

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/94

A Assembleia Municipal de Condeixa-a-Nova aprovou, em 11 de Outubro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal de Condeixa-a-Nova foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

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

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

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Condeixa-a-Nova com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes:

O n.º 1 do artigo 13.º, que, ao sujeitar o licenciamento de obras particulares, em zonas de servidão de edifícios públicos, a prévia aprovação do Ministro da tutela, viola o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, e 34 993, de 11 de Outubro de 1945, que confere essa competência ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território;

A parte final do n.º 1 do artigo 24.º, desde «Indica-se ainda o traçado previsto para o IP 10» até final, por violar o Plano Rodoviário Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro;

A parte final da alínea b) do artigo 33.º, desde «Nessas reconstruções poderá ser dispensada» até final, por violar o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);

Os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 71.º, por ausência de fundamento legal;

A secção II do capítulo V, por conter normas que violam o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e na Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, e outras normas cujo conteúdo não deve ser objecto de ratificação, por se tratar de matéria da exclusiva competência municipal;

O artigo 91.º, por violar o disposto no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro;

O artigo 93.º, por violar o disposto no Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de Novembro.

Note-se, ainda, que, dada a revogação do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, a remissão constante do articulado do regulamento deve considerar-se efectuada para o último dos diplomas citados.

Há, ainda, que referir que a legalização dos estabelecimentos industriais prevista no n.º 9 do artigo 43.º

deve ser efectuada de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria, designadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

O Regulamento prevê, também, no n.º 5 do artigo 73.º a elaboração de planos de pormenor que consubstanciam uma alteração ao Plano Director Municipal. Estes planos de pormenor, para que sejam válidos e eficazes, deverão ser futuramente objecto de ratificação, de acordo com o prescrito no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há, ainda, a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Para além das servidões mencionadas, devem, ainda, ser consideradas as condicionantes decorrentes da servidão aeronáutica do Aeródromo de Coimbra (Lei n.º 2078, de 11 de Julho de 1955, e Decreto-Lei n.º 45 986, de 22 de Outubro de 1964), que abrange, também, o concelho de Condeixa-a-Nova.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e, ainda, nos Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, 34 993, de 11 de Outubro de 1945, e 380/85, de 26 de Setembro, no RGEU, no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, e nos Decretos-Leis n.ºs 433/82, de 27 de Outubro, e 442-C/88, de 30 de Novembro:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Condeixa-a-Nova.

2 — Excluir de ratificação o n.º 1 do artigo 13.º, a parte final do n.º 1 do artigo 24.º, desde «Indica-se ainda o traçado previsto para o IP 10» até final, a alínea b) do artigo 33.º, desde «Nessas reconstruções poderá ser dispensada» até final, os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 71.º, a secção II do capítulo V e os artigos 91.º e 93.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Janeiro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Condeixa-a-Nova

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

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.

Artigo 2.º

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 de 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 n.º 2: planta de ordenamento à escala de 1:25 000.

Artigo 3.º

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 estrema 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 flutuáveis tem a largura de 30 m. A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m;
- 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 utilizada como urbana, 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 subsequentemente, 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 lixo, 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 cor-

responder 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 de 1 m 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:
 - a) Altura da fachada (Hf) ou cêrcea — 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;
 - b) Altura total (Ht) — a altura acima do ponto de cota média do terreno marginal, até ao ponto mais alto do alçado da construção;
- 18) Superfícies do solo:
 - a) Superfície global (Sg) — refere-se à superfície total da parcela ou território considerado, delimitada pelo seu perímetro;
 - b) Superfície bruta (Sb) — 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 associada a operações objecto de plano de urbanização e ou de pormenor;
 - c) Superfície líquida (Sl) — é a diferença entre a área da superfície bruta e as áreas de equipamento urbano. Está normalmente associada a operações objecto de loteamento urbano;
 - d) Superfície ou área do lote (Slote) — 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;
 - e) Superfície de implantação (Si) — 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 (Dg), bruta (Db) ou líquida (Dl), 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 (Ab) e uma dada superfície a que se aplica. O índice de utilização pode assim ser global (ig), bruto (ib), líquido (il) ou do lote (ilote), 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 pos — 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 (pg), bruta (pb), líquida (pl) ou do lote (plote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;
- 22) Coeficiente volumétrico, também designado por v — o quociente entre o volume de construção definido como o volume exterior dos edifícios, com a exclusão das chaminés

e ornamentos, mas incluindo a cobertura e corpos balanceados, 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 I

Classificação do uso do solo

Artigo 4.º

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.º 2:

- 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 paraurbanos — são espaços de transição entre espaços urbanos ou urbanizáveis e 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 — são espaços 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 extração 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.

Artigo 5.º

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 existem 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 indis-

pensável a construção de novas infra-estruturas básicas e se admite a reconstrução dos edifícios existentes.

Artigo 6.º

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-a-Velha — delimitado por uma faixa para cada lado da linha que liga a Câmara Municipal ao Largo de Rodrigo da Fonseca, seguindo pela Praça da República, Rua de 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 densidades. 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 II

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

Artigo 7.º

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 artigo 2.º (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 Paul de Arzila;
- c) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- d) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- 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.

SUBSECÇÃO I

Património natural

Artigo 8.º

Leitos e margens dos cursos de água

1 — Sem embargo de outra legislação aplicável, o domínio público hídrico rege-se-á nos precisos termos dos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 70/90, de 2 de Março.

2 — Nos leitos e margens e na faixa de 10 m 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 m para cada lado da linha da margem, mediante parecer favorável da entidade com jurisdição nesta matéria:

- a) 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 noutra local;
- c) A instalação de equipamentos de lazer.

Artigo 9.º

Reserva Natural do Paul de Arzila

1 — Na unidade correspondente à Reserva Natural do Paul de Arzila, classificada conforme o Decreto-Lei n.º 219/88, de 27 de Junho, e que se encontra sob jurisdição do Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza (SNPRCN), 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 desaguem no paul de Arzila;
- b) Captar ou desviar água de forma que prejudique o nível normal das águas no paul em relação aos cursos de água que nele passem ou desaguem (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 paul;
- d) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer depósitos de materiais;
- e) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstáculo 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 paul 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.º 219/88, de 27 de Junho, e que possam prejudicar as explorações agrícolas tradicionais ou o *habitat* da fauna e da flora existente no paul;

- c) Caçar, pescar ou fazer fogo;
- d) O sobrevoo 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 estabelecimento 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 ou com autorização do pessoal afecto à Reserva.

3 — Exceptua-se da interdição referida no número anterior, mas sujeita a autorização do director ou a parecer favorável do 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.

Artigo 10.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — Nas áreas demarcadas na carta da REN, 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 da 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 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e no 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 n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 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 dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

Artigo 11.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os solos da RAN, 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 e actividades referidas no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, 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 RAN, 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 n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, 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 a alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89;
- 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 pelo Instituto Florestal;
- 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 m². 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 m²;
- d) Número máximo de pisos — 2, sendo a cêrcea máxima de 7 m, 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.

SUBSECÇÃO II

Património cultural

Artigo 12.º

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 Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR), 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 IPPAR. 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 de 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 (ZP). — Os imóveis classificados criam automaticamente uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento classificado, quando não exista publicada no *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 definam 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.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967.

Estes imóveis têm uma zona especial de protecção conjunta, publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 277, de 25 de Novembro de 1971.

b) Imóveis de interesse público:

Palácio dos Figueiredos — IIP (Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro);

Palácio dos Lemos — IIP (Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro);

Igreja matriz de Ega — IIP (Decreto Regulamentar n.º 40 361, de 20 de Outubro de 1955);

Pelourinho de Ega — IIP (Decreto Regulamentar n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933).

c) Valores concelhios:

Quinta de São Tomé — VC (Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro);

Casa das Colunas — VC (Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro).

5 — Imóveis propostos para classificação e suas zonas de protecção (ZP). — 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 Sás 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 m 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 definam as regras de construção e intervenção nessas áreas a submeter ao IPPAR.

Artigo 13.º

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-Leis n.ºs 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 44 220, de 3 de Março de 1962 (em particular para as unidades de ensino), e 40 388, de 21 de Novembro de 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 da Rainha Santa 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.

SUBSECÇÃO III

Infra-estruturas básicas

Artigo 14.º

Emissário/colector de esgotos

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m 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 m, 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 m.

Artigo 15.º

Fossa séptica de uso colectivo

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

Artigo 16.º

Estação de tratamento de águas residuais (ETAR)

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

Artigo 17.º

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 e armazenagem de produtos químicos.

2 — Essa interdição estende-se a uma faixa de 100 m 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 m 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 pelo menos reduzir, os riscos de inquinação de água captada:

Uma faixa de protecção próxima, delimitada por vedação, com um raio de 50 m em torno da captação, onde é interdita qualquer construção e 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 m, 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.

Artigo 18.º

Adutora/adutora-distribuidora

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m 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 m, 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.

Artigo 19.º

Reservatórios

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura, definida 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.

Artigo 20.º

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 artigos 29.º, 91.º e 92.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

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

- No caso de edificações existentes, a distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 10 m. Se a cobertura for em terraço, aquele afastamento será de 15 m;
- 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 m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, com o mínimo de 8 m adicionais;
- Não será permitido construir novas edificações numa faixa com largura de 25 m para cada lado da linha, medidos horizontalmente;
- A distância horizontal dos condutores à zona da estrada deverá ser, no mínimo, de 15 m;
- Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona da estrada no mínimo de 10 m.

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-a-Nova e nos aglomerados e núcleos residenciais as infra-estruturas eléctricas deverão, em princípio, ser subterrâneas.

Artigo 21.º

Gasoduto

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

Artigo 22.º

Rede de telecomunicações

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

2 — Em relação às servidões radioeléctricas, aplica-se genericamente o Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro. As instalações radioeléctricas regem-se pelo Decreto-Lei n.º 147/87, de 24 de Março, enquanto às estações e redes de radiocomunicações se aplica o Decreto-Lei n.º 320/88, de 14 de Setembro. Aplica-se o Decreto-Lei n.º 317/88, de 8 de Setembro, às estações de sinais de televisão por satélite e o Decreto-Lei n.º 122/89, de 14 de Abril, à instalação de antenas colectivas de recepção de rádio e de televisão.

Artigo 23.º

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 m dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixos devidamente definidos ou a definir em plano.

2 — A execução de edificações é interdita a menos de 100 m 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.

Artigo 24.º

Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional é constituída, no município de Condeixa-a-Nova, pelo itinerário principal IP 1, pelos itinerários complementares IC 2 e IC 3 e pelas EN 342 e EN 347 (enquanto não for construído o IC 3), e respectivas variantes projectadas. Indica-se ainda o traçado previsto para o IP 10 (Coimbra-Castelo Branco) e troços variantes, que deverão ser considerados em futura revisão do plano rodoviário nacional.

2 — É interdita a edificação:

- Numa faixa de terreno com a largura de 200 m para cada lado do eixo das estradas previstas, na fase de elaboração do projecto;
- 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;
- A menos de 40 m 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 m da zona da auto-estrada.

3 — Mediante prévio parecer favorável da Junta Autónoma de Estradas (JAE), poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais dos perímetros urbanos, obedecendo a plano de alinhamentos definido;
- 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 da frente construída, ao longo da estrada, superior a 6 m;
- 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 de outra forma:

- 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 m da plataforma da estrada (6 m, 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;

- As construções simples, de interesse agrícola, tais como tanques, nas zonas de visibilidade ou a distância inferior às indicadas para as vedações;
- 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 a 50 m do limite da plataforma das restantes estradas nacionais, e nunca a menos de 50 m da zona da auto-estrada;
- 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;
- As feiras e mercados — 200 m do limite da zona da estrada, desde que não haja prejuízo para a segurança dos acessos;
- A exposição e venda de artigos regionais ou agrícolas — 100 m do limite da zona da estrada, desde que não prejudique a segurança dos acessos;
- Os depósitos de sucata (cemitérios de veículos) — 300 m do limite da zona da estrada, sendo a visibilidade da estrada obrigatoriamente reduzida por sebe ou arranjo paisagístico adequado.

5 — Acessos:

- É proibido o estabelecimento de acessos aos itinerários principais e complementares a partir das propriedades marginais;
- 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 inferiores a 100 m dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;

As curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;

- 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;

- 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 condicionamentos 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;

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

Artigo 25.º

Rede rodoviária municipal principal

1 — A rede rodoviária municipal principal é constituída pelas actuais EN 347, 1-7, 110 e 347-1, quando estas vierem a ser desclassificadas, e pelas EM 566, 605, 607 e 607-2. Nas estradas nacionais a desclassificar, enquanto não forem recebidas pelo município, aplica-se o artigo 24.º

2 — É interdita a edificação:

- 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;
- 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 plano director municipal ou plano de urbanização, ou garantidamente isoladas (a mais de 100 m 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:

- Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais dos perímetros urbanos, obedecendo a plano de urbanização, plano ou estudo de pormenor ou plano de alinhamentos;
- Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 m 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 m.

Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m 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 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

- Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 10 m da plataforma da estrada;
- Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25 %);
- 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 determinem um aumento da frente construída, ao longo da estrada, superior a 6 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante das obras.

4 — Fica ainda condicionada aos seguintes afastamentos mínimos a implantação de:

- 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 m do limite da plataforma da estrada, enquanto sob jurisdição da JAE, e a 30 m, se da Câmara Municipal;
- Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias e do trânsito — 50 m da zona da estrada;
- Feiras, mercados e instalações de impacte turístico ou comercial — 30 m da zona da estrada;
- Depósitos de sucata (cemitérios de veículos) — 200 m 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 m, 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 respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artigo 26.º

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 EM 607-1 (incluindo ligação a completar entre IC 2 e EN 347), 565, 609, 609, 566-1, 606, 608 e 342-1 e os CM 1180, 1183, 1179 (ligação incompleta Casimiro, Cadaval Grande, Vale Janes), 1113, 113-1 e 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:

- 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;
- 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:

- Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais dos perímetros urbanos, obedecendo a plano de urbanização, plano ou estudo de pormenor ou plano de alinhamentos;
- Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 4 m da plataforma da 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 m.

Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m 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 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

- Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 4 m da plataforma da estrada;
- Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25 %);
- 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 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante das obras.

4 — Ficam ainda condicionados a afastamentos mínimos:

- 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 m do limite da plataforma da estrada;
- Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias — 30 m da zona da estrada;
- Feiras, mercados e instalações de impacte turístico ou comercial — 20 m da zona da estrada;
- Depósitos de sucata (cemitérios de veículos) — 100 m 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 m, 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 m, contados a partir da plataforma. A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 6 m, 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 m, 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.

Artigo 27.º

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 especi-

fico 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 m e uma área de *non aedificandi* de 30 m 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 lhes forem determinados.

Artigo 28.º

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 m.

2 — Aplicam-se ainda os artigos 22.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, no que respeita a plantações, construções, arborizações e obras ou trabalhos de qualquer natureza situados 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 e 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-a-Nova;
- b) Área exterior à vila.

SECÇÃO I

Vila de Condeixa-a-Nova

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Definição

1 — A vila de Condeixa-a-Nova, 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 e 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 artigo 5.º e de acordo com as categorias de uso definidas no artigo 6.º:

- a) Complexo Histórico/Museológico de Condeixa-a-Velha (Condeixa-a-Velha e Ruínas de Conímbriga, incluindo a sua zona de protecção);
- b) Núcleo Histórico de Condeixa-a-Velha (faixa de 100 m para cada lado da linha que liga a Câmara Municipal, Largo de Rodrigo da Fonseca, Praça da República, Rua de 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.º

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 e de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo, quando existentes, ser eliminados desta área.

SUBSECÇÃO II

Complexo Histórico/Museológico de Condeixa-a-Velha (Condeixa-a-Velha e Ruínas de Conímbriga, incluindo a sua zona de protecção)

Artigo 32.º

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 33.º

Reconstruções

A construção de novos edifícios nos casos referidos no artigo anterior, excepto nos previstos na alínea b) do n.º 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 deverá ultrapassar a do edifício demolido, excepto quando se verifique a situação prevista no artigo 35.º Os edifícios de um piso poderão ter aumento da altura da fachada principal de acordo com o estipulado no artigo 35.º Nessas reconstruções poderá ser dispensada a aplicação dos artigos 59.º e 65.º do RGEU, desde que tal seja imposto por razões de traçado urbanístico definido no respectivo projecto.

SUBSECÇÃO III

Núcleo Histórico de Condeixa-a-Velha

Artigo 34.º

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-a-Nova e entidades competentes;

b) A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida, mediante despacho fundamentado, nos seguintes casos:

- Não alinhamento com o plano de tardo;
- Degradação acentuada demonstrada por elementos fotográficos;
- Desvirtuamento da traça original.

2 — É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes, quando destinadas 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 da cêrcea e da profundidade das empenas, desde que sejam respeitadas as condições estipuladas no artigo 35.º

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-a-Velha), 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, as 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 permitida 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 ser em 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 de 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 35.º

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, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais no Núcleo Histórico.

2 — Na construção de um novo edifício poderá ser autorizado o nivelamento da cêrcea 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 edi-

fícios 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 36.º

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 de um 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

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.

SUBSECÇÃO IV

Outras áreas

Artigo 39.º

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 m e cinco pisos;
Áreas de baixa densidade: 9,5 m e três pisos;

- c) Nas áreas de média/alta densidade, quando o edifício confinante tiver seis pisos ou mais, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU, poderá autorizar-se uma altura de fachada correspondente à do 6.º 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 2.º piso, acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m nem superior a 5,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada no RGEU 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 m, 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 m;
- f) As caves destinar-se-ão 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 das alíneas a), b) e c) do número 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 sujeitas às regras estabelecidas no artigo 41.º deste capítulo, de acordo com a planta de ordenamento anexa a este Regulamento.

Artigo 40.º

Áreas a consolidar

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

2 — Os índices de utilização a aplicar em parcelas a urbanizar e ou edificar pela primeira vez são os índices ilote e il estabelecidos no artigo 41.º, 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.º

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:

| Índices urbanísticos | Densidades | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| | Baixa | Média/alta |
| ib (máximo) | 0,3 | 0,6 |
| Db (número máximo de fogos/ha) | 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 |
| Número 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 número 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.º

Áreas urbanizáveis — Planos de pormenor

Desde que não se altere a edificabilidade bruta definida por ib ou Db 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.º

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 estabelecidas as seguintes condições:

- 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 45º, 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 Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março. Deverá ainda ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro (em especial os artigos 22.º e 24.º), 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 ETAR, quando necessário.

3 — Os estabelecimentos industriais a instalar nas áreas industriais ficam sujeitos às regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91 e no Decreto Regulamentar n.º 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 antipoluentes por forma a dar cumprimento, nomeadamente, aos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março (lei da qualidade da água), 352/90, de 9 de Novembro (lei do ar), e legislação complementar, 251/87, de 24 de Junho (lei geral sobre o ruído), e legislação complementar, e 488/85, de 21 de Novembro, Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Março, e 768/88, de 30 de Novembro (resíduos), e Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 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 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 45º;
- b) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 80 %;
- c) O disposto nas alíneas d) e e) do n.º 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 m;
- b) Garantir na faixa de 10 m uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50% da 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 n.º 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 n.ºs 2, 3 e 4 deste artigo;
- b) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

Artigo 44.º

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 45.º

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 puser em causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 46.º

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 2500 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 puser em causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 47.º

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) A 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 48.º

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 artigo 41.º 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 afectada 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 49.º

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 paraurbana;
- 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 50.º

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 artigo 86.º

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 o RGEU e construções nas propriedades contíguas.

4 — A estas unidades aplica-se ainda o definido no artigo 31.º

5 — As áreas de cedência definidas para equipamentos nos termos do artigo 75.º 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.º

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 Luísa, Arrifana, Casal da Missa, Alcouce e Beçudo.

4 — Para os aglomerados urbanos e os núcleos são estabelecidos os índices urbanísticos previstos no artigo 41.º para as áreas de baixa densidade, com uma tolerância de 20 %, aplicável apenas no caso do índice de utilização de lote.

5 — A localização de estabelecimentos industriais nos aglomerados e núcleos é aplicável o disposto no artigo 43.º

Artigo 52.º

Unidades de ocupação paraurbana

1 — Numa faixa de 50 m 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 paraurbana de transição urbano-rural.

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

Artigo 53.º

Espaços industriais

Para as áreas industriais exteriores aos aglomerados urbanos são aplicáveis as disposições para estudos de impacte ambiental e as regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91 e no Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, bem como as seguintes condições:

- 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 a via pública e nos lotes já existentes;
- Percentagem de ocupação do solo máxima aconselhada — 40 %;
- Cêrcea máxima — 9 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas, não ultrapassando a altura máxima de qualquer corpo do edifício um plano a 45.º, definido a partir de qualquer dos lados do lote;
- Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 80 %;
- Afastamento mínimo aconselhado das edificações (excepto portarias e postos de transformação) aos limites do lote — 10 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum;
- 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 Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março. Deverá ainda ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro (em especial os artigos 22.º e 24.º), em termos de efluentes gasosos;
- 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, quando necessário. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores;

- Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a dar cumprimento, nomeadamente, aos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março (lei da qualidade da água), 352/90, de 9 de Novembro (lei do ar), e legislação complementar, 251/87, de 24 de Junho (lei geral sobre o ruído), e legislação complementar, e 488/85, de 21 de Novembro, Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Março, e 768/88, de 30 de Novembro (resíduos), e Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho (riscos de acidentes graves).

Artigo 54.º

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 n.º 1 não podem comprometer a vocação e usos das unidades envolventes e regem-se pela legislação em vigor.

Artigo 55.º

Espaços agrícolas

1 — Nestas áreas estão incluídas todas as áreas incluídas no RAN e outras áreas agrícolas complementares.

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

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

Índice máximo de utilização — 0,03;

Altura máxima — 4,5 m, excepto silos ou outras instalações agrícolas especiais devidamente justificadas;

- Em parcelas com área igual ou superior a 5000 m² poderão ainda ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário ou agricultor, devidamente justificadas, nas seguintes condições:

Área máxima de construção — 250 m²;

Número máximo de pisos — dois;

Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;

- Quando se verificar a presença de construções envolventes, num raio não superior a 50 m 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.

- Equipamentos de interesse social e cultural e unidades agro-industriais, nas seguintes condições:

Índice de utilização máximo — 0,1;

Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;

Número máximo de pisos — dois;

Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores;

Deliberação do executivo municipal;

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

3 — Nas áreas incluídas no RAN só serão licenciáveis as obras previstas no n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Artigo 56.º

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 re-creativo 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 m, excepto instalações especiais devidamente fundamentadas;

b) Em parcelas com área igual ou superior a 5000 m² poderão ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário, devidamente justificadas, nas seguintes condições:

Área máxima de construção — 250 m²;
Número máximo de pisos — dois;
Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;

c) Quando se verifique a presença de construções envolventes, num raio não superior a 50 m 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;
Ficarem 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 REN. Quando tal for 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 55/81, de 18 de Dezembro, 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 artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro (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 m 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 57.º

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 paul de Arzila, que já se encontra classificado como reserva natural, constituem unidades de conservação da Natureza a serra de Janeanes, a Senhora do Circo e a mata da Abufarda, para as quais se deve encontrar o tipo de protecção mais eficaz.

3 — As estas áreas aplica-se o disposto nos artigos 11.º e 12.º, bem como o Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro.

Artigo 58.º

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.º 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 41.º para as áreas de média densidade, para os empreendimentos localizados na área exterior à vila de Condeixa-a-Nova.

3 — Não são autorizados os edifícios ou empreendimentos para fins turísticos, contíguos 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 59.º

Âmbito de aplicação

As disposições deste capítulo são aplicáveis às unidades de gestão qualificadas segundo todas as categorias de uso constantes do n.º 1 do artigo 6.º

Artigo 60.º

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 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) Uma área bruta de 25 m² 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 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) Uma área bruta de 130 m² 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.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a um lugar de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 160 m² e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será a correspondente a dois lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 200 m², situação em que se admite apenas um lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 62.º

Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista

1 — Nos edifícios ou áreas destinados 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 m², a área de estacionamento será equivalente a dois lugares por cada 100 m² de área útil;

- b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a três lugares por cada 100 m² de área útil;
- c) Para superfícies de comércio, com uma área coberta total de pavimento superior a 2500 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova 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 63.º

Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista

1 — Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m² e inferior a 4000 m² é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote, equivalente a cinco lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas e mais um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos.

2 — Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² 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 4000 m².

4 — Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da possibilidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos no n.º 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.º

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 m², a área para estacionamento será de dois lugares por cada 100 m² de área útil;
- b) Quando a sua superfície útil total for superior a 500 m², a área para estacionamento será de três lugares por cada 100 m² de área útil.

Artigo 65.º

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 um lugar por cada 200 m² de área coberta total de pavimentos.

2 — Quando a área do lote for superior a 1000 m², é necessária a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 64.º

3 — Quando a área do lote for superior a 1000 m², a área de estacionamento obrigatória é equivalente a um lugar por cada 100 m² 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.º

Salas de espectáculos

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

Artigo 67.º

Estabelecimentos hoteleiros

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

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para 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 um área mínima de estacionamento de um lugar para parqueamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

Artigo 68.º

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 69.º

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 70.º

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:

| SI (superfície líquida da parcela a lotear (em hectares)) | Sest (superfície de estacionamento) (em percentagem de SI) |
|--|---|
| Até 1 | 10 |
| De 1 a 25 | 9,8 + 0,2 SI |
| Superior a 25 | 15 |

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 um 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 de 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.º

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 captações 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 m, à excepção das moradias unifamiliares, às quais se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 61.º;
- e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função 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, devida nos termos do presente Regulamento, num raio de 400 m 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 Instituto Nacional de Estatística.

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 I

Autorização para construir

Artigo 72.º

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.

Artigo 73.º

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-Nova, a área bruta de construção que, para cada terreno, será autorizada ao promotor é determinada de acordo com o disposto nos artigos 39.º, 40.º e 41.º

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 artigo 51.º à faixa de terreno com uma profundidade máxima de 25 m, 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 artigo 51.º à parte dos terrenos destinada 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 destinada a fins industriais dos respectivos índices de utilização, tal como são definidos no artigo 43.º

5 — A área bruta de construção máxima autorizada ao promotor, nos termos dos n.ºs 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.

SECÇÃO II

Comparticipações devidas ao município

Artigo 74.º

Princípios

1 — A gestão urbanística municipal deverá respeitar e fazer cumprir o Plano e ainda prosseguir os princípios:

- a) Da equidade de tratamento das diversas iniciativas;
- b) De que deve haver uma justa repartição de encargos pelos diversos agentes no processo de ocupação do território, em particular na execução de infra-estruturas.

2 — As prescrições incluídas nesta secção visam fundamentalmente a defesa destes princípios e tentam contrariar o diferencial sobre o valor do terreno que, inevitavelmente, decorre do ordenamento do território municipal.

Artigo 75.º

Comparticipações devidas ao município pelas licenças de loteamento

Aquando da emissão de alvará de loteamento, para além da taxa pelo processo técnico-administrativo, são devidas ao município, separada ou cumulativamente:

- a) Cedências de terreno destinadas a equipamento, zonas verdes de uso público, arruamentos, passeios e estacionamentos e outras que, nos termos do respectivo licenciamento, tenham de integrar o domínio público municipal;
- b) Taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas municipais, locais ou gerais (para além das previstas no projecto de loteamento), tornadas necessárias pelo empreendimento e ou as que venham a ser executadas pelo município por via daquele.

Artigo 76.º

Cedências de terreno

1 — Aquando da emissão do alvará de loteamento, deverão ser cedidas gratuitamente ao domínio público municipal:

- a) Parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas urbanísticas e a espaços verdes públicos e de utilização colectiva de menor dimensão e utilização mais limitada, que irão servir directamente o conjunto a edificar e decorram da solução urbanística adoptada;

- b) Parcelas de terrenos destinadas a vias principais, sem construção adjacente, equipamentos e zonas verdes de utilização colectiva de maior dimensão, ou, quando tal não esteja previsto em plano e não se justifique em termos de dimensão e localização, pagamento de uma compensação em espécie ou numérico.

2 — Estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor, estas cedências deverão respeitar o que por ele for determinado. Para efeitos de gestão urbanística, aplicar-se-ão as seguintes regras:

- a) Deverá ser cedida ao município a área de terreno destinada à construção correspondente ao excedente, se existir, entre a área bruta de construção da solução urbanística a adoptar para o terreno (conforme o ordenamento e os índices de utilização previstos no Plano) e a área bruta de construção a ficar na posse do promotor (esta resultante do determinado no artigo 73.º).

Esta cedência poderá não ocorrer quando o referido excedente for inferior a 500 m² ou por interesse e acordo mútuo entre município e promotor, situações em que a compensação poderá ser paga em numérico;

- b) A cedência referida na alínea anterior, visando a equidade de tratamento das diversas iniciativas, corresponde a uma comparticipação em espécie, nos termos do n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, uma vez que só acontece em propriedades situadas na vila de Condeixa-a-Nova para as quais esteja prevista maior densidade e onde não estejam previstos espaços verdes ou equipamentos de dimensão correspondente.

3 — Não estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor, estas cedências deverão respeitar o disposto no n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91 e os parâmetros de dimensionamento referidos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, e nomeadamente:

- a) Garantir a necessária circulação de peões e viaturas com o tecido urbano já existente e com os espaços urbanizáveis;
- b) Garantir os necessários estacionamento, de acordo com o determinado no capítulo IV;
- c) Prever espaços verdes e de utilização colectiva, cuja área, em princípio, não deverá ser inferior a 25 m² por cada 120 m² de Ab de habitação, ou 25 m² por fogo, no caso de moradias unifamiliares;
- d) Os espaços verdes e de utilização colectiva referidos na alínea anterior poderão ser mantidos sob gestão privada ou de condomínio, nos casos em que constituam espaços comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento, e desde que tal solução não prejudique uma desejável circulação de peões e viaturas e uma equilibrada fruição pública do espaço urbano;
- e) Prever equipamentos de utilização colectiva, cuja área, em princípio, não deverá ser inferior a 35 m² por cada 120 m² de Ab para habitação, ou 35 m² por fogo, no caso de moradias unifamiliares;
- f) Quando se tratar de loteamentos de moradias com menos de 10 lotes previstos pode não haver lugar a cedência para equipamentos;
- g) Nos casos em que existir uma área não urbanizável na parcela a lotear, à área de cedência, calculada de acordo com o estipulado no número anterior, pode ser descontada 50 % daquela área não urbanizável, desde que igualmente cedida para domínio público da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova.

4 — As parcelas de terreno a ceder obrigatoriamente ao município, nos termos do n.º 1, integram-se automaticamente no domínio público do município com a emissão do alvará, não podendo ser afectos a fins distintos do previsto, sem prejuízo de a sua gestão poder ser confiada a terceiros, nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

5 — Quando a área de terreno a ceder ao município, correspondente ao somatório das parcelas referidas no n.º 1, for inferior ao disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, haverá lugar a uma compensação ao município em obras, espécie ou numérico.

Artigo 77.º

Comparticipações devidas ao município pelas licenças de construção

Pela passagem da licença de construção para terrenos existentes não constituídos através de alvará de loteamento são devidos ao município, para além da taxa pelo processamento técnico-administrativo,

taxas pelo aproveitamento de bens de utilização pública, a considerar no alvará de licença de construção, que serão anualmente actualizadas pela assembleia municipal.

Artigo 78.º

Determinação do valor das taxas e demais compensações ao município

1 — As taxas previstas na alínea b) do artigo 75.º e no artigo 77.º serão estabelecidas em função da área bruta de construção que o promotor for autorizado a edificar, diminuída da que, legalmente construída, exista no local.

2 — O valor destas taxas e da comparticipação prevista nas alíneas b) e d) do n.º 3 do artigo 76.º serão definidas em regulamento municipal, de acordo com o estabelecido no presente capítulo.

Artigo 79.º

Reduções e isenções

1 — Poderão beneficiar da redução ou isenção do pagamento das taxas devidas nos termos do presente título:

As obras relativas à construção de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse público pela Assembleia Municipal;

A construção de habitação própria, quando a área útil não seja superior a 150 m².

2 — Tais reduções e isenções serão obrigatoriamente previstas em regulamento municipal.

CAPÍTULO VI

Operações fundiárias do município

Artigo 80.º

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 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 directa 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-a-Nova;

Plano da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova de Sangardão;

Plano de Desenvolvimento Integrado da ADSICÓ (freguesias de 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.

Artigo 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 a edificação, a Câmara convidará os proprietários a promoverem a respectiva urbanização ou a associarem-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 des-

tinados a 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

Controlo da poluição

Artigo 82.º

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.

Artigo 83.º

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.º 38/90, de 27 de Novembro.

Artigo 84.º

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 de todo o tipo de material designado correntemente por sucata, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

Artigo 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 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 obedeam ao estabelecido na tabela do anexo XXVIII ao Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

Artigo 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 ou hospitais) será feita, após recolha selectiva, para local adequado, a definir pelo município.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 87.º

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-a-Nova, Ega, Sebal Grande, Anobra, Belide/Casével, Avenal/Sobreiro e Bruscos/Vila Seca, da zona de indústria ligeira de Condeixa-a-Nova 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 apontadas 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 dois, nas zonas de média/alta densidade, e a um, nas de baixa densidade;
- b) Alterar a 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 4 m²/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.

Artigo 88.º

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 no n.º 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 referidas no número anterior serão da competência:

- a) Da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, aprovada por maioria de dois terços, quando o excesso de Ab relativamente ao Regulamento for superior a 1000 m²;
- b) Da Câmara Municipal, por maioria de dois terços, nos restantes casos.

Artigo 89.º

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 Plano Director Municipal, nos termos da legislação;
- b) Plano municipal não conforme com o Plano Director Municipal, 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:

- Prevalerão os limites entre os espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- 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;
- 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 dois terços da sua área estiver contida no espaço urbano, urbanizável ou industrial;
- Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal e de estar devidamente registado e publicado.

Artigo 90.º

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 n.º 2 são obrigatoriamente apreciados e decididos de acordo com o presente Plano.

Artigo 91.º

Coimas

1 — Para além das coimas prescritas no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, constitui contra-ordenação a não realização, no prazo prescrito pela Câmara Municipal, dos trabalhos de recuperação e ou reconversão de áreas degradadas, que será punível nos termos daquele diploma.

2 — A coima será graduada entre um mínimo de 300 000\$ e um máximo de 5 000 000\$, reduzidos a metade no caso de negligência.

Artigo 92.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova poderá estabelecer regulamentação subsidiária do Plano Director Municipal, 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 Plano Director Municipal, 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.

Artigo 93.º

Classificação dos prédios segundo o Código da Contribuição Autárquica

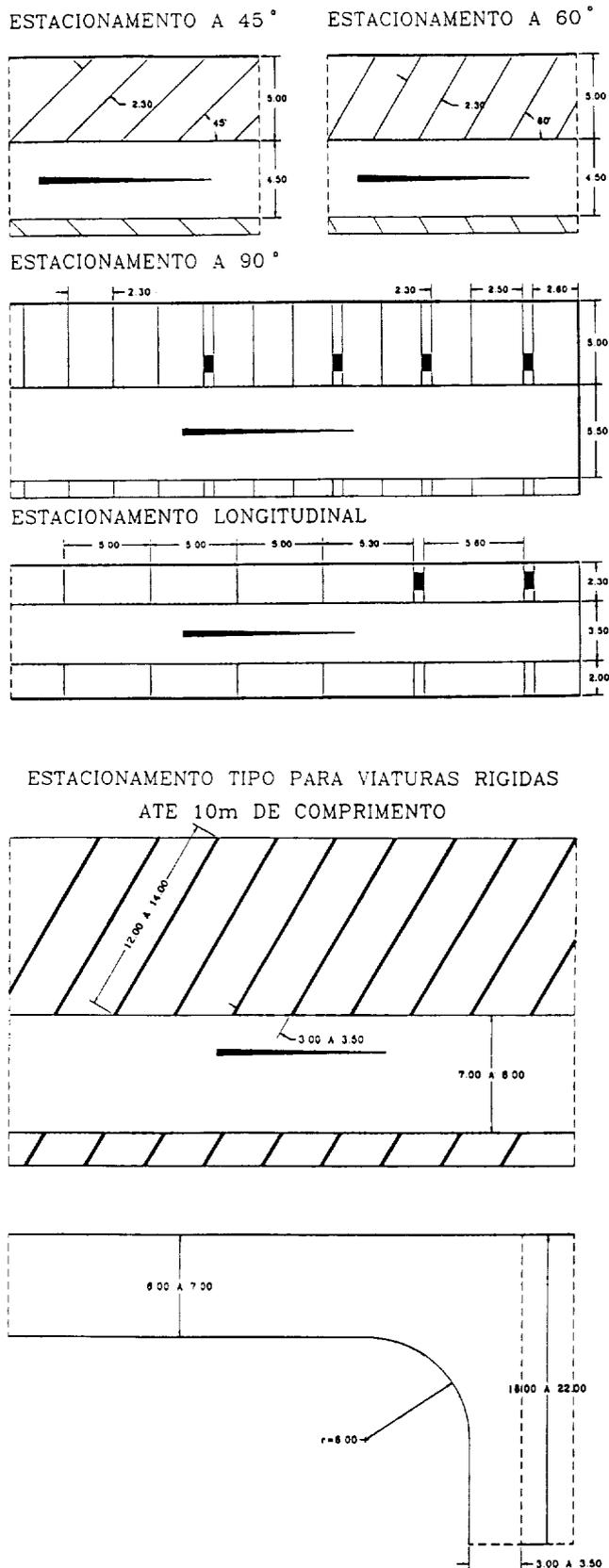
1 — Para efeitos do previsto no Código da Contribuição Autárquica, a publicação no *Diário da República* do Plano Director Municipal, tornando este instrumento plenamente eficaz, constitui circunstância que determina alterações na classificação de prédios.

2 — Nos termos do artigo 14.º do referido Código, é obrigatória a actualização das matrizes, passando a urbanos os prédios ou a parte

deles que se encontram inscritos na matriz rústica, desde que incluídos na área definida pelo limite urbano e estejam localizados no interior de uma linha limite que se dispõe paralelamente à via pública até à profundidade de 25 m em relação ao seu eixo.

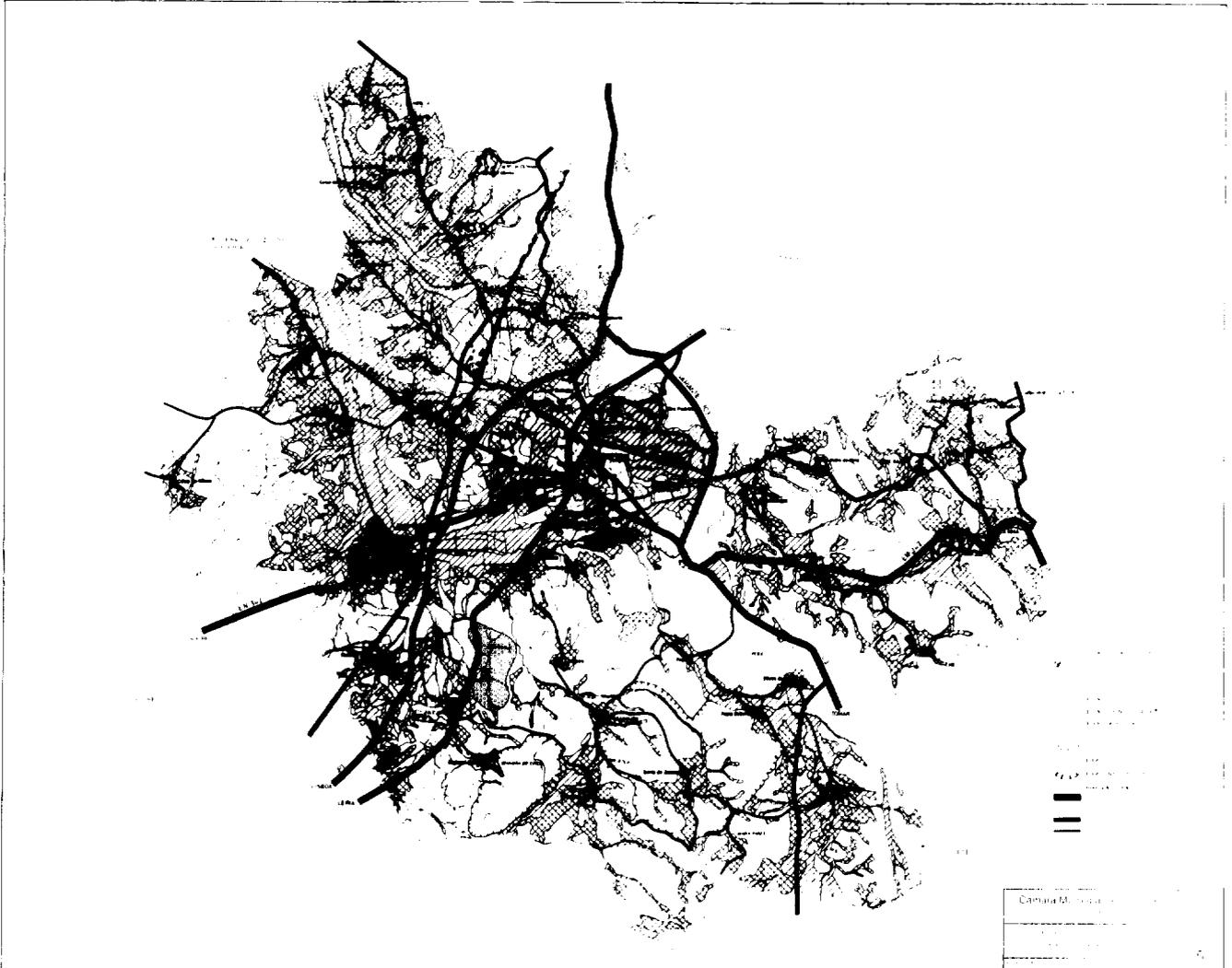
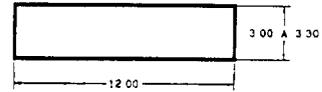
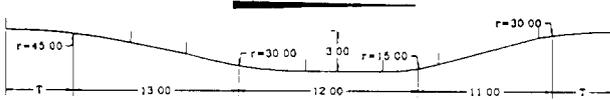
ANEXO I

Estacionamento e garagens



RECORTE TIPO PARA AUTOCARROS DE TURISMO

LUGAR TIPO (AUTOCARROS DE TURISMO)



MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS

Portaria n.º 125/94

de 25 de Fevereiro

Manda o Governo, pelo Ministro dos Negócios Estrangeiros, nos termos do disposto no artigo 16.º da Lei n.º 69/78, de 3 de Novembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo artigo 1.º da Lei n.º 72/78, de 28 de Dezembro, publicar a lista, por países, dos postos suplementares de recenseamento eleitoral no estrangeiro:

África do Sul:

Escritórios do Bank of Lisbon [na área de Joanesburgo: Rosettenville, Rossio/Troye Street (antigo Kerk St.) e Troyeville; na província do

Transval: Benoni, Germiston, Krugersdorp, Vanderbijlpark e Vereeniging; na província do Estado Livre de Orange: Welkom], dependentes da CR de Joanesburgo;

Alemanha:

Nuremberga, dependente da CR de Estugarda.

Argentina:

Casa de Portugal Nossa Senhora de Fátima, em La Plata, Comodoro Rivadavia e Rosário, dependentes da CR de Buenos Aires;

Austrália:

Adelaide, Brisbane, Darwin, Fremantle, Melbourne e Auckland (Nova Zelândia), dependentes da CR de Sydney;