regulamento.

SECÇÃO II - Área Exterior à Vila

Artigo 49º-

Definição

A Área Exterior à Vila, delimitada na Planta de Ordenamento à escala 1/25.000, encontra-se, para efeitos de aplicação deste Regulamento, dividida nas seguintes unidades:

- a) Unidades Urbanas Residenciais;
- b) Unidades de Ocupação Para-Urbana;
- c) Espaços para Indústrias Extractivas: d) Espaços Industriais;
- e) Unidades de Equipamento;
- f) Espaços Agrícolas;
- g) Espaços Florestais;
- h) Unidades de Conservação da Natureza;
- i) Unidades com Utilização Turística.

Artigo 50º-

Unidades Urbanas Residenciais

1 - São unidades urbanas residenciais, as destinadas predominantemente à habitação e equipamento

complementar, tais como instalações culturais, recreativas e comerciais. É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, bem como de pequenos estabelecimentos artesanais e industriais compatíveis com a habitação, conforme o disposto no Decreto Regulamentar n.º-10/91, de 25 de Março, desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas unidades e desde que respeitem a legislação em vigor, nomeadamente a legislação sobre ruído, e desde que dessa actividade não resultem prejuízos para terceiros.

2 - Para cada uma das unidades urbanas residenciais deverão ser elaborados planos de pormenor ou outros estudos conjuntos (estrutura viária, alinhamentos, definição de volumes, delimitação do espaço público), de acordo com o disposto no art.º 86º.

3 - Na ausência de estudos de conjunto, e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade, cêrcea dominante e afastamento aos limites laterais conforme Regulamento Geral de Edificações Urbanas e construções nas propriedades contíguas.

4 - A estas unidades aplica-se ainda, o definido no art. 31 º.

5 - As áreas de cedência definidas para equipamentos nos termos do artigo 759 podem baixar para 25 m2 por cada 120 m2 de Ab de habitação, ou por moradia, excepto no caso de loteamentos com menos de 10 lotes para moradias, em que pode não haver cedência.

Artigo 51

Aglomerados Urbanos e Núcleos

1 - Os aglomerados, são as unidades urbanas com uso dominante residencial onde, prioritariamente, deverá verificar-se a existência das infra-estruturas urbanas básicas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixos e espaços livres tratados).

2 - Os núcleos, são as unidades urbanas residenciais onde se considera necessário assegurar um crescimento controlado, prosseguindo especialmente a consolidação do tecido urbano existente.

3 - Consideram-se aglomerados urbanos as seguintes áreas, conforme indicado na Planta de Ordenamento:

Ega, Sebal Grande, Anobra, Belide/Casével, Campizes, Avenal/Sobreiro, Bruscos/Vila Seca, Alcabideque, Zambujal, Venda da Luisa, Arrifana, Casal da Missa, Alcouce e Beçudo.

4 - Para os aglomerados urbanos e os núcleos são estabelecidos os índices urbanísticos previstos no artigo 41 ° para as áreas de baixa densidade, com uma tolerância de vinte por cento, aplicável apenas no caso do índice de utilização de lote.

5 - À localização de estabelecimentos industriais nos aglomerados e núcleos é aplicável o disposto no artigo 43 °.

Artigo 52 °

Unidades de Ocupação Para-Urbana

1 - Numa faixa de 50 metros em redor e para o exterior dos limites urbanos dos aglomerados e núcleos, e em todo o contorno assim obtido, à excepção das áreas que estejam condicionadas a servidões administrativas específicas, definem-se as unidades de ocupação para-urbana de transição urbano-rural.

2 - As condicionantes urbanísticas a observar na edificação correspondem a 50% dos valores previstos no artigo 41 ° para as áreas de baixa densidade, para um número máximo de pisos igual a 2.

Artigo 53 °

Espaços Industriais

1. Para as áreas industriais exteriores aos aglomerados urbanos são aplicáveis disposições para estudos de impacte ambiental, e as regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no D.L. 109/91 e D.R. 10/91, ambos de 15 de Março, bem assim como as seguintes condições:

a) Índice de utilização máximo: 0,50 nos Planos de Pormenor e nos loteamentos com obras de urbanização, e 0,60 nos loteamentos apenas com lotes com frente para via pública, e nos lotes já existentes;

b) Percentagem de ocupação do solo máxima aconselhada: 40%.

c).Cércea máxima: 9 metros, excepto instalações técnicas devidamente justificadas, não ultrapassando a altura máxima de qualquer corpo do edifício um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote.

d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 80%.

e) Afastamento mínimo aconselhado das edificações (excepto, portarias e postos de transformação) aos limites do lote: 10 metros, excepto no caso de unidades com uma parede comum.

f) O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural. O efluente tratado deve satisfazer as condições fixadas no D.L. 74/90 de 7 de Março. Deverá ainda ser dado cumprimento ao D.L. 352/90 de 9 de Novembro (em especial os art.º 22 e 24) em termos de efluentes gasosos.

g) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência, e ETAR's quando necessário. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores.

h) Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas anti poluentes por forma a dar cumprimento, nomeadamente ao D.L. 74/90, de 7 de Março (Lei da qualidade da água), D.L. 352/90, de 9 de Novembro (Lei do ar), e legislação complementar, D.L. 251/87, de 24 de Junho (Lei geral sobre o ruído) e legislação complementar, D.L. 488/85, de 21 de Novembro, Portaria 374/87, de 4 de Março, e Portaria 768/88, de 30 de Novembro (Resíduos), D.L. 224/87, de 3 de Junho, e D.L. 280-A/87, de 17 de Julho (Riscos de acidentes graves).

Artigo 54º

Espaços para Indústrias Extractivas

1 - As áreas dedicadas a actividades de extracção de materiais inertes são constituídas por áreas com depósitos ou massas minerais susceptíveis de serem objecto de actividades extractivas economicamente viáveis.

2 - Nestes espaços não podem ser autorizadas nem previstas acções que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento dos recursos existentes.

3 - As acções referidas no nº 1 não podem comprometer a vocação e usos das unidades envolventes e regem-se pela legislação em vigor.

Artigo 55º

Espaços Agrícolas

1 - Nestas áreas estão incluídas todas as áreas incluídas na RAN e outras áreas agrícolas complementares.

2 - Nas zonas agrícolas complementares exteriores à RAN e à REN poderão ser autorizadas edificações nas seguintes condições:

a) Apoio exclusivamente agrícola, devidamente justificado, não podendo exceder os seguintes valores:

Índice máximo de utilização: 0,03;

Altura máxima: 4,5 metros, excepto silos ou outras instalações agrícolas especiais devidamente justificadas.

b) Em parcelas com área igual ou superior a 5.000 m² poderão ainda ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário ou agricultor, devidamente justificado, e nas seguintes condições:

Área máxima de construção: 250 m²;

Número máximo de pisos: 2;

Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública.

c) Quando se verificar a presença de construções envolventes, num raio não superior a 50 metros da implantação da edificação, e o terreno for servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade, poderá o Executivo Municipal permitir a construção, em parcelas inferiores a 5000 m² mas não menos de 2.500 m², de habitação unifamiliar até dois pisos e área máxima de construção de 250 m².

d) Equipamentos de interesse social e cultural e unidades agro-industriais, nas seguintes condições: índice de utilização máximo: 0,1; Fiquem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas; Número máximo de pisos: 2; Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores; Deliberação do Executivo Municipal. e) As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas.

4 - Nas áreas incluídas na RAN só serão licenciáveis as obras previstas no nº 2 do art. 9Q do Decreto-Lei nº 196/89, de 14 de Junho.

Artigo 56º-

Espaços Florestais

1 - Espaços florestais são os destinados à produção de material lenhoso, resinas, e outros produtos florestais. Têm ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

2 - Nas unidades florestais poderão ser autorizadas edificações nas seguintes condições:

a) Apoio exclusivamente florestal, devidamente justificado, não podendo exceder os seguintes valores: Índice máximo de utilização: 0,03; Altura máxima: 4,5 metros, excepto instalações especiais devidamente fundamentadas.

b) Em parcelas com área igual ou superior a 5.000 m², poderão ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário, devidamente justificado, e nas seguintes condições: Área máxima

de construção: 250 m²; Número máximo de pisos: 2; Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública.

c) Quando se verifique a presença de construções envolventes, num raio não superior a 50 metros da implantação da edificação, e o terreno for servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade, poderá o Executivo Municipal permitir a construção, em parcelas inferiores a 5000 m² mas não menos de 2500 m², de habitação unifamiliar até dois pisos e área máxima de construção de 250 m².

d) Equipamento de interesse social e cultural e empreendimentos (comerciais ou industriais) de indiscutível interesse económico, nas seguintes condições: Índice de utilização máximo: 0,1; Fiquem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas; Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores; Deliberação do Executivo Municipal;

3 - As edificações já existentes nestas zonas, poderão ser recuperadas ou remodeladas.

4 - As edificações projectadas devem localizar-se preferencialmente em terrenos não incluídos na R. E. N.. Quando tal foi impossível, será obrigatório o parecer favorável da entidade com jurisdição na matéria.

5 - Segundo o grau de risco de incêndio e de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 55, de 18 de Dezembro de 1981, as manchas florestais são agrupadas em duas classes, correspondentes a diversos graus de sensibilidade ao fogo: a) Classe I -Sensível; b) Classe II -Muito sensível.

6 - Sem prejuízo do disposto no art. 9.º do D.R. n.º 55 de 18/12/81 (Medidas Preventivas Gerais de Carácter Policial), estabelecem-se para as unidades florestais e no âmbito da prevenção contra fogos florestais as seguintes medidas de controlo de povoamentos:

a) Nos projectos de arborização ou rearborização à base de resinosas, em especial o pinheiro-bravo ou de eucaliptos nunca deverão as manchas por eles ocupadas exceder 100 ha sem serem cantonadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, e com uma largura nunca inferior a 25 metros para um e outro lado da linha de talvegue;

b) Nos projectos de arborização ou de rearborização devem constar os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;

c) Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies

florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros.

Artigo 57º

Unidades de Conservação da Natureza

1 - As Unidades de Conservação da Natureza destinam-se a permitir a salvaguarda da estrutura biofísica necessária para que se possa realizar a exploração dos recursos e a utilização do território, sem que sejam degradadas determinadas circunstâncias e capacidades de que dependem a estabilidade e fertilidade das regiões, bem como a permanência de muitos dos seus valores económicos, sociais e culturais.

2 - Para além do Paúl de Arzila, que já se encontra classificado como Reserva Natural, constituem Unidades de Conservação da Natureza a Serra de Janeanes, a Sra. do Circo e a Mata da Abufarda, para as quais se deve encontrar o tipo de protecção mais eficaz.

3 - A estas áreas aplica-se o disposto nos art.º(s) 11 º e 12º-, bem assim como o Decreto-Lei n.º19/93, de 23 de Janeiro.

Artigo 58º

Unidades com Utilização Turística

1 - Nos espaços urbanizáveis vocacionados para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos, os índices urbanísticos a considerar são os constantes no artigo 41 Q deste Regulamento de acordo com as densidades previstas para a área em que os mesmos se localizam.

2 - A possibilidade de aumento dos índices definidos no parágrafo anterior fica sujeita à elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor. Em qualquer caso, não poderão ser excedidos os índices definidos no artigo 41g para as áreas de média densidade, para os empreendimentos localizados na área exterior à Vila de Condeixa.

3 - Não são autorizadas os edifícios ou empreendimentos para fins turísticos, contíguas a áreas industriais.

4 - Os planos de pormenor e as operações de loteamento em unidades com utilização turística deverão dispor de projecto de arranjo dos espaços exteriores.

CAPÍTULO IV DO ESTACIONAMENTO E GARAGENS

Artigo 59º

Âmbito de Aplicação

As disposições deste Capítulo são aplicáveis às unidades de gestão qualificadas segundo todas as categorias de uso constantes do nº 1 do art. 6Q.

Artigo 60º

Área por Lugar de Estacionamento

1 - Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deverá considerar-se:

- a) Uma área bruta de 20 metros quadrados por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) Uma área bruta de 25 metros quadrados por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

2 - Cada lugar de estacionamento referido na alínea b) do número anterior corresponderá a uma área útil mínima, de acordo com o Anexo 1.

3 - Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deverá considerar-se:

- a) Uma área bruta de 75 metros quadrados por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) Uma área bruta de 130 metros quadrados por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

4 - Cada lugar de estacionamento referido na alínea b) do número anterior corresponderá a uma área mínima, de acordo com o Anexo 1.

Artigo 61 °

Edifícios para Habitação

1 - Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a 1 lugar de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 160 metros quadrados e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será a correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo.

2 - Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de 2 lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 200 metros quadrados, situação em que se admite apenas 1 lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 62°

Edifícios e Áreas Destinadas a Comércio Retalhista

1 - Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 metros quadrados, a área de estacionamento será equivalente a 2 lugares por cada 100 metros quadrados de área útil.

b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 metros quadrados, a área de estacionamento será equivalente a 3 lugares por cada 100 metros quadrados de área útil.

c) Para superfícies de comércio, com uma área coberta total de pavimento superior a 2.500 metros quadrados, para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Condeixa de um estudo de tráfego.

2 - O estudo referido na alínea c) do número anterior conterá, designadamente, elementos que permitam avaliar: a acessibilidade do local em relação ao transporte individual; a capacidade das vias envolventes; a capacidade de estacionamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata; o funcionamento das operações de carga e descarga.

Artigo 63º

Hipermercados e Edifícios Destinados a Comércio Grossista

1 - Nos hipermercados com área bruta superior a 2.500 e inferior a 4.000 metros quadrados, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote, equivalente a 5 lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 metros quadrados de área útil de vendas e mais um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 metros quadrados de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos.

2 - Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4.000 metros quadrados e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica, é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior.

3 - Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de "bricolage", são comparáveis, para efeito do cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4.000 metros quadrados.

4 - Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da possibilidade de dar cumprimento ao estabelecido no art. 39 do DI. 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos no número 2 do artigo anterior.

5 - As entidades consultadas nos termos do número anterior, poderão ouvir outros organismos da administração pública sempre que o entendam conveniente.

Artigo 64°

Edifícios Destinados a Serviços

Nos edifícios destinados a serviços, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 metros quadrados, a área para o estacionamento será de 2 lugares por cada 100 metros quadrados de área útil;
- b) Quando a sua superfície útil total for superior a 500 metros quadrados, a área para o estacionamento será de 3 lugares por cada 100 metros quadrados de área útil.

Artigo 65°

Indústria e Armazéns

1 - Nos edifícios destinados à indústria e armazéns, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a 1 lugar por cada 200 metros quadrados de área coberta total de pavimentos.

2 - Quando a área do lote for superior a 1.000 metros quadrados, é necessária a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos no nº 2 do art. 64°.

3 - Quando a área do lote for superior a 1.000 metros quadrados, a área de estacionamento obrigatória é equivalente a 1 lugar por cada 100 metros quadrados de área coberta total de pavimentos.

4 - Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

Artigo 66°

Salas de Espectáculo

Para salas de espectáculos, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

Artigo 67º

Estabelecimentos Hoteleiros

1 - Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote correspondem a 2 lugares de estacionamento por cada 5 quartos.

2 - Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados e passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

3 - Nas áreas a consolidar e nas áreas de reserva de gestão do plano deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o estacionamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

Artigo 68º

Equipamentos Colectivos

Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária ou profissional), desportiva e hospitalar, a Câmara procederá, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

Artigo 69º

Escolas de Condução, Agências e Filiais de Aluguer de Veículos sem Condutor, Stands de Automóveis e Oficinas de Reparação Automóvel

1 - A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel, fica condicionada à comprovação da existência de área de estacionamento no interior do lote.

2 - A Câmara procederá, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no número anterior.

Artigo 70º

Loteamentos

1 - Nos loteamentos são obrigatórias as áreas de estacionamento estabelecidas nos artigos anteriores no interior dos lotes e, ainda, as áreas previstas no algoritmo seguinte, nos espaços exteriores aos lotes anexos às vias de circulação, espaços esses a integrar no domínio público municipal.

2 - O disposto no número anterior poderá ser dispensado nos lotes destinados a construções de habitação social e de habitação de custos controlados, relativamente aos quais apenas será exigível uma área para estacionamento nos espaços públicos anexos às vias de circulação rodoviária equivalente a 1 carro por fogo para residentes, e ainda 0,5 lugares por fogo para visitantes.

3 - Em alternativa é admitida a construção de estacionamento em silo, servindo mais do que um lote, desde que se assegure o número mínimo de lugares de estacionamento, construção esta cujo prazo de início e de finalização constará do alvará de loteamento.

Artigo 71

Casos Especiais

1 - Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes, é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam as capitações aplicáveis,

estabelecidas no âmbito do presente Capítulo:

- a) 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 arquitectónicas ou com vestígios arqueológicos passíveis de salvaguarda e valorização;
- b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;
- c) Nas Áreas Consolidadas, quando se verifiquem mudanças de uso residencial sem reconstrução nem ampliação e não seja possível criar áreas de estacionamento e nas seguintes situações: para comércio, indústria e serviços, no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial; para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo.
- d) Quando o lote onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção, tenha uma largura média inferior a 7 metros, à excepção das moradias unifamiliares às quais se aplica o disposto no nº 2 do art. 6111;
- e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em funções de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infra-estruturas da Brisa ou JAE.

2 - Verificando-se as situações referidas no número anterior, haverá lugar à prestação de uma caução destinada a garantir, pelo prazo de um ano, prorrogável por mais um ano, a aquisição dos lugares de estacionamento devidas nos termos do presente Regulamento, num raio de 400 metros relativamente à localização do edifício em causa.

3 - O valor da caução é o estabelecido em regulamento municipal, devendo ser anualmente actualizada através da aplicação do índice de preços do consumidor na Região Centro (com exclusão da habitação) publicado pelo INE.

4 - Findo este prazo de um ano ou da sua prorrogação, sem que o estacionamento em falta esteja assegurado, a caução reverterá automaticamente a favor do município.

CAPÍTULO V

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUIR E COMPENSAÇÕES AO MUNICÍPIO

Secção 1 - Autorização para Construir

Artº- 72º

Princípios

1. Dentro dos limites fixados para os espaços urbanos e industriais, a edificação em qualquer terreno não definido como lote urbano, deverá ser precedida de operação de loteamento urbano, de acordo com solução urbanística adequada ao local ou Plano de Pormenor a elaborar previamente.

Será ainda permitida a edificação em lote urbano e em terrenos confinantes com a via pública, onde não exista ainda edificação, devendo a solução urbanística adequar-se ao local.

2. Nas restantes áreas do concelho, nomeadamente nos espaços agrícolas e florestais, não são permitidas operações de loteamento urbano. A edificação apenas será permitida de acordo com o determinado no presente Regulamento, de acordo com os usos pretendidos, e quando não conduza a perturbação das estradas nacionais ou municipais principais e de maior significado de ligação, nomeadamente quando se estiver em presença de potencial alongamento dos aglomerados ao longo dessas vias ou pressões nesse sentido.

Artº 73º

Área Bruta de Construção Autorizada ao Promotor

1. A área bruta de construção resultante da aplicação do índice de utilização, calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:

a) Considera-se a área total do terreno, deduzida da área que se mantiver na posse do proprietário com estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;

b) À área determinada no número anterior, aplica-se o índice de utilização referente à zona da Planta de Ordenamento que o abrange, à parte do terreno destinada a fins residenciais, industriais ou de equipamento.

2 - Na "Vila de Condeixa", a área bruta de construção que para cada terreno, será autorizada ao promotor, é determinada de acordo com o disposto no art. 399, 409 e 41 Q.

3 - Nos aglomerados e núcleos da "Área Exterior à Vila" a área bruta de construção a autorizar ao promotor não deverá ser superior à determinada nas alíneas seguintes:

a) Em loteamentos que não prevejam obras de urbanização ou em edificações a licenciar em lotes não constituídos através de alvará de loteamento, e sem prejuízo de solução urbanística adequada ao local, não deverá ser superior à menor das duas seguintes: a decorrente das características urbanísticas da ocupação existente; a resultante da aplicação do respectivo índice de utilização definido no art. 519 à faixa de terreno com uma profundidade máxima de 25 metros, confinante com a via pública e a destinar a fins residenciais.

b) Nos outros loteamentos: a resultante da aplicação do respectivo índice de utilização definido no art. 513 à parte dos terrenos destinados a fins residenciais.

4 - Nas "Áreas Industriais" a área bruta de construção a autorizar ao promotor não deverá ser superior à resultante da aplicação à parte do terreno destinado a fins industriais dos respectivos índices de utilização, tal como são definidos no art.º 43Q.

5 - A área bruta de construção máxima autorizada ao promotor nos termos dos pontos 1, 2 e 3, só poderá ser ultrapassada, em sede de Plano de Pormenor: a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação com o mínimo de condições de habitabilidade; b) Quando daí decorram vantagens arquitectónico/urbanísticas expressamente reconhecidas como tal em reunião pública da Câmara.

CAPÍTULO VI OPERAÇÕES FUNDIÁRIAS DO MUNICÍPIO

Artº 80º

Espaços de Intervenção Prioritária

1 - A Câmara Municipal, progressivamente, irá definindo espaços de intervenção prioritária, com vista a garantir o desenvolvimento ordenado do concelho e a concretização do Plano.

2 - Relativamente a cada um desses espaços a Câmara:

- a) Contactará os proprietários dos terrenos, convidando-os a promoverem os empreendimentos previstos para o local;
- b) Elaborará, se necessário, um programa de ocupação detalhado e os correspondentes estudos urbanísticos e programa de execução;
- c) Substituir-se-á aos proprietários, caso estes não demonstrem interesse ou dinamismo suficientes, recorrendo à declaração de utilidade pública de expropriação ou a um qualquer processo de aquisição ou de associação Câmara/proprietários;
- d) Uma vez na posse do terreno, promoverá a sua ocupação, de acordo com o programa elaborado, podendo fazê-lo directamente ou indirectamente, através da sua venda em hasta pública.

3 - Serão, desde já, considerados como de intervenção prioritária os seguintes espaços:

Plano de Urbanização de Condeixa;

Plano da Zona Industrial de Condeixa e de Sangardão;

Plano de Desenvolvimento Integrado da ADSICÓ (freguesias da Ega, Zambujal, Condeixa-a-Velha, Vila Seca, Furadouro e Bem-da-Fé);

Plano de Desenvolvimento Integrado do Baixo Mondego (restantes freguesias).

4 - São considerados, ainda de intervenção prioritária os espaços próprios para construção adjacentes a vias públicas infra estruturadas, demarcadas na Planta de Ordenamento.

Artº 81 º

Aquisição de Terrenos destinados a Equipamentos ou Infra-estruturas

1 - Quando, necessitando de adquirir terrenos destinados à construção de equipamentos ou de infra-estruturas, estes se situem em propriedades destinadas também à edificação, a Câmara convidará os proprietários a promoverem a respectiva urbanização, ou a associaram-se com a Câmara nesse sentido.

2 - Em caso de recusa, ou indisponibilidade dos proprietários em tempo considerado excessivo pela Câmara, esta, por negociação ou através de expropriação, promoverá a aquisição não só dos terrenos destinados a equipamentos ou infra-estruturas, mas também dos destinados à edificação, tendo em vista não apenas o equilíbrio financeiro das operações urbanísticas e das correspondentes mais-valias, mas também um desenvolvimento harmonioso do concelho, gerando a articulação espacial e temporal de infra-estruturas, equipamento e edificação.

CAPÍTULO VII CONTROLE DE POLUIÇÃO

Artº- 82º

Emissão de Poluentes

1. São condicionados os lançamentos, no ar, na água, no solo e no subsolo, de quaisquer substâncias poluentes, em qualquer que seja o estado físico, susceptíveis de afectar a qualidade dos componentes ambientais naturais.
2. Os limites para a emissão de poluentes são os estipulados na legislação em vigor e específica sobre a matéria.

Artº- 83º

Estudos de Impacte Ambiental

Os projectos de instalações que pretendam implantar-se no concelho e que, pelas suas características, a Câmara Municipal verifique que possam vir a afectar o meio ambiente, serão obrigatoriamente acompanhados de Estudos de Impacte Ambiental, de acordo com o Decreto Lei n.º-186/90, de 6 de Julho, e o Decreto Regulamentar n.º38/90, de 27 de Novembro.

Artº 84º

Poluição do Ar

1. Para efeitos de medição da poluição do ar (seja do ruído ou da qualidade da atmosfera), a Câmara Municipal (para o caso das novas instalações) e os organismos competentes determinarão quais as instalações que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a

responsabilidade de cada uma na degradação do meio ambiente, de acordo com o expresso no Decreto Lei n.º-352/90, de 9 de Novembro.

2. Caso os valores limite estabelecidos para o ruído, as emissões para a atmosfera e os limites para a qualidade do ar estipulados na legislação em vigor sejam ultrapassados, serão apuradas as actividades responsáveis pela situação, com a consequente aplicação de coimas e/ou suspensão temporária ou definitiva das actividades nessas instalações, pelos organismos competentes.

3. É expressamente proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de resíduos urbanos, industriais e tóxicos ou perigosos, bem como todo o tipo de material designado correntemente por sucata, de acordo com o artigo 25.º do Decreto Lei n.º352/90, de 9 de Novembro.

Art.º 85.º

Poluição da Água

1. É proibido o lançamento de efluentes líquidos sem tratamento prévio ou adequado, tanto nas linhas de água como no solo, bem como de resíduos e lamas, ou a adição de quaisquer substâncias que alterem as características das águas superficiais, subterrâneas ou do solo, ou as tornem impróprias para as suas diversas utilizações.

2. Mediante a aprovação dada pela Câmara Municipal, após avaliação e parecer dos serviços técnicos municipais, poderão vir a ser aceites na rede de saneamento municipal efluentes industriais, desde que submetidos a um tratamento preliminar de compatibilização com os efluentes domésticos, e desde que as suas características obedeçam ao estabelecido na tabela do anexo XXVIII do Decreto Lei n.º-74/90, de 7 de Março.

Art.º 86.º

Poluição do Solo e Subsolo

1. É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora do actual Aterro Sanitário (do Bruno) ou de

outra instalação de recolha e tratamento de resíduos sólidos existente ou que venha a ser criada no município.

2. Sendo proibida a deposição de resíduos perigosos no Aterro Municipal, a deposição temporária desse tipo de resíduos (provenientes de indústrias, oficinas, lavandarias, laboratórios, tipografias, habitações, hospitais), será feita, após recolha selectiva, para local adequado a definir pelo município.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artº- 87º

Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e outros Estudos Urbanísticos

1. Para a prossecução dos objectivos de ordenamento de território municipal, a Câmara Municipal promoverá prioritariamente a elaboração de Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor do Espaço Urbano de Condeixa; Ega, Sebal Grande, Anobra, Belide/Casével, Avenal/Sobreiro e Bruscos/Vila Seca; da Zona de Indústria Ligeira de Condeixa e Sangardão; bem como o Plano de Salvaguarda e Protecção do Complexo Histórico/Museológico de Condeixa-a-Velha (Ruínas de Conímbriga).

2. O desenvolvimento destes estudos basear-se-á sempre nos objectivos estratégicos e nas medidas e acções apontados para cada uma das respectivas áreas e nas disposições do presente Regulamento, que constitui instrumento orientador.

3. Estes estudos deverão garantir e pormenorizar as orientações globais deste Plano, podendo, quanto tal se justifique por razões urbanísticas ou arquitectónicas ou de estratégia de implementação e gestão:

a) Alterar o número de pisos em valor não superior a 2, nas zonas de média/alta densidade, e a 1, nas de baixa densidade;

b) Alterar a área bruta máxima (Ab) de construção numa percentagem não superior a 20%.

4. Os planos de urbanização e de pormenor que vierem a ser elaborados para a implementação do Plano, deverão em princípio, prever áreas para equipamentos desportivos no valor de 4m²/habitante, a distribuir do seguinte modo:

a) 95% das áreas a reservar para a actividade ao ar livre em terrenos de jogos e de atletismo;

b) 2 a 2,5% para salas de desporto;

c) 1,5% para superfícies de plano de água em piscinas cobertas e ao ar livre.

Artº- 88º

Aplicação dos índices Urbanísticos a Loteamentos e a Edificações

1 - Para os locais que disponham de um plano de pormenor em vigor, serão respeitados os índices urbanísticos por ele definidos.

2 - Para os locais que não disponham de plano de pormenor, serão aplicados os índices e demais condicionamentos urbanísticos definidos neste Regulamento.

3 - Nos casos referidos em 2 poderá, excepcional e justificadamente, considerar-se o aumento do número máximo de pisos e/ou o aumento de Ab até 30% quando, cumulativamente:

a) A obra projectada for considerada de grande qualidade pelos serviços competentes, quer do ponto de vista urbanístico/arquitectónico, quer pelo nível e dimensão dos equipamentos e espaços públicos de lazer a construir pelo promotor;

b) A obra projectada for considerada de relevante interesse sócio/cultural ou sócio/económico pelo Executivo Municipal;

c) As infra-estruturas instaladas e previstas dispuserem das necessárias capacidades adicionais.

4 - As aprovações de excepção referidos no ponto anterior serão competência: a) Da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara aprovada por maioria de 223, quando o excesso de Ab relativamente ao regulamento for superior a 1000 m²; b) Da Câmara Municipal, por maioria de 223, nos restantes casos.

Artº- 89º

Modificação da estrutura espacial de ordenamento

1. A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na Planta de Ordenamento, só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- b) Plano Municipal não conforme com o PDM, mas ratificado; c) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes de uso do solo distintas.

2. O ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes de uso do solo distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, é autorizado desde que realizado de acordo com as seguintes regras:

- a) Prevalecerão os limites entre os espaços, sub-espacos e zonas constantes de Planos de Urbanização e de Pormenor plenamente eficazes;
- b) Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos), devidamente identificados em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- c) Para além dos casos previstos nas alíneas anteriores, quando os limites constantes das cartas topográficas não coincidirem com uma parcela matricialmente única, poderá considerar-se o limite matricial ou cadastral da parcela, quando mais de 2/3 da sua área estiver contida no espaço urbano, urbanizável ou industrial;
- d) Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal, e estar devidamente registado e publicado.

Artº- 90º

Apreciação de iniciativas urbanísticas

1. O presente Regulamento aplica-se aos actos que venham a produzir-se na sua vigência, após a publicação do despacho ratificativo do Governo no Diário da República.

2. Os licenciamentos requeridos antes da entrada em vigor do Regulamento são apreciados à luz dos

condicionamentos legais e técnicos existentes na data da sua formulação.

3. Um ano após a entrada em vigor do presente Regulamento os processos pendentes referidos no ponto 2 são obrigatoriamente apreciados e decididos de acordo com o presente plano.

Artº- 92º

Regulamentação Subsidiária

1. A Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova poderá estabelecer regulamentação subsidiária do PDM, destinada a regular especificamente o exercício ou a execução de determinados tipos de actividades ou actos no todo ou em parte do território, desde que sejam cumpridas as disposições do presente Regulamento, bem como todas as disposições e regulamentos gerais em vigor.

2. A referida regulamentação poderá revestir a forma de regulamento municipal, postura, plano de urbanização, plano de pormenor, e ainda outros instrumentos de regulação do valor, da ocupação e da transformação do solo, que possuam validade jurídica reconhecida na lei geral.

3. Decorrido o prazo máximo de um ano a contar da data de aprovação do PDM, deverá a Câmara Municipal elaborar, regulamentar e/ou actualizar, no estrito respeito pelos limites das suas competências, um Regulamento Municipal de Edificações Urbanas e um Código de Posturas Municipais que incluam as regras processuais e as exigências técnicas respeitantes aos actos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal, e que tenham em conta as disposições do presente Regulamento.