

4ª Alteração à 1ª revisão  
Plano Diretor Municipal da Mealhada

**Relatório de Fundamentação**  
*[versão de 20.03.2023, para Discussão Pública]*

**Estrutura**

Capítulo 01 – Proposta e Fundamentação

Capítulo 02 – Principais alterações introduzidas à proposta de alteração de 22.02.2022 na sequência dos pareceres emitidos na Conferência Procedimental e nas referidas Reuniões de Concertação.

Alteração à 1ª revisão  
Plano Diretor Municipal da Mealhada

**Relatório de Fundamentação**

*[versão para discussão pública]*



## Nota Prévia

01 – O presente Relatório de Fundamentação acompanhou e sustentou a proposta de alteração do PDM da MEALHADA analisada, discutida e apreciada em sede de Conferência Procedimental em 22.02.2022. Assim a sua análise permite estabelecer a relação com os pareceres emitidos na referida reunião.

02 – Para proporcionar e garantir a análise, leitura e interpretação coerente e sequencial de todo o procedimento o presente Relatório é estruturado em partes distintas correspondendo, cada uma delas, a momentos diferentes do processo de elaboração. Só assim será possível analisar a proposta tal como foi apresentada às entidades na Conferência Procedimental em 22.02.2022 e, conseqüentemente, analisar os pareceres e o posicionamento das entidades sobre essa proposta e, também, o esforço e resultado dos processos de concertação com as entidades [designadamente com a CCDRC e a APA].

03 – Consideram-se, assim, o Relatório de Fundamentação estruturado nas seguintes partes

Capítulo **01** – Fundamentação que acompanhou a proposta de Alteração do PDM de MEALHADA apresentada em Conferência Procedimental em 22.02.2022. A Fundamentação bem como as Fichas de Fundamentação [Peças Desenhadas] apresentadas neste capítulos correspondem aos elementos apresentados na referida Conferência Procedimental e, como tal, não integram qualquer alteração aos elementos aí apresentados. Constituem Fichas de Fundamentação, por freguesia, as seguintes:

- Ficha A - UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes
- Ficha B - Freguesia de Casal Comba
- Ficha C - Freguesia do Luso
- Ficha D - Freguesia da Pampilhosa
- Ficha E - Freguesia da Vacariça
- Ficha F - Freguesia de Barcouço

Capítulo **02** – Principais alterações introduzidas à proposta de alteração de 22.02.2022 na sequência dos pareceres emitidos na Conferência Procedimental e nas referidas Reuniões de Concertação.

04 – A leitura conjugada e articuladas destes diferentes Capítulos do Relatório de Fundamentação sustenta, explícita e fundamenta a proposta de alteração do PDM agora em Discussão Pública.

## **Acrónimos**

<b>PDMM</b>	Plano diretor municipal da Mealhada
<b>PMDFCI</b>	Plano municipal da defesa da floresta contra incêndios
<b>PROFCL</b>	Programa regional de ordenamento florestal do Centro Litoral
<b>RAN</b>	Reserva agrícola nacional
<b>REN</b>	Reserva ecológica nacional
<b>RERAE</b>	Regime excecional de regularização de atividades económicas
<b>RJIGT</b>	Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

## Índice

### Capítulo **01** – Proposta e Fundamentação

Introdução, 5

01 - Enquadramento legal, 6

02 - Critérios de classificação do solo, 8

03 - Classificação e qualificação do solo, 16

04 - A proposta de alteração na classificação do solo, 19

04.1 - Os critérios de avaliação, 19

04.2 - Exemplificação da aplicação dos critérios complementares, 21

04.3 - Quadros resumo das propostas de alteração, 26

04.4 - Quadros geral das propostas de alteração, 36

05 - Outras alterações nos elementos do PDMM, 37

05.1 - Alteração das Peças Desenhadas – Categorias de espaço, 36

05.2 - Alteração das Peças Desenhadas – Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, 38

05.3 - Alteração nas Peças Escritas – Regulamento, 39

05.4 - Alterações decorrentes do PROF-CL, 77

06 - Alterações ao Regime da RAN, 80

07 - Alterações ao Regime da REN, 86

Capítulo **02** – Principais alterações introduzidas à proposta de alteração de 22.02.2022 na sequência dos pareceres emitidos na Conferência Procedimental e nas referidas Reuniões de Concertação, 94

01 - Alterações à proposta de alteração apresentada na Conferência Procedimental decorrentes da emissão dos pareceres, 95

01.1 - Propostas de alteração da classificação de solo rústico para urbano [Áreas I], 95

01.2 - Propostas de alteração da qualificação do solo, mantendo a classificação do solo [Áreas A], 95

01.3 - Outras situações, 96

02 - Outras alterações, 97

## **A - Elementos que complementam o presente Relatório [Peças Escritas]**

Relatório de Fundamentação

Regulamento

Plano Financiamento, programa de execução e de sustentabilidade económica e financeira

Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico

Ficha de Dados Estatísticos

## **B - Elementos que complementam o presente Relatório [Peças Desenhadas]**

### **B1 - Fichas de apoio ao Relatório de Fundamentação**

Ficha A - UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes

Ficha B - Freguesia de Casal Comba

Ficha C - Freguesia do Luso

Ficha D - Freguesia da Pampilhosa

Ficha E - Freguesia da Vacariça

Ficha F - Freguesia de Barcouço

### **B2 - Peças Desenhadas que integram o PDM e que foram alteradas**

1.1\_ Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

1.2\_ Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico

1.4\_ Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

1.5\_ Planta de Ordenamento - Zonas Inundáveis

1.6\_ Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais

2.4\_ Planta de Condicionantes - Perigosidade de Risco de Incêndio Florestal

2.5\_ Planta de Condicionantes - Regime Florestal

2.7\_ Planta de Condicionantes - Outras

## Capítulo 01 – Proposta e Fundamentação

Integra e articula-se com as Fichas de Fundamentação, por freguesia:

- Ficha A - UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes
- Ficha B - Freguesia de Casal Comba
- Ficha C - Freguesia do Luso
- Ficha D - Freguesia da Pampilhosa
- Ficha E - Freguesia da Vacariça
- Ficha F - Freguesia de Barcouço

*[Elementos apresentados na Reunião de Conferência Procedimental de 22.02.2022]*

## Introdução

01 - A classificação e qualificação do solo no âmbito da elaboração dos planos diretores municipais enquadra-se em três diplomas fundamentais:

- A Lei de bases gerais da política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo [Lei31/2014 de 30 de maio];
- O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial [DL 80/2015 de 14 de maio];
- Decreto regulamentar 15/2015 de 19 de agosto.

02 - O artigo 199.º do RJIGT estabelece o prazo de cinco anos para os planos municipais integrarem as regras de classificação e qualificação do solo, nele, definidas. O presente relatório tem por objetivo explicitar a forma como se procedeu a alteração do PDMM procurando cumprir o disposto no referido artigo 199.º.

03 - Este Relatório é acompanhado pelas seguintes Peças Desenhadas / Fichas por Freguesia:

- Ficha A - UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes
- Ficha B - Freguesia de Casal Comba
- Ficha C - Freguesia do Luso
- Ficha D - Freguesia da Pampilhosa
- Ficha E - Freguesia da Vacariça
- Ficha F - Freguesia de Barcouço

## 01 - Enquadramento legal

Lei 31/2014 de 30 de maio  
Decreto-Lei 80/2015 de 14 de maio [alterado pelo Decreto Lei 25/2021, de 29 de março]  
Decreto-Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto

01 - A lei de bases gerais de política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

02 - O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGIT), publicado pelo DL 80/2015, de 14 de maio e alterado pelo Decreto Lei 25/2021, de 29 de março, que estabelece no seu “Artigo 199 - Classificação do solo”, a obrigatoriedade de conformação dos planos municipais com a lei de bases, num prazo máximo de 5 anos, após a entrada em vigor do referido RJGIT.

03 - O procedimento de alteração do PDMM enquadra-se no disposto no **artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJGIT]** uma vez que decorre da necessidade de alterar o plano para fazer face ao novo enquadramento legislativo.

### *Artigo 118.º*

#### ***Alteração dos planos intermunicipais e municipais***

*Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.*

04 - Efetivamente, quando o PDMM entrou em vigor [2015] ainda ao abrigo do anterior RJGIT [Decreto Lei 46/2009 de 20 de fevereiro], eram adotados diferentes critérios de delimitação dos perímetros urbanos e consequentemente diferentes definições para o Solo Urbano e para o Solo Rústico, bem como diferentes terminologias, que foram introduzidas no âmbito do atual RJGIT [Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio alterado pelo Decreto Lei 25/2021, de 29 de março].

05 - Esta mudança de contexto legislativo que enquadra e estabelece novos critérios de delimitação do solo urbano e do solo rústico, bem como diferente terminologia utilizada na classificação e qualificação do solo e reforça a necessidade de introduzir normas que identifiquem e estabelecem usos incompatíveis com o solo rústico, articulada com a aplicação do disposto no **artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJGIT]**, justifica e fundamenta o presente processo de alteração do PDM da Mealhada.

### *Artigo 199.º*

#### **Classificação do solo**

*1 - As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.*

*2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, **os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2022, incluir as regras de classificação e qualificação** previstas no presente decreto-lei, abrangendo a totalidade do território do município.*

*3 - Se, até 31 de março de 2022, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º do presente decreto-lei, por facto imputável ao município ou à associação de municípios em questão, **é suspenso o direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais** que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa, não havendo lugar à celebração de contratos-programa.*

*4 - Para os efeitos previstos no número anterior, presume-se imputável ao município a falta de comparência à reunião ou a falta de envio atempado da proposta de plano, aplicando -se, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 29.º*

*5 - A partir da data estabelecida no n.º 2, a ausência das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, em qualquer parte do território do município, por motivo que lhe seja imputável, implica a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.*

*6 - Para os efeitos previstos no número anterior, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente identifica as disposições objeto de suspensão, ouvido o município, podendo este, no prazo de 30 dias, indicar as áreas que já tenham sido objeto de classificação do solo e as que se encontrem abrangidas pela exceção prevista no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, ou demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável.*

#### **06 - Estabelece o referido artigo 82.º da LBPPSOTU**

### *Artigo 82.º*

#### **Norma transitória**

*1 - A presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.*

*2 - As regras relativas à classificação de solos, previstas na presente lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, que se iniciem após a data da sua entrada em vigor e aos que ainda se encontrem pendentes um ano após essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*

*3 - Nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais a que se refere o número anterior, os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido.*

## 02 - Critérios de classificação do solo

01 - A conjugação do artigo 10.º da Lei 31/2014 e do artigo 71.º do DL 80/2015 estabelece que a classificação do solo assenta na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico.

02 - Considera-se:

- A) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado
- B) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

03 - O artigo 6.º do DR 15/2015 estabelece que a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano. Estabelece, ainda, que a classificação do solo como rústico obedece à verificação de um dos seguintes critérios:

- A) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- B) Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- C) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- D) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- E) Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
- F) Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- G) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;
- H) Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- I) Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

04 - O n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015 estabelece que a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

- A) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- B) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- C) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- D) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- E) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

05 - Estabelece, ainda, que na aplicação dos critérios referidos nas alíneas *c)* e *d)* devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano e que, com base nos critérios fixados devem ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos.

<b>Artigo 7.º</b> DR 15/2015, de 19 de agosto		<b>Critérios de CLASSIFICAÇÃO</b> do Solo como Solo Urbano
Critério 01	Alínea a) do n.º 3	Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal
Critério 02	Alínea b) do n.º 3	Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
Critério 03	Alínea c) do n.º 3	Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
Critério 04	Alínea d) do n.º 3	Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
Critério 05	Alínea e) do n.º 3	Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Estabelece o número 4 que para aplicação dos Critérios 3 e 4 refere o n.º 4 do artigo 7.º que “na aplicação dos critérios referidos devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.”

06 - Neste enquadramento, e na sequência da **avaliação e análise territorial, crítica e ponderada, ao processo de classificação e qualificação do solo** que sustenta o PDMM atualmente em vigor, à luz dos referidos novos critérios de classificação do solo, evidenciam-se as seguintes **conclusões gerais**:

## **Critério 01 – Inserção no modelo territorial**

A generalidade dos aglomerados que integram o perímetro urbano apresentam identidade, história, memória e perceção social generalizada de lugar, integrando e estruturando o sistema urbano municipal. A hierarquização assumida em torno do sistema urbano concelhio teve em consideração uma classificação adequada à estratégia de desenvolvimento e ao reforço da coesão territorial, considerando para o efeito a definição de diferentes níveis [nível 1 e nível 2], cuja distinção assenta em critérios de natureza administrativa, de dimensionamento, dotação de equipamentos e de natureza demográfica. Resulta da hierarquia definida o estabelecimento dos seguintes níveis, estruturados em função da relevância da cidade da Mealhada, do seu papel enquanto sede de concelho, e das acessibilidades que em torno dela estão estruturadas.

Aglomerado nível 1 - No Concelho da Mealhada evidenciam-se três polos urbanos diferenciados: Mealhada, Luso e Pampilhosa:

### **a) A cidade da Mealhada – *Principal polo urbano concelhio***

A concentração de serviços, equipamentos e comércio determinam o papel da Mealhada enquanto sede de concelho e principal polo urbano. A oportunidade que existe no centro urbano com a possibilidade de promover e executar processos requalificação urbanística, bem como dos espaços públicos centrais que poderão ser complementados com o desenvolvimento de uma estratégia de reabilitação urbana capaz de devolver ao núcleo antigo a vivência e qualidade de vida desejadas e o desenvolvimento urbano adjacente à Zona Desportiva da Mealhada são peças fundamentais para a consolidação e reforço do papel de sede concelhia.

### **b) A vila termal do Luso – *O desafio de dar vida à história termal***

Tendo uma relevância histórica inquestionável, a vila do Luso encontra-se num período de difícil afirmação enquanto espaço turístico dinâmico e atrativo. Importa promover uma nova estratégia de desenvolvimento, com uma forte aposta no sector do turismo e a definição de um novo modelo territorial. O sucesso de uma estratégia no sector do turismo passa por um espectro territorial mais alargado, no entanto a qualificação do Luso é uma aposta chave, para tal têm sido concretizados projetos de tratamento e qualificação dos principais espaços públicos e equipamentos da vila. Destaca-se a delimitação de um conjunto de áreas como espaços turístico-termais onde como uso preferencial estão as funções associadas à atividade termal e do turismo.

### **c) A vila da Pampilhosa – *O legado industrial, novas oportunidades***

A proximidade de Coimbra e o transporte ferroviário são dois dos atrativos para a fixação de população na Pampilhosa. O crescimento recente desta vila tem ocorrido de forma periférica, evidenciando dificuldades de articulação com os espaços mais antigos. O espaço urbano da Pampilhosa, perspetiva a valorização das estruturas fabris devolutas no centro da vila com programas funcionais mistos – serviços, comércio, empresas. Para a Pampilhosa pretende-se encontrar um equilíbrio entre o crescimento urbano residencial e os inúmeros espaços de oportunidade que aqui se encontram, evidenciando a área afeta à “plataforma modal” rodoferroviária.

Aglomerado nível 2 - correspondem ao restante território concelhio que é marcado por um conjunto de aglomerados que evidenciam uma forte relação urbano-rural e revelam ainda uma acentuada dependência funcional dos aglomerados de nível 1. Nestes territórios destacam-se aos aglomerados urbanos de Ventosa do Bairro, Antes, Casal Comba, Barcouço, Vacariça, onde se verifica um conjunto de dinâmicas territoriais ao nível da prestação de serviços, comércio e equipamentos que tem permitido o desenvolvimento territorial sustentado e em alguns casos a fixação de população, por exemplo, a junta de freguesia, escola primária, campo de jogos, igreja, cemitério, posto médico e do pequeno comércio de abastecimento diário são os elementos de diferenciação com o restante território.

## **Critério 02 – Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação**

O território caracteriza-se pela presença de um modelo de ocupação territorial claramente centrado em torno de um grande polo urbano, que constitui a sua sede de concelho, que representa o Centro Administrativo do concelho, onde se localizam os principais equipamentos e serviços, onde se tem verificado, a introdução de tipologias multifamiliares, associadas aos principais eixos viários, recorrendo aos 4 ou 5 pisos, originando formas urbanas com um carácter de urbanidade mais acentuado e que tem vindo a assumir, de forma crescente, um papel de elemento polarizador do desenvolvimento concelhio e de concentração populacional. Situações similares, também se verificam nos restantes aglomerados de nível 1, área central do Luso e da Pampilhosa.

É nestes aglomerados que se observa um maior grau de consolidação urbana quer em termos de ocupação do território, quer em termos de oferta de atividades geradoras de fluxos significativos, quer de pessoas, quer de bens, assumindo particular relevância o facto de ser na Mealhada que se observa uma forte concentração de atividades terciárias geradoras de emprego e de fluxos populacionais.

As dinâmicas económicas e demográficas que se verificam neste aglomerado são, ainda, reforçadas pela presença de um vasto e variado conjunto de equipamentos de utilização coletiva. A presença destes equipamentos e da oferta que a eles se encontra associada assume um contributo determinante na geração de fluxos de população.

A centralidade funcional presente no aglomerado da Mealhada é suportada no restante território, ainda que a um nível manifestamente inferior, através da presença de outros aglomerados urbanos, que integram o sistema urbano concelhio e que assumem o estatuto de sede de freguesia.

O modelo de ordenamento proposto salvaguarda ao nível dos perímetros urbanos delimitados o estabelecimento de normativas regulamentares que induzem e viabilizam o surgimento de atividades complementares e compatíveis com o uso habitacional dominante que se encontra geralmente associado e presente em áreas com estatuto de solo urbano. Estas atividades são determinantes para o reforço da dinâmica económica destes aglomerados, resultando num potencial reforço das condições atração e fixação de população e para a minimização dos efeitos decorrentes de processos de desertificação, que possam vir a manifestar-se nas áreas mais rurais do concelho.

A dinâmica dos fluxos observados no concelho da Mealhada é ainda reforçada pelas ligações viárias existente e que suportam as diferentes Zonas Industriais, que se assumem como importantes polos empresariais existentes no concelho, bem como nas ligações ao quadro de acessibilidades existente no município, nomeadamente o IC2 e o nó da A1.

**Critério 03 – Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados**, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

A generalidade dos aglomerados que integram o sistema urbano concelhio encontra-se servida por redes de infraestruturas urbanas, conforme é possível verificar nas plantas [Fichas por freguesia], que onde se encontram assinaladas as redes de Infraestruturas e de transportes e localizados os equipamentos de uso público, ou seja, onde é possível avaliar os níveis de infraestruturização da respetiva freguesia e aglomerados urbanos.

As alterações propostas, no âmbito da presente alteração, não promovem, nem resultam no “acréscimo de custos de investimento em infraestruturas”, uma vez que a malha edificada dos aglomerados, já apresenta um elevado nível de cobertura das redes de infraestruturas. [Constituem eventuais exceções a estruturação das áreas industriais / empresariais que se pretendem implementar. Para estas áreas, no entanto, existe já uma programação da estruturação e infraestruturização em curso.](#)

No que diz respeito à rede de transportes públicos, o concelho encontra-se relativamente bem servido, importa, no entanto, referir a subjetividade desta componente, uma vez que as redes que asseguram este tipo de transporte não estão geralmente dependentes de uma ação direta do município.

O sistema de transportes que serve o concelho apresenta-se claramente estruturado em função da sede de concelho, nomeadamente no que observa relação direta com as ligações ao exterior do concelho, quer em termos viários, quer em termos ferroviários. A organização deste sistema, quer ao nível da definição dos trajetos, quer ao nível da definição dos horários das carreiras regulares, constitui um ónus para alguns aglomerados, ou zonas dos aglomerados, de menor relevância ou mais periféricas e por isso mais afastadas da rede principal, induzindo uma maior dependência do transporte privado, embora o serviço de táxi esteja assegurado na generalidade das freguesias do concelho.

**Critério 04 – Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais**

A generalidade dos aglomerados urbanos encontra-se servida por equipamentos de utilização coletiva, conforme é possível verificar nas plantas [Fichas por freguesia], onde se encontram assinalados os equipamentos de uso público, para além das redes de Infraestruturas e de transportes, ou seja, onde é possível avaliar os níveis de cobertura e de acesso à rede de equipamentos existentes na respetiva freguesia ou no concelho em geral.

A existência de equipamentos de utilização coletiva, apresenta tal como já foi referido, uma concentração no aglomerado da Mealhada (sede de concelho), no entanto os restantes aglomerados encontram-se relativamente bem servidos e dotados destes equipamentos, dependendo exclusivamente da sede de concelho ao nível dos equipamentos administrativos.

A inexistência de determinados equipamentos em alguns dos aglomerados, justifica-se sobretudo pela reduzida dimensão dos aglomerados, quer em termos de número de alojamentos, quer em termos de população residente, ou pela proximidade da sede de concelho.

O aglomerado da Mealhada (sede de concelho) reúne no seu perímetro a significativa maioria dos equipamentos de utilização coletiva existente no concelho, numa oferta reforçada em termos de quantidade e diversidade, que se justifica pela forma continuada, como tem vindo a ser observada uma crescente concentração da população residente no concelho, reforçando assim a procura e, conseqüentemente, a oferta de equipamentos.

### **Critério 05 – Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.**

A delimitação dos perímetros urbanos teve como critério fundamental a consideração de que o **solo urbano compreende os solos total ou parcialmente urbanizados ou edificados**, em cumprimento do disposto na legislação em vigor, pelo que a metodologia adotada teve como elemento de base a delimitação os espaços urbanizados delimitados por perímetros urbanos, como tal definidos e assumidos no PDM da Mealhada.

A delimitação considerou os diversos critérios que regem a classificação dos solos como urbano, tendo como premissa o princípio da salvaguarda da contenção urbana e da fragmentação territorial e resultou numa redelimitação dos perímetros tendo por base a realização de acertos pontuais em torno dos perímetros definidos pelo PDM, à avaliação dos níveis de ocupação e comprometimento dos espaços urbanizáveis, recorrendo-se para o efeito à inclusão e retração de algumas áreas, tendo por base critérios objetivos e facilmente verificáveis e que orientaram a realização destes acertos, nomeadamente critérios de colmatagem e de conformação, bem como a presença de preexistências e de acertos cadastrais.

A delimitação dos perímetros urbanos procurou restringir-se ao essencial e à prossecução dos objetivos e linhas de orientação estratégica subjacentes à revisão do PDM e ao modelo de ordenamento que se pretende ver concretizado e que visa o desenvolvimento económico e social do concelho.

<b>Freguesias</b>	<b>Área [km<sup>2</sup>]</b>	<b>População [INE, 2011]</b>
UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes [sede na Mealhada]	21,40 Km <sup>2</sup>	6.380
Freguesia de Casal Comba [sede em Casal Comba]	18,80 Km <sup>2</sup>	3.074
Freguesia do Luso [sede no Luso]	18,87 Km <sup>2</sup>	2.284
Freguesia da Pampilhosa [sede na Pampilhosa]	13,60 Km <sup>2</sup>	3.857
Freguesia da Vacariça [sede na Vacariça]	18,67 Km <sup>2</sup>	1.676
Freguesia de Barcouço [sede em Barcouço]	21,31 Km <sup>2</sup>	2.087
<b>Totais</b>	<b>112,65 Km<sup>2</sup></b>	<b>19.358</b>

Dada a dimensão do concelho, nas diversas freguesias e para as restantes áreas integradas no perímetro urbano do PDM em vigor, não se propõe qualquer alteração, uma vez que, por um lado, se consideram indispensáveis ao equilíbrio do sistema urbano e por outro, se considera estarem reunidos os critérios para garantir a sua manutenção em perímetro urbano, tal como já explicitado acima.

O ponto seguinte procura responder ao cumprimento dos critérios identificados no quadro acima (Critérios de Classificação do Solo Urbano) e demonstrar a sua existência e o respetivo enquadramento por aglomerado urbano, de acordo com os critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto [Diário da República, 1.ª série — n.º 161 — 19 de agosto de 2015].

### 03 - Classificação e qualificação do solo - Metodologia

01 - O Plano Diretor Municipal da Mealhada resultou de um processo de revisão, hoje ainda em vigor, foi aprovado pela Assembleia Municipal da Mealhada em sessão ordinária realizada em 10 de abril de 2015, tendo sido publicado no Diário da República 2ª Série – N.º 76 através do Aviso n.º 4234/2015, de 20 de abril de 2015.

02 - Foi objeto das seguintes alterações:

- A] 1ª Correção Material, Aviso n.º 3581/2016 publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 53 – 16 de março de 2016;
- B] 1ª Alteração por adaptação, Declaração n.º 20/2016, Diário da República, 2.ª série – N.º 57 – 22 de março de 2016;
- C] 2ª Correção Material, Aviso n.º 8467/2016 publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 128 – 6 de julho de 2016;
- D] 2ª Alteração, Aviso n.º 5754/2017 publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 99 – 23 de maio de 2017;
- E] 3ª Alteração por adaptação, Declaração n.º 60/2017, Diário da República, 2.ª série – N.º 150 – 4 de agosto de 2017.

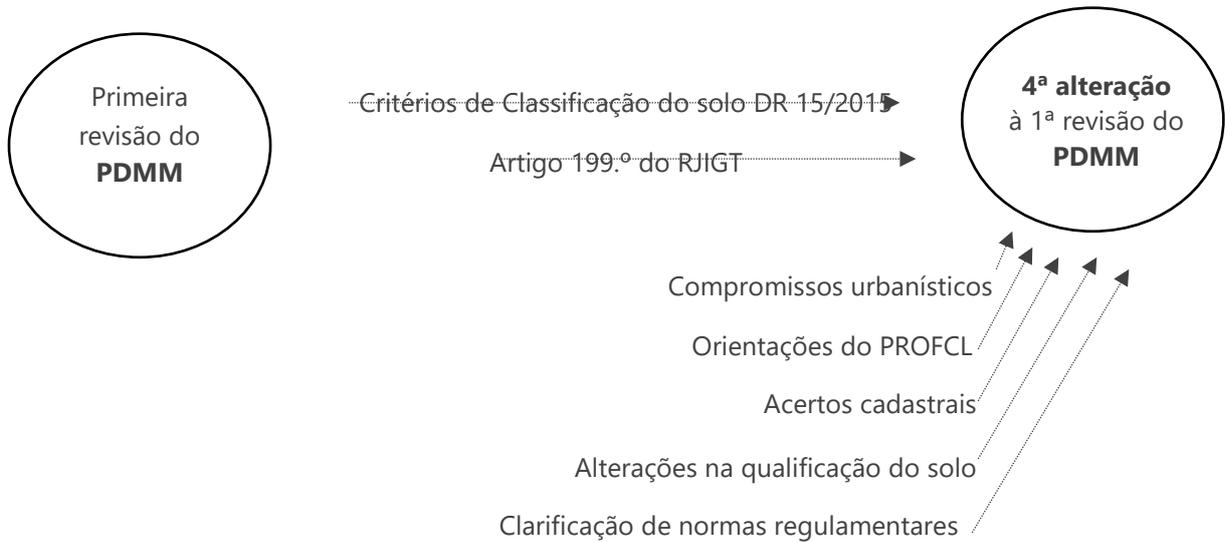
03 - O presente processo de alteração que decorre por força de uma exigência legal, tem por principal objetivo conformar e adaptar o PDM da Mealhada, no que respeita ao processo de classificação e qualificação do solo, à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo [aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio] e, por consequência, ao RJIGT, promovendo os necessários ajustamentos aos elementos do plano, e em especial à planta de ordenamento e ao regulamento, para os tornar mais claros e de mais fácil interpretação.

04 - A metodologia utilizada considerou vários momentos. Num primeiro momento procedeu-se a uma avaliação do processo de classificação e de qualificação do solo à luz dos critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Para sustentar e fundamentar esta análise considerou-se a análise cruzada e articulados dos seguintes elementos:

- A] Critérios definidos no Decreto Regulamentar 15/2015;
- B] Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo plenamente eficaz e em vigor;
- C] O nível de infraestruturação existente [abastecimento público de água, águas residuais, recolha de resíduos, transportes públicos e outras...];
- D] Localização de Equipamentos de Utilização Coletiva;
- E] Áreas servidas pelos Transportes Públicos;
- F] Avaliação urbanística das características do aglomerado / lugar e da identidade, papel e importância desse lugar para o sistema urbano municipal;
- G] Compromissos Urbanísticos;
- H] Participações / sugestões no âmbito do período de participação preventiva.

05 - No essencial procedeu-se a uma avaliação do perímetro urbano considerando o ajustamento desse perímetro aos critérios de classificação do solo expressos no Decreto regulamentar 15/2015 de 19 de agosto, em especial, no n.º 3 do artigo 7.º. No entanto na análise consideraram-se, também:

- A] As situações com compromissos urbanísticos assumidos e que não foram salvaguardados na primeira revisão do PDM;
- B] A transposição das orientações do PROF-CL;
- C] Pequenos acertos cadastrais e de regularização do perímetro;
- D] As situações de alteração na qualificação do solo não interferindo na classificação;
- E] A clarificação ou complemento de normas regulamentares para adaptar o processo de implementação do PDMM a situações reais.



06 - A informação foi sistematizada num conjunto de 6 Plantas [Peças desenhadas] que integram áreas territoriais homogéneas, designadamente:

- [A] UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes [sede na Mealhada]
- [B] Freguesia de Casal Comba [sede em Casal Comba]
- [C] Freguesia do Luso [sede no Luso]
- [D] Freguesia da Pampilhosa [sede na Pampilhosa]
- [E] Freguesia da Vacariça [sede na Vacariça]
- [F] Freguesia de Barcouço [sede em Barcouço]

07 - Cada uma dessas Peças Desenhadas integra **três momentos** de sistematização e disponibilização de informação:

**Momento 01** - Ordenamento - classificação e qualificação - proposta no PDM em vigor

Neste extrato apresenta-se a classificação e qualificação do solo que se encontra, atualmente em vigor. Para uma análise mais facilitada **estão identificadas por freguesia e por aglomerado**, as seguintes áreas:

A) **Áreas [solo] a classificar**

Áreas a integrar no perímetro urbano [referenciadas com a letra **I**]

Áreas a retirar no perímetro urbano [referenciadas com a letra **R**]

B) **Áreas [solo] a qualificar** [alteração da qualificação mantendo a classificação]

Áreas a sujeitar a alteração de uso [referenciadas com a letra **A**]

**Momento 02** - Fundamentação - Infraestruturas, equipamentos e compromissos urbanísticos

Neste extrato regista-se sobre o ordenamento [classificação e qualificação do solo] os traçados das principais redes de infraestruturas, assinalam-se os equipamentos de utilização coletiva e, também, os principais compromissos urbanísticos [processos de licenciamentos e operações de loteamento eficazes].

### **Momento 03** – Proposta de classificação e qualificação do solo – proposta de alteração

Com base na análise cruzada dos momentos 01 e 02 a câmara municipal ponderou e propõe a classificação e qualificação do solo apresentada na parte 03. Em função do nível de infraestruturização, do nível de ocupação, dos compromissos urbanísticos registados e assinalados, para cada uma das freguesias e aglomerados, estão assinaladas as áreas a **classificar [I e R]** e as áreas a **qualificar [A]** numerados sequencialmente [I01, I02, I03, R01, R02, R03, A01, A02, A03, ...], refletindo as alterações introduzidas na delimitação dos perímetros urbanos, assim como em termos de classificação e/ou qualificação do solo e os respetivos níveis de ocupação e estruturação urbanística.

08 - A análise e ponderação desta informação sistematizada, integra o conteúdo dos quadros resumo das propostas de alteração [ver ponto 3. da Parte 3 do presente relatório] e um conjunto de “fichas” de análise e ponderação por freguesia [Fichas A, B, C, D e E], apresentadas como apoio à leitura do presente relatório, que resultam da aplicação de cada um dos critérios de avaliação / fundamentação adotados, as áreas consideradas e que sistematizam a seguinte informação:

- A] Identificação da Área;
- B] Classificação e qualificação do solo no PDM em vigor;
- C] A classificação e qualificação do solo proposta;
- D] O enquadramento nos critérios de avaliação;
- E] Uma breve fundamentação de cada uma das áreas;

*[Ver peças desenhadas e “fichas” de análise e ponderação por freguesia]*

No ponto seguinte, para facilitar a análise, apresenta-se um conjunto de “**situações**”, exemplificando cada um dos critérios de avaliação / fundamentação adotados.

## 04 - A proposta de alteração na classificação do solo

### 04.1 - Os critérios de avaliação

01 - À luz dos critérios do disposto no Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto, Critérios de Fundamentação do perímetro urbano, a globalidade do território do município da Mealhada encontra-se, praticamente, urbanizado e infraestruturado, dentro dos limites definidos como perímetro urbano no PDM em vigor.

02 - A sua dimensão territorial e o seu enquadramento na região, associadas à presença de um conjunto de aglomerados dispersos pelo território, mas com um nível elevado de infraestruturação, tornam este território um território de carácter marcadamente rural. Os níveis de acesso e de coberturas de todas as redes de infraestruturas, o acesso à rede de equipamentos públicos e o serviço da rede de transportes públicos, são razoáveis e consolidam e reforçam essa condição.

03 - Apesar dessa evidente condição de território marcadamente rural, apresentam-se a análise e a fundamentação da Classificação e Qualificação do Solo, à luz dos critérios expressos no Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto.

04 - As alterações propostas no âmbito da 4ª alteração à 1ª revisão do PDM da Mealhada, exemplificadas no ponto seguinte e apresentadas nas fichas por freguesia, são muitas delas coincidentes em termos de fundamentação e de argumentação para a respetiva proposta de reclassificação do solo, através da inclusão ou exclusão do perímetro urbano ou para uma simples alteração em termos de qualificação do solo, através de alteração da categoria de espaço. Neste âmbito procedeu-se à definição de um conjunto de critérios que serviram de base para a avaliação das propostas de alteração.

05 - A análise e interpretação do modelo de ordenamento proposto para o território do município da Mealhada, procura salvaguardar a contenção dos perímetros urbanos, reduzindo ao mínimo a sua expressão territorial. Esta opção decorre sobretudo da necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos e promover uma efetiva contenção da fragmentação territorial e uma minimização dos custos de gestão urbana, sobretudo em matéria de infraestruturas urbanas.

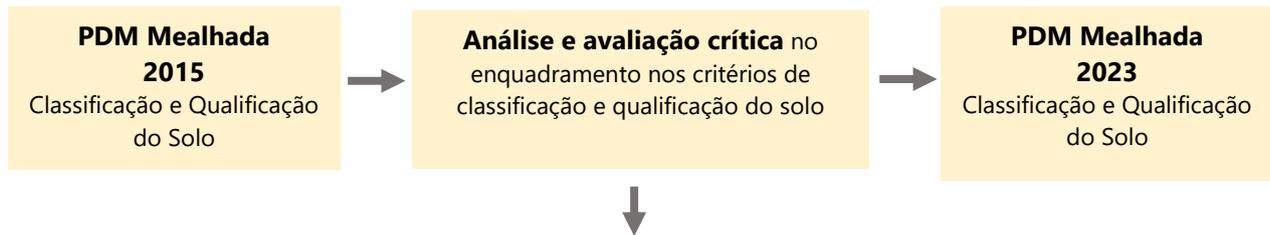
06 - Procura-se igualmente assegurar níveis de serviço capazes de garantir uma boa vivência urbana e a qualidade de vida das populações, promovendo a adoção de soluções adequadas às características e funcionalidades presentes em cada aglomerado urbano.

07 - No sentido de assegurar uma melhor perceção das propostas formuladas, e tendo presente que os “novos” perímetros urbanos delimitados no âmbito da 4ª alteração à 1ª revisão do PDM da Mealhada foram concretizados a partir dos espaços urbanos e urbanizáveis delimitados pelos perímetros urbanos anteriormente estabelecidos no PDM em vigor, foram então considerados os seguintes critérios, que sustentam a fundamentação das propostas de alteração aos limites do perímetro urbano.

08 - Nesta análise de articulação entre os critérios de classificação qualificação do solo urbano [n.º 3 artigo 7.º Decreto Lei 15/2015 de 19 de agosto] e os critérios de avaliação / fundamentação, consideraram-se os seguintes critérios que a seguir se identificam e tipificam.

**Crítérios - classificação do solo como urbano** [n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015]

- A) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- B) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- C) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- D) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- E) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.



**Crítérios complementares**

- Crítério **01** – Acertos, Enquadramento e integração de preexistências
- Crítério **02** – Conformação do perímetro urbano consolidado e infraestruturado
- Crítério **03** – Estruturação do perímetro urbano infraestruturado
- Crítério **04** – Vazios urbanos sem dinâmica urbanística relevante ou áreas sem características de solo urbano
- Crítério **05** – Espaços urbanos com dinâmica urbanística relevante

## | 04.2 – Exemplificação da aplicação dos critérios complementares

### Critério 01 – Acertos, enquadramento e integração de preexistências

01 - Integra duas situações de meros acertos e enquadramento de edificações:

- A) **Uniformização do perímetro urbano** como limitado por uma linha imaginária que diste cerca de 50 metros do arruamento que suporta a edificação, garantindo o enquadramento e a integração de preexistências na sua globalidade.
- B) **Enquadramento de edificações e atividades preexistentes**, legalmente construídas e licenciadas, tratando-se de meros ajustes ao limite do perímetro urbano.



02 - A imagem apresentada tipifica e exemplifica a aplicação do critério 01 [mancha verde]. Procura-se integrar em perímetro urbano um conjunto de edificações existentes suportadas por um arruamento estruturado e infraestruturado. O perímetro urbano é reajustado, neste caso, sem interferir com qualquer servidão ou restrição de utilidade pública.

## Critério 02 – Conformação do perímetro urbano consolidado e infraestruturado

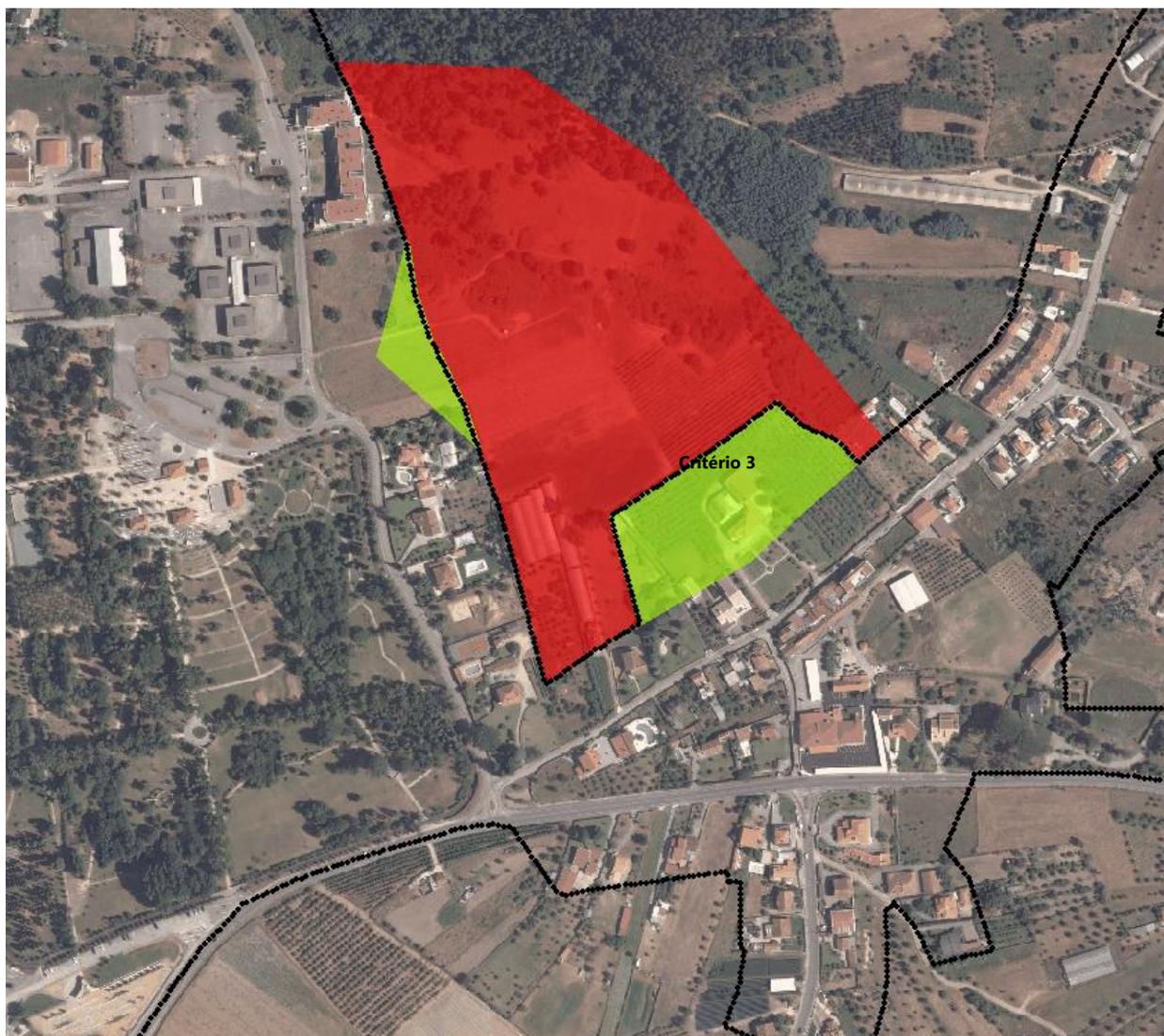
01 - Sustenta a integração de áreas no perímetro urbano inseridas em espaços perfeitamente consolidadas ou estruturadas e infraestruturadas e que apresentam enquanto espaço marcada e assumidamente urbano, uma leitura equilibrada, coerente e legível da estrutura e da forma urbana.



02 - A imagem apresentada tipifica e exemplifica a aplicação do critério 02 [mancha verde]. Integra-se no perímetro urbano um troço de arruamento infraestruturado, que evidenciem uma ocupação consolidada, e que contribui para a estruturação urbanística da zona, garantindo estrutura, continuidade e fecho da malha urbana.

### **Critério 03 – Estruturação do perímetro urbano infraestruturado**

01 - Sustenta a integração em perímetro urbano de áreas assumidamente urbanas, que constituem espaços urbanizáveis no PDM em vigor, mas que em resultado das dinâmicas urbanísticas ocorridas, se encontram perfeitamente enquadradas na malha urbana já existente, infraestruturadas e total ou parcialmente urbanizadas ou edificadas. Traduzem opções urbanísticas lógicas e coerentes, considerando o nível de infraestruturação presente no território e considerando ainda a necessidade de estruturação e organização, na relação com centros e centralidades do tecido urbano existente.

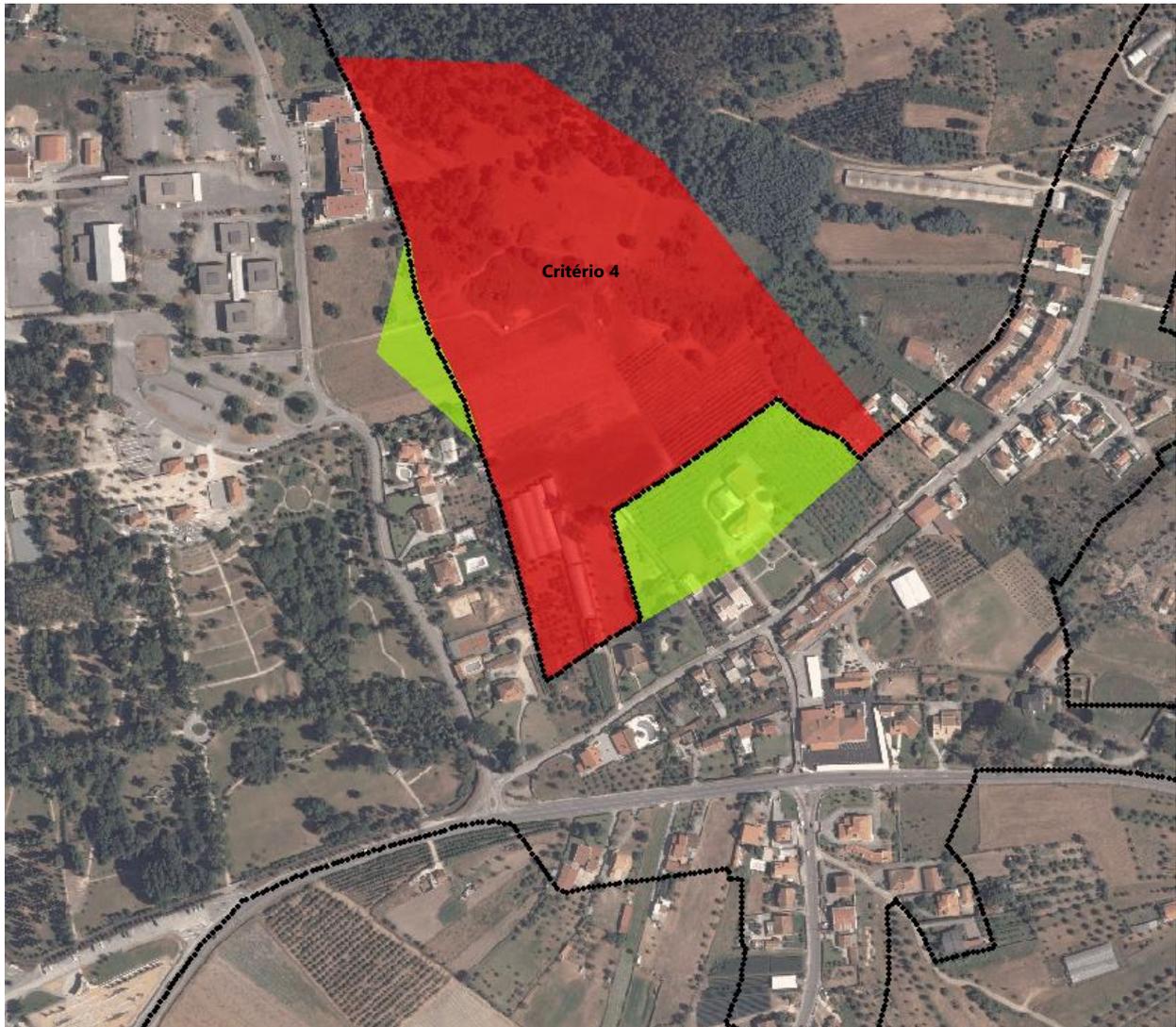


02 - A imagem apresentada tipifica e exemplifica a aplicação do critério 03 [manchas verdes]. Integra-se no perímetro urbano um conjunto de edificações existentes e licenciadas, integradas em espaço urbanizável, apoiadas num sistema de arruamentos estruturados e infraestruturados, garantindo a conformação, a colmatação e o fecho da malha urbana.

03 - As manchas apresentadas a vermelho, identificam “espaços urbanizáveis”, que passarão a integrar o Solo Rústico.

## **Critério 04 – Vazios urbanos sem dinâmica urbanística relevante ou áreas sem características de solo urbano**

01 - Corresponde à exclusão de áreas do perímetro urbano, de espaços atualmente descomprometidos, que pela sua localização ou características do terreno, não se revelaram atrativas do ponto de vista urbanístico, não se encontram infraestruturados e que por isso não reúnem características nem asseguram o cumprimento dos critérios que regem a sua classificação como solo urbano.



02 - A imagem apresentada tipifica e exemplifica a aplicação do critério 04 [mancha vermelha]. Integra-se em solo rústico um conjunto de áreas inseridas em “espaço urbanizável”, que constituem vazios urbanos, sem dinâmica urbanística ou áreas sem características de solo urbano. Estes espaços, na maioria dos casos, integram áreas de logradouros de parcelas que já constituem frentes urbanas, suportadas por arruamentos existentes e infraestruturados ou abrangem edificações com características de solo rústico e integradas na categoria de espaços destinados a equipamentos, infraestruturas ou outras estruturas ou ocupações compatíveis ou espaços de atividades industriais.

## **Critério 05 – Espaços urbanos com dinâmica urbanística relevante**

01 - Sustenta a necessidade de promover a requalificação do solo, abrangendo espaços já integrados em perímetro urbano, perfeitamente consolidados, estruturados e infraestruturados, mas cujas dinâmicas instaladas revelam a necessidade de promover alterações em termos de usos e ocupações, que justificam a alteração da categoria de espaço atualmente prevista.



02 - A imagem apresentada tipifica e exemplifica a aplicação do critério 05 [mancha verde]. Integra-se no perímetro urbano um conjunto de áreas afetas a espaços de equipamentos de uso público ou a operações urbanísticas, que lhe conferem o estatuto de Solo Urbano.

### | 04.3 - Quadros resumo das propostas de alteração

01 - Os quadros seguintes identificam e sistematizam todas as áreas que sofreram alterações no processo de classificação e/ou qualificação do solo.

02 - A informação encontra-se sistematizada por Freguesia considerando 3 situações distintas:

- A] As áreas que se pretendem **integrar** no perímetro urbano, implicando reclassificação e requalificação do solo, representadas pela letra **I**.
- B] As áreas que se pretendem **retirar** no perímetro urbano, implicando reclassificação e requalificação do solo, representadas pela letra **R**.
- C] As áreas que se pretendem, apenas, **alterar** a qualificação do solo, representadas pela letra **A**.

Perímetro Urbano da UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MEALHADA, VENTOSA DO BAIRRO E ANTES – Áreas a INCLUIR – [FICHA A]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
I.01	1207,00	0,12	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços Habitacionais	Acerto - Área comprometida com edificações	1 e 2	RAN - Parcial
I.02	16747,80	1,67	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção e Espaço Florestal de Produção	Solo Urbano - Espaços de Atividade Económica - Zona Industrial	Limite Projeto SEW	2	REN - AMI
<b>Total</b>	<b>17954,8</b>	<b>1,79</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DE CASAL COMBA – Áreas a INCLUIR - [FICHA B]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
I.01	0,00	1,78	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços de Uso Especial - Equipamentos	EUE de apoio à Zona industrial	2 e 3	--
I.02	4763,59	16,05	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas - Zona Industrial	Conformação e estruturação do perímetro urbano	2,3 e 5	RAN - Parcial
I.03	410,56	0,04	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Pré-existência	1 e 2	--
I.04	373,82	0,04	Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Acerto - Edificação	1 e 2	--
<b>Total</b>	<b>5547,97</b>	<b>17,91</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DO LUSO – Áreas a INCLUIR - [FICHA C]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
I.01	496,11	0,05	Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	Solo Urbano - Espaços Habitacionais	Pré-existência. Acerto limite físico - arruamento. Loteamento deferido.	1 e 2	--
I.02	0,00	0,40	Solo Urbano - Zona Verde de Proteção e de Enquadramento	Solo Urbano - Espaços Habitacionais	Processo de obras em curso	2 e 3	--
<b>Total</b>	<b>496,11</b>	<b>0,45</b>					

Perímetro Urbano da PAMPILHOSA – Áreas a INCLUIR - [FICHA D]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
I.01	2972,19	0,30	Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Pré-existências. Infraestruturas. Loteamento deferido. Continuidade do Perímetro Urbano	1, 2 e 3	--
I.02	4763,59	7,49	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas	Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa	2,3 e 5	--
<b>Total</b>	<b>7735,78</b>	<b>7,79</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DA VACARIÇA – Áreas a INCLUIR - [FICHA E]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
I.01	175014,05	17,50	Solo Rural - Aglomerado Rural e Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Loteamento Deferido.	2,3 e 5	RAN - Parcial
I.02	13180,45	1,32	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Pré-existência. Loteamento deferido.	1,2 e 3	--
<b>Total</b>	<b>188194,5</b>	<b>18,82</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DE BARCOUÇO – Áreas a INCLUIR - [FICHA F]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
I.01	12535,00	1,25	Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas - Zona Empresarial Mista	Integrar a preexistência da unidade empresarial "Transportes Pascoal".	1 e 2	--
I.02	278,13	0,03	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Pré-existência. Infraestruturas	1, 2 e 3	--
I.03	339,55	0,03	Solo Rural - Espaços Agrícola de Produção	Solo Urbano - Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Conformação e estruturação do perímetro	1 e 2	--
<b>Total</b>	<b>13152,68</b>	<b>1,31</b>					

## Resumo

01. Na globalidade, a análise e o enquadramento do PDM da Mealhada nos critérios de classificação do solo definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto implicam a integração em perímetro urbano de uma área de 48,07 hectares.

02. Trata-se de áreas de dimensão pouco significativa e que incluem geralmente, arruamentos estruturados e infraestruturados, ou que constituem fecho de malha ou de estruturara / conformação do perímetro urbano.

03. As manchas com maior expressão em termos de dimensão correspondem a área a integrar em “Espaços de Atividades Económicas” localizadas na envolvente de Espaços Industriais já existentes e praticamente comprometidos [n.º7 do artigo 72º do DL n.º25 de 19 de março de 2021], com o objetivo de garantir o prolongamento destes espaços de importância estratégica para o desenvolvimento económico do município.

Perímetro Urbano da UNIÃO DAS FREGUESIA DA MEALHADA, VENTOSA DO BAIRRO E ANTES – Áreas a RETIRAR - [FICHA A]						
ID	Área [m <sup>2</sup> ]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes
R.01	986,34	0,10	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	Áreas descomprometidas, não infraestruturadas e sem ocupação urbanística	4 --
R.02	7048,25	0,70	Solo Urbano - EUBD - Zona de Equipamentos (Urbanizado)	Solo Rústico - REIOC	Espaço afeto ao Cemitério	4 --
R.03	22327,69	2,23	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	Áreas descomprometidas, não infraestruturadas e sem ocupação urbanística	4 --
R.04	89125,68	8,91	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção		4 REN - AMI
<b>Total</b>	<b>119487,96</b>	<b>11,94</b>				

Perímetro Urbano da FREGUESIA DE CASAL COMBA – Áreas a RETIRAR - [FICHA B]						
ID	Área [m <sup>2</sup> ]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes
R.01	27175,03	2,72	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizável)	Espaços Agrícolas de Produção	Áreas descomprometidas, não infraestruturadas e sem ocupação urbanística	4 --
R.02	54619,33	5,46	Solo Urbano - EAE - Zona Industrial (Urbanizado)	Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Florestais de Produção		4 --
R.03	11607,20	1,16	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Espaços Agrícolas de Produção		4 --
R.04	24971,66	2,50	Solo Urbano - EUBD - Zona de Equipamentos (Urbanizado)	REIOC	Espaço afeto a Equipamento	4 --
R.05	5323,74	0,53	Solo Urbano - EUBD - Zona de Equipamentos (Urbanizado)	REIOC	Espaço afeto ao Cemitério	4 --
<b>Total</b>	<b>123696,96</b>	<b>12,37</b>				

Perímetro Urbano da FREGUESIA DO LUSO - Áreas a RETIRAR - [FICHA C]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
R.01	29717,02	2,97	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	Áreas descomprometidas, não infraestruturadas e sem ocupação urbanística	4	--
R.02	15677,85	1,57	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona de Equipamentos (Urbanizado)	Solo Rústico - REIOC		4	--
<b>Total</b>	<b>45394,87</b>	<b>4,54</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DE BARCOUÇO - Áreas a RETIRAR - [FICHA F]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
R.01	55850,03	5,59	Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas - Zona Industrial	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	Áreas descomprometidas, não infraestruturadas e sem ocupação urbanística	4	--
R.02	11580,74	1,16	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção		4	--
R.03	3506,25	0,35	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção		4	--
R.04	4024,51	0,40	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção		4	--
R.05	11356,14	1,14	Solo Urbano - EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção		4	--
<b>Total</b>	<b>86317,67</b>	<b>8,64</b>					

## Resumo

01. Na globalidade, a análise e o enquadramento do PDM da Mealhada nos critérios de classificação do solo definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto implicam retirar do perímetro urbano de uma área de 37,49 hectares.

02. Trata-se de áreas que não tem enquadramento nos critérios definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto, por se encontrarem totalmente descomprometidas. São áreas que pela sua localização ou condições do terreno, não se revelam atrativas do ponto de vista urbanístico, não se encontram infraestruturadas e que por isso não reúnem características, nem asseguram o cumprimento dos critérios que lhe confirmam características de solo urbano.

Perímetro Urbano da UNIÃO DAS FREGUESIA DA MEALHADA, VENTOSA DO BAIRRO E ANTES – Áreas a ALTERAR a qualificação do solo - [FICHA A]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
A.01	3562,54	0,36	Solo Urbano - Espaço Residencial_ Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços Habitacionais	-	3	REN
A.02	14823,08	1,48	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços Habitacionais	Loteamento deferido	3	REN
A.03	18706,83	1,87	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Área Central, infraestruturas e pré-existências. Projeto somente refere Terreno adquirir.	3 e 5	--
A.04	31951,64	3,20	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços Habitacionais	Área Central, infraestruturas e pré-existências. Projeto somente refere Terreno adquirir.	3 e 5	--
A.05	16043,83	1,60	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços de Uso Especial - Equipamento	Área Central, infraestruturas e pré-existências. Projeto somente refere Terreno adquirir.	3 e 5	--
A.06	22750,11	2,28	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano - Espaços Centrais		2	--
<b>Total</b>	<b>107838,03</b>	<b>10,79</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DE CASAL COMBA – Áreas a ALTERAR a qualificação do solo - [FICHA B]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
A.01	529804,82	52,98	Solo Urbano - EAE - Zona Industrial (Urbanizável)	Solo Urbano - EAE - Zona Industrial	Conformação de perímetro - Área comprometida com edificações	2	REN - AMI Residual
A.02	76140,47	7,61	Solo Rural - Espaço Afeto Exploração Recursos Geológicos	Solo Rústico - Espaços Florestal de Produção	Alteração	2	--
A.03	3535,38	0,35	Solo Urbano - EUBD - Zona de Equipamentos e Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Urbano - Espaços de Uso Especial - Equipamento	Alteração	2	--

**Perímetro Urbano da FREGUESIA DE CASAL COMBA – Áreas a ALTERAR a qualificação do solo - [FICHA B]**

ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
<b>Total</b>	<b>609480,67</b>	<b>60,94</b>					

**Perímetro Urbano da FREGUESIA DO LUSO – Áreas a ALTERAR a qualificação do solo - [FICHA C]**

ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
A.01	13545,72	1,35	Solo Urbano – Espaços Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Alteração	2	--
A.02	7343,57	0,73	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Antiga (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços Centrais	Alteração	2	--
A.03	1026,03	0,10	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Alteração	2	--
A.04	29281,99	3,02	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano – Espaços Habitacionais	Pré-existências e continuidade do Perímetro Urbano. Infraestruturas	3	--
A.05	30614,03	2,36	Solo Urbano – Espaços Centrais - ZTTermal e ZUCentral (Urbanizável)	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos Estruturantes	Alteração	3	--
A.06	30614,03	0,43	Solo Urbano – Espaços Centrais - Zona Urbana Central	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos Estruturantes	Quinta do Alberto	2	--
A.07	30614,03	0,70	Solo Urbano – Espaços Centrais - Zona Urbana Central	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos Estruturantes	Alteração	2	--
A.08	4856,72	0,49	Solo Urbano – Espaços Centrais Zona Urbana Central / Zona Antiga	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Turismo	Alteração	2	--
A.09	603,74	0,06	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Alteração	2	--
A.10	3916,47	0,39	Solo Urbano – Espaços Centrais - Zona Urbana Central	Solo Urbano – Espaços Habitacionais	Alteração	2	--
A.11	1851,05	0,19	Solo Rural – Espaço Florestal de Produção	Solo Rústico - REIOC	Alteração	2	--
A.12	25309,45	2,53	Solo Rural – Espaço Agrícola de Produção	Solo Rústico – Espaços de Atividades Industriais	Pré-existências. Atividade Industrial e habitação.	2	--
<b>Total</b>	<b>179576,83</b>	<b>12,35</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DA PAMPILHOSA – Áreas a ALTERAR a qualificação do solo [FICHA D]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
A.01	18509,82	1,85	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Alteração	2	--
A.02	36343,02	3,63	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Antiga (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços Centrais	Alteração	2	--
A.03	327396,93	32,74	Solo Urbano – Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Alteração	2	--
A.04	243562,96	24,36	Solo Urbano – Espaços Centrais - Zona Urbana Central (Urbanizável)	Solo Urbano – Espaços Habitacionais	Pré-existências. Infraestruturas. Loteamento deferido. Continuidade do Perímetro Urbano	3	--
A.05	5858,12	0,59	Solo Urbano – Espaços Centrais - Zona Urbana Central (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Alteração	2	--
A.06	47291,45	4,73	Solo Rural – Espaços de Ocupação Turística	Solo Rústico – Aglomerados Rurais	Alteração – Área comprometida com edificações	2	REN
A.07	8707,80	0,87	Solo Rural – Espaços Agrícola de Produção	Solo Rústico – REIOC	Alteração – Área comprometida com edificações	2	--
<b>Total</b>	<b>687670,1</b>	<b>68,77</b>					

Perímetro Urbano da FREGUESIA DE BARCOUÇO – Áreas a ALTERAR a qualificação do solo - [FICHA F]							
ID	Área [m2]	Área [ha]	Classificação / Qualificação PDM 2015	Proposta de Classificação / Qualificação PDM 2021	Natureza da alteração	Critério / Condicionantes	
A.01	17083,75	1,71	Solo Urbano – EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Urbano – EAE - Zona Empresarial Mista	Alteração – Área comprometida com edificações	2	--
A.02	97,40	0,01	Solo Urbano – EUBD - Zona Urbana (Urbanizado)	Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Alteração – Área comprometida com edificações	2	--
<b>Total</b>	<b>17181,15</b>	<b>1,72</b>					

## Resumo

01. Na globalidade, a análise e o enquadramento do PDM da Mealhada nos critérios de classificação do solo definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto implicam alterações na qualificação do solo, ou seja, no uso e ocupação do solo de áreas integradas em perímetro urbano de 154,6 hectares.

02. Trata-se de áreas comprometidas, que apesar de continuarem a apresentar condições e aptidão para integrar o Solo Urbano, assegurando assim o enquadramento nos critérios definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto, revelam usos e ocupações que implicam a necessária alteração ao nível da qualificação do solo, ou seja, pressupõem alterações de uso e conseqüentemente da respetiva categoria de espaço.

03. As manchas que implicam alterações na qualificação do solo, ou seja, no uso e ocupação do solo, 82,72 hectares, ou seja cerca de 54%, corresponde a áreas já integradas em perímetro urbano, classificadas com espaços urbanizáveis e que atualmente apresentam condições e aptidão para integrar o Solo Urbano, assegurando assim o enquadramento nos critérios definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto.

#### 04.4 - Quadro geral das propostas de alteração

01 - Na globalidade, a análise e o enquadramento do PDM da Mealhada nos critérios de classificação do solo definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto implicam alterações na classificação e na qualificação do solo, que resumidamente são apresentadas no quadro seguinte:

<b>Freguesias</b>	<b>Manchas I [ha]</b>	<b>Manchas R [ha]</b>	<b>Manchas A [ha]</b>
UF de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes	1,79	11,94	10,79
Freguesia de Casal Comba	17,91	12,37	60,94
Freguesia do Luso	0,45	4,54	12,35
Freguesia da Pampilhosa	7,79	0	68,77
Freguesia da Vacariça	18,82	0	0
Freguesia de Barcouço	1,31	8,64	1,72
<b>Totais</b>	<b>48,07</b>	<b>37,49</b>	<b>154,57</b>

02 - No âmbito das alterações anteriormente apresentadas e que integram a presente alteração ao PDM da Mealhada, podemos constatar um ligeiro aumento de 11,09 hectares, cerca de 0,56 % da área integrada em perímetro urbano no PDM em vigor.

03 - As principais alterações resumem-se à classificação de áreas como Espaços de Atividades Económicas, na envolvente de Espaços Industriais já existentes, quer através da reclassificação do solo, quer através da requalificação do solo, de espaços urbanizáveis no PDM em vigor.

04 - A grande maioria das alterações, está relacionada com a necessidade de promover alterações na qualificação do solo, ou seja, no uso e ocupação do solo, de áreas já integradas em perímetro urbano [154,6 hectares], promovendo a necessária adequação da categoria de espaços ao uso atual do solo, com especial preponderância para as áreas classificadas com espaços urbanizáveis e que atualmente apresentam condições e aptidão para integrar o Solo Urbano, assegurando assim o enquadramento nos critérios definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto.

## 05 – Outras alterações nos elementos do PDMM

### 05.1 – Alterações nas peças desenhadas – Categorias de espaço

01 - Por força da entrada em vigor do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial [DL 80/2015 de 14 de maio] e do Decreto regulamentar 15/2015 de 19 de agosto as designações e terminologia relativa às classes e categorias de espaço sofreram alterações. Os quadros seguintes ilustram as seguintes alterações:

- A] Foram eliminadas as designações de categorias operativas e funcionais, deixando de existir o solo urbanizável
- B] Os solos urbanizados e os solos urbanizáveis passam a constituir no seu todo o solo urbano. Nesse sentido foi eliminada a categoria operativa “Solos Urbanizáveis], por força no novo RJIGT [DL n.º 80/2015, de 14 de maio e alterada ou adaptada a terminologia da qualificação do solo, por força do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.
- C] O “Espaço Residencial” passou a designar-se por “Espaço Habitacional”. As subcategorias de “Zona Urbana Antiga”, “Zona Urbana Central”, Zona Urbana Envolvente” passam a integrar no seu todo a respetiva categoria de Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade. As subcategorias “Zona Turístico-Termal” e “Zona de Equipamentos” passam a integrar a respetiva categoria de Espaços de Uso Especial – Equipamentos Estruturantes, Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Espaços de Uso Especial – Turístico Termal.
- D] O “Solo Rural” passou a designar-se por “Solo Rústico”. Foi alterada a terminologia da classificação de “Solo Rural” para “Solo Rústico”. Foi também adaptada a terminologia da qualificação do “Solo Rústico” das restantes categorias de espaço, por força no novo RJIGT [DL n.º 80/2015, de 14 de maio e do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

PDMM 2015			
Classificação do solo	Qualificação do solo		
	Categorias Operativas	Categorias Funcionais	Subcategorias Funcionais
Solo Rural		Espaço Agrícola de Produção	
		Espaço Florestal de Produção	
		Espaço Florestal de Conservação	
		Espaço de Ocupação Turística	
		Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos	
		Aglomerado Rural	
Solo Urbano	Solo Urbanizado	Espaços Centrais	Zona Urbana Antiga
			Zona Urbana Central
			Zona Turístico-Termal
		Espaços Residenciais	Zona Urbana Antiga
			Zona Urbana Central
			Zona Turístico-Termal
	Espaços de Uso Especial	Zona de Equipamentos	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Zona de Equipamento Estruturante	
		Zona Urbana	
		Zona de Equipamento	
	Espaços de Atividades Económicas	Zona Industrial	
		Zona Empresarial Mista	
Zona de Parques e Jardins Urbanos			
Espaços Verdes	Zona Verde de Proteção e Enquadramento		
	Zona Urbana Central		
	Zona Turístico-Termal		
Solo Urbanizável	Espaços Centrais	Zona Urbana Central	
		Zona Urbana Envolvente	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Zona Urbana	
		Zona Industrial	

PDMM de 2023 [4.ª Alteração]		
Classificação do solo	Qualificação do solo	
	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Solo Rústico	Espaços Agrícolas de Produção	
	Espaços Florestais de Produção	
	Espaços Florestais de Conservação	
	Espaços de Atividades Industriais	
	Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis	
	Espaços Afetos à Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	
	Aglomerados Rurais	
Solo Urbano	Espaços Centrais – Núcleo Antigo	
	Espaços Centrais	
	Espaços Habitacionais	
	Espaços de Uso Especial	Equipamentos Estruturantes
		Equipamentos
		Turístico-Termal
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	
	Espaços de Atividades Económicas	Zona Industrial
Zona Empresarial Mista		
Espaços Verdes	Zona de Parques e Jardins Urbanos	
	Zona Verde de Proteção e Enquadramento	

## 05.2 - Alterações nas peças desenhadas – Plantas de Ordenamento e de Condicionantes

01 - Foram, ainda, alteradas um conjunto de Peças Desenhadas. O Quadro seguinte sistematiza, identifica e explicita as razões que fundamentam a respetiva alteração.

Elementos do PDMM	Alteração	Fundamentação / Justificação
PI1.1 - Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo	Classificação e Qualificação do Solo	Espaço residencial passa a espaço habitacional Foi eliminada a classe de espaço - solos urbanizáveis e as respetivas categorias de espaço. O solo rural passa a solo rústico
	Perímetro Urbanos	Foram alterados em função dos critérios definidos no DR 15/2015, de 19 de agosto.
	UOPG 1 - Luso Zona Central	
	UOPG 2 - Luso Sul	
	UOPG 3 - Moinhos - Carpinteiros	UOPG 1 - Moinhos - Carpinteiros
	UOPG 4 - Núcleo Antigo da Mealhada	UOPG 2 - Núcleo Antigo da Mealhada
	UOPG 5 - Murtelas	
	UOPG 6 - Cardal	
	UOPG 7 - Núcleo Antigo da Pampilhosa	UOPG 3 - Núcleo Antigo da Pampilhosa
	UOPG 8 - Zona das Cerâmicas	
	UOPG 9 - Alto do Areal	
	UOPG 10 - Área de Localização Empresarial de Barrô - Expansão	
	UOPG 11 - Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa	UOPG 4 - Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa
	UOPG 12 - Z I de Viadores - Expansão	UOPG 5 - Z I de Viadores - Expansão
	UOPG 13 - Campo de Golfe da Pampilhosa	
UOPG 14 - Parque de Gestão de Resíduos		
		UOPG 6 - Z I de Vale da Rata
	Vias Propostas	Foram eliminadas algumas vias municipais proposta e criadas outras novas, de forma a que, a sua execução e o seu traçado, seja mais ajustado ao contexto do novo modelo de ordenamento
PI1.2 - Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico	Zonamento Acústico - Delimitação de Zonas Mistas	Foram introduzidas correções decorrentes das alterações proposta ao limite do perímetro urbano.
PI1.4 - Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal	Delimitação da Estrutura Ecológica Municipal	Foram introduzidas correções decorrentes das alterações introduzidas na delimitação dos corredores do PROFCL.
PI1.5 - Planta de Ordenamento - Zonas Inundáveis	Delimitação de Zonas Inundáveis em perímetro urbano	Foram introduzidas correções decorrentes da terminologia das categorias de espaço, por força no novo RJIGT [DL n.º 80/2015, de 14 de maio e do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.
PI1.6 - Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais	Identificação dos Elementos Patrimoniais	Foram introduzidas correções decorrentes das alterações na classificação dos elementos patrimoniais.
PI2.4 - Planta de Condicionantes - Perigosidade de Risco de Incêndio	Atualização da Carta da Perigosidade de Risco de Incêndio	Foram introduzidas correções decorrentes da atualização da Carta de Perigosidade de Risco de Incêndio.
PI2.5 - Planta de Condicionantes - Regime Florestal	Delimitação da área afeta ao Regime Florestal	Foram introduzidas correções decorrentes da atualização da delimitação da área do Regime Florestal da Mata do Bussaco.
PI2.7 - Planta de Condicionantes - Outras	Identificação dos Elementos Patrimoniais	Foram introduzidas correções decorrentes das alterações na classificação dos elementos patrimoniais, bem com a identificação do Vestígios de Superfície "Pedra Negras - Vacariça".

02 - As alterações introduzidas na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e na respetiva legenda decorrem das orientações do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, que determinam os critérios de classificação e qualificação do solo.

## 05.3 - Alterações nas peças escritas – Regulamento

01 - As alterações introduzidas no **articulado regulamentar** visam, essencialmente, a adaptação ao novo quadro legal, adotando a nova terminologia de classificação e qualificação do solo e ainda clarificar o articulado de alguns artigos e introduzir algumas alterações para ultrapassar alguns constrangimentos que a atual redação tem colocado à gestão urbanística. O quadro seguinte identifica, sistematiza e apresenta essas alterações. Representa-se, a **cor azul**, as alterações introduzidas.

Regulamento do PDM em Vigor [2015]	Proposta de alteração [2023]
<p>Capítulo I – Disposições Gerais Artigo 2º - Princípios e Objetivos Estratégicos</p>	<p>Capítulo I – Disposições Gerais Artigo 2º - Princípios e Objetivos Estratégicos</p>
<p>1- (...)</p> <p>2- <i>Como linhas gerais de orientação estratégica para o concelho da Mealhada, estabelecem-se os seguintes objetivos gerais:</i></p> <p>a) <i>Objetivo 1 – Aposta na criação de espaços urbanos de qualidade;</i></p> <p>b) <i>Objetivo 2 – Promoção do cluster do “Lazer, Termalismo e Turismo”;</i></p> <p>c) <i>Objetivo 3 – Valorização do papel de interface do concelho da Mealhada.</i></p> <p>3- <i>A estruturação da estratégia de desenvolvimento baseia-se no seguinte conjunto de medidas:</i></p> <p>a) <i>Objetivo 1 – Aposta na criação de espaços urbanos de qualidade tem como principais sub-vetores:</i></p> <p>1.1 – <i>Reabilitação das zonas urbanas antigas dos principais aglomerados, tendo em consideração a preservação das características naturais e históricas do território;</i></p> <p>1.2 – <i>Oferta de novos modelos urbanos de média e baixa densidade, tendo em consideração a preservação das características naturais e históricas do território;</i></p> <p>1.3 – <i>Criar e Estruturar uma rede qualificada de espaços de encontro e socialização;</i></p> <p>1.4 – <i>Promoção de uma Estrutura Verde Concelhia;</i></p> <p>1.5 – <i>Reforço da coesão social e territorial;</i></p> <p>1.6 – <i>Assegurar níveis adequados de serviço de infraestruturas.</i></p> <p>b) <i>Objetivo 2 – Promoção do cluster do “Lazer, Termalismo e Turismo” tem como principais sub-vetores:</i></p> <p>2.1 – <i>Valorização de novas ofertas do turismo e termas (Turismo e Saúde);</i></p> <p>2.2 – <i>Valorização da Identidade e Património;</i></p> <p>2.3 – <i>Valorização dos espaços comerciais das zonas antigas e dos eixos tradicionais;</i></p> <p>2.4 – <i>Criação de novos equipamentos de apoio à atividade turística;</i></p> <p>2.5 – <i>Organização do sistema de ensino adequando-a às necessidades do cluster do lazer, turismo e termas;</i></p> <p>2.6 – <i>Coordenação das ações de promoção e desenvolvimento do turismo na Mealhada.</i></p> <p>c) <i>Objetivo 3 – Valorização do papel de interface do concelho da Mealhada tem como principais sub-vetores:</i></p> <p>3.1 – <i>Tirar partido das acessibilidades rodoviárias (IP1, IP3, IC2, IC12) e ferroviárias do concelho (linha do Norte e da Beira Alta);</i></p>	<p>1- (...)</p> <p>2- Como linhas gerais de orientação estratégica para o concelho da Mealhada, estabelecem-se os seguintes objetivos gerais:</p> <p>a) <b>Objetivo 1 – Promover a dinâmica demográfica e melhorar a qualidade de vida da população;</b></p> <p>b) <b>Objetivo 2 – Dinamizar e modernizar o tecido empresarial e atrair e fixar novos investimentos;</b></p> <p>c) <b>Objetivo 3 – Afirmer o potencial económico do turismo, lazer e recreio;</b></p> <p>d) <b>Objetivo 4 – Valorizar o papel de interface do concelho da Mealhada;</b></p> <p>e) <b>Objetivo 5 – Promover um território sustentável e um concelho civicamente ativo e participativo.</b></p> <p>3- A estruturação da estratégia de desenvolvimento baseia-se no seguinte conjunto de medidas:</p> <p>a) <b>Objetivo 1 – Promover a dinâmica demográfica e melhorar a qualidade de vida da população tem como principais sub-vetores:</b></p> <p>1. <b>Reabilitar as zonas urbanas antigas dos principais aglomerados tendo em consideração a preservação das características naturais e históricas do território</b></p> <p>2. <b>Oferecer novos modelos urbanos de média e baixa densidade tendo em consideração a preservação das características naturais e históricas do território</b></p> <p>3. <b>Criar e estruturar uma rede qualificada de espaços de encontro e de socialização</b></p> <p>4. <b>Promover uma estrutura verde concelhia tendo em conta a sensibilidade do território e a gestão eficiente e preventiva do ambiente e do património histórico e cultural</b></p> <p>5. <b>Reforçar coesão social e territorial</b></p> <p>6. <b>Assegurar níveis adequados de serviço de infraestruturas</b></p> <p>7. <b>Apostar em novas formas de mobilidade e na melhoria das acessibilidades para a população em geral e, em particular, para as pessoas com mobilidade condicionada</b></p> <p>b) <b>Objetivo 2 – Dinamizar e modernizar o tecido empresarial e atrair e fixar novos investimentos tem como principais sub-vetores:</b></p> <p>1. <b>Promover os espaços de localização de atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental</b></p> <p>2. <b>Avaliar a localização das grandes unidades industriais pontuais</b></p> <p>3. <b>Valorizar o cluster da construção civil</b></p> <p>4. <b>Potenciar as acessibilidades rodoviárias (IP1, IP3, IC2, IC12) e ferroviárias do concelho (linha do Norte e da Beira Alta)</b></p>

<p>3.2 - Valorização do quadro de acessibilidades ferroviárias do concelho (Linha do Norte e da Beira Alta);</p> <p>3.3 - Promover os espaços de localização de atividades económicas, sustentáveis do ponto de vista ambiental;</p> <p>3.4 - Avaliação das necessidades locativas das grandes unidades industriais do concelho;</p> <p>3.5 - Valorização dos clusters económicos.</p>	<p>5. Valorizar os eixos tradicionais EN 1</p> <p>c) Objetivo 3 – Afirmar o potencial económico do turismo, lazer e recreio tem como principais sub-vetores:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valorizar novas ofertas do turismo e termas (saúde e bem-estar)</li> <li>2. Valorizar a identidade e património</li> <li>3. Valorizar os espaços comerciais das zonas antigas</li> <li>4. Criar novos equipamentos de apoio à atividade turística</li> <li>5. Organizar o sistema de ensino adequando-o às necessidades do cluster do lazer, turismo e termas</li> <li>6. Coordenar as ações de promoção e desenvolvimento do turismo na Mealhada.</li> </ol> <p>d) Objetivo 4 – Valorizar o papel de interface do concelho da Mealhada tem como principais sub-vetores:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dinamizar e valorizar Pampilhosa como polo ferroviário estruturante na ligação a Espanha e à Europa [Linha do Norte, Linha da Beira Alta]</li> <li>2. Fortalecer e reforçar a ligação a Coimbra e Aveiro potenciando o valor destas cidades, mas também das respetivas Universidades</li> </ol> <p>e) Objetivo 5 – Promover um território sustentável e um concelho civicamente ativo e participativo tem como principais sub-vetores:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promover e incentivar boas práticas do uso eficiente da água e da energia</li> <li>2. Promover políticas e práticas eco sustentáveis e que favoreçam a adaptação às alterações climáticas</li> <li>3. Incentivar uma cidadania ativa e participativa na vida e na política da comunidade</li> <li>4. Assumir um modelo de governação aberto, transparente e participativo</li> </ol>
<p>Capítulo I – Disposições Gerais Artigo 3º – Composição do PDM</p>	<p>Capítulo I – Disposições Gerais Artigo 3º – Composição do PDM</p>
<p>1- O Plano é constituído pelos seguintes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Regulamento;</li> <li>b) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;</li> <li>c) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico;</li> <li>d) Planta de Ordenamento – Áreas Edificadas Consolidadas;</li> <li>e) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal;</li> <li>f) Planta de Ordenamento – Zonas Inundáveis em Solo Urbano;</li> <li>g) Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais;</li> <li>h) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional;</li> <li>i) Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas;</li> <li>j) Planta de Condicionantes – Áreas Percorridas por Incêndio Florestal;</li> <li>k) Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio;</li> <li>l) Planta de Condicionantes – Regime Florestal;</li> <li>m) Planta de Condicionantes – Espaços Canais;</li> <li>n) Planta de Condicionantes – Outras;</li> </ol> <p>2- O Plano é acompanhado por:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Relatório de Fundamentação do Plano;</li> <li>b) Relatório Ambiental;</li> <li>c) Programa de Execução;</li> <li>d) Relatório dos Estudos de Caracterização do território municipal;</li> <li>e) Relatório dos Compromissos Urbanísticos;</li> <li>f) Planta de Enquadramento Regional;</li> <li>g) Planta da Situação Existente;</li> <li>f) Planta de Enquadramento Regional;</li> <li>g) Planta da Situação Existente;</li> </ol>	<p>1- O Plano é constituído pelos seguintes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Regulamento;</li> <li>b) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;</li> <li>c) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico;</li> <li>d) (Revogado);</li> <li>e) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal;</li> <li>f) Planta de Ordenamento – Zonas Inundáveis em Solo Urbano;</li> <li>g) Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais;</li> <li>h) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional;</li> <li>i) Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas;</li> <li>j) (Revogado);</li> <li>k) Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio;</li> <li>l) Planta de Condicionantes – Regime Florestal;</li> <li>m) Planta de Condicionantes – Espaços Canais;</li> <li>n) Planta de Condicionantes – Outras;</li> </ol> <p>2- O Plano é acompanhado por:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Relatório de Fundamentação do Plano;</li> <li>b) Relatório Ambiental;</li> <li>c) Programa de Execução;</li> <li>d) Relatório dos Estudos de Caracterização do território municipal;</li> <li>e) Relatório dos Compromissos Urbanísticos;</li> <li>f) Planta de Enquadramento Regional;</li> <li>g) Planta da Situação Existente;</li> <li>h) Planta da Situação Existente – Uso e Ocupação do Solo;</li> <li>i) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;</li> </ol>

<p>h) <i>Planta da Situação Existente – Uso e Ocupação do Solo;</i></p> <p>i) <i>Planta da Estrutura Ecológica Municipal;</i></p> <p>j) <i>Planta do Suporte Físico;</i></p> <p>k) <i>Planta da Rede Viária e Transportes;</i></p> <p>l) <i>Planta das Atividades Económicas;</i></p> <p>m) <i>Planta dos Elementos Patrimoniais;</i></p> <p>n) <i>Planta de Equipamentos de Utilização Coletiva;</i></p> <p>o) <i>Planta de Infraestruturas;</i></p> <p>p) <i>Planta de Recursos Geológicos;</i></p> <p>q) <i>Planta das Áreas de Interesse Público;</i></p> <p>r) <i>Planta Comparativa do PDM em vigor;</i></p> <p>s) <i>Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano;</i></p> <p>t) <i>Planta das Áreas a Desafetar da Reserva Agrícola Nacional;</i></p> <p>u) <i>Planta das Áreas a Excluir da Reserva Ecológica Nacional.</i></p> <p>3- <i>O Plano tem os seguintes anexos:</i></p> <p>a) <i>Mapa de Ruído do Concelho da Mealhada;</i></p> <p>b) <i>Carta Educativa;</i></p> <p>c) <i>Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.</i></p> <p>4- <i>Ficha de dados estatísticos.</i></p>	<p>j) Planta do Suporte Físico;</p> <p>k) Planta da Rede Viária e Transportes;</p> <p>l) Planta das Atividades Económicas;</p> <p>m) Planta dos Elementos Patrimoniais;</p> <p>n) Planta de Equipamentos de Utilização Coletiva;</p> <p>o) Planta de Infraestruturas;</p> <p>p) Planta de Recursos Geológicos;</p> <p>q) Planta das Áreas de Interesse Público;</p> <p>r) Planta Comparativa do PDM em vigor;</p> <p>s) Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano;</p> <p>t) Planta das Áreas a Desafetar da Reserva Agrícola Nacional;</p> <p>u) Planta das Áreas a Excluir da Reserva Ecológica Nacional.</p> <p>3- O Plano tem os seguintes anexos:</p> <p>a) Mapa de Ruído do Concelho da Mealhada;</p> <p>b) Carta Educativa;</p> <p>c) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.</p> <p>4- Ficha de dados estatísticos.</p>
<p>Capítulo I – Disposições Gerais</p> <p>Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar</p> <p>1- <i>No Concelho de Mealhada estão em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional:</i></p> <p>a) <i>Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;</i></p> <p>b) <i>Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Vouga;</i></p> <p>c) <i>Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Mondego;</i></p> <p>d) <i>Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.</i></p> <p>2- <i>Permanecem em vigor os seguintes Planos Municipais de Ordenamento do Território:</i></p> <p>a) <i>Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Barrô.</i></p>	<p>Capítulo I – Disposições Gerais</p> <p>Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar</p> <p>1- No Concelho de Mealhada estão em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional:</p> <p>a) O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território <a href="#">aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro – Diário da República, 1ª Série, N.º 170.</a></p> <p>b) (Revogado)</p> <p>c) (Revogado)</p> <p>d) O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (<a href="#">Portaria n.º 56/2019, Diário da República n.º 29/2019, Serie I de 11 de fevereiro de 2019 e Declaração de Retificação n.º 16/2019, Diário da República n.º 73/2019, Serie I de 4 de dezembro de 2019</a>);</p> <p>2- (Revogado)</p>
<p>Capítulo I – Disposições Gerais</p> <p>Artigo 5º - Conceitos e definições</p> <p><i>Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são adotados os conceitos e definições constantes do Anexo 1.</i></p>	<p>Capítulo I – Disposições Gerais</p> <p>Artigo 5º - Conceitos e definições</p> <p><i>Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, e supletivamente aos conceitos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, são adotados os conceitos e definições constantes do Anexo 1.</i></p>

<p>Capítulo III – Uso do Solo Seção I – Classificação do Solo Artigo 7º - Identificação</p>	<p>Capítulo III – Uso do Solo Seção I – Classificação do Solo Artigo 7º - Identificação</p>
<p><i>Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação do solo:</i></p> <p>a) <i>Solo Rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou seja, ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;</i></p> <p>b) <i>Solo Urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados</i></p>	<p>Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação do solo:</p> <p>a) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.</p> <p>b) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;</p>
<p>Capítulo III – Uso do Solo Seção III – Estrutura Ecológica Artigo 9º - Âmbito Territorial</p>	<p>Capítulo III – Uso do Solo Seção III – Estrutura Ecológica Artigo 9º - Âmbito Territorial</p>
<p><i>Os solos pertencentes à estrutura ecológica municipal integram os recursos e valores naturais indispensáveis à utilização sustentável do território e é constituído pelas áreas de valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos, sendo a filosofia de intervenção subjacente à Estrutura Ecológica Municipal, a de preservação, conservação e proteção de áreas ecologicamente sensíveis numa ótica de relação equilibrada e sustentada com a vida das comunidades locais.</i></p>	<p>Os solos pertencentes à estrutura ecológica municipal, integram características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, que têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.</p>

<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 10º – Qualificação</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 10º – Qualificação</p>
<p>1- <i>As categorias de espaço pertencentes ao Solo Rural apresentam no seu conjunto grande potencialidade para as atividades agrícolas e florestais e para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico, complementadas com o desenvolvimento de outras atividades compatíveis com o meio envolvente.</i></p> <p>2- <i>A qualificação do solo rural determina a seguinte estrutura de ordenamento:</i></p> <p>a) <i>Espaço Agrícola de Produção;</i> b) <i>Espaço Florestal de Conservação;</i> c) <i>Espaço Florestal de Produção;</i> d) <i>Espaço de Ocupação Turística;</i> e) <i>Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos;</i> f) <i>Aglomerado Rural.</i></p>	<p>1- As categorias de espaço pertencentes ao Solo Rústico apresentam no seu conjunto grande potencialidade para as atividades agrícolas e florestais e para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico, complementadas com o desenvolvimento de outras atividades compatíveis com o meio envolvente.</p> <p>2- A qualificação do Solo Rústico determina a seguinte estrutura de ordenamento:</p> <p>a) Espaço Agrícola de Produção; b) Espaço Florestal de Conservação; c) Espaço Florestal de Produção; d) <i>(Revogado)</i> e) Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos; f) Aglomerados Rurais. g) Espaços de Atividades Industriais; h) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis.</p>
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 11º – Condições gerais de uso e ocupação</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção I – Disposições Gerais Artigo 11º – Condições gerais de uso e ocupação</p>
<p><i>As intervenções permitidas para o Solo Rural ficam condicionadas a:</i> <i>(...)</i></p>	<p>As intervenções permitidas para o Solo <b>Rústico</b> ficam condicionadas a: <i>(...)</i></p>
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 12º – Infraestruturas territoriais e urbanas</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 12º – Infraestruturas territoriais e urbanas</p>
<p><i>Sem prejuízo de legislação específica aplicável, é permitida a implantação de infraestruturas territoriais e urbanas em solo rural bem como outras de apoio a edificações e atividades instaladas.</i></p>	<p>Sem prejuízo de legislação específica aplicável, é permitida a implantação de infraestruturas territoriais e urbanas em solo urbano e em solo <b>rústico</b> bem como outras de apoio a edificações e atividades instaladas.</p>
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 13º – Edificações existentes</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção I – Disposições Gerais Artigo 13º – Edificações existentes</p>
<p>1- <i>Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admite-se:</i></p> <p>a) <i>a realização de obras de ampliação em edificações existentes à data da entrada em vigor do plano, não compatíveis com o estatuto de uso e ocupação do solo ou com o regime de edificabilidade e desde que a pré-existência não se mostre incompatível com os usos envolventes;</i></p> <p>b) <i>a realização de novas obras de edificação, quando estão em causa usos complementares e dependentes funcionalmente do uso principal autorizado.</i></p> <p>2- <i>Esta norma tem caráter excecional e deve ser fundamentada na necessidade de satisfazer as condições ambientais, de habitabilidade, de mobilidade, de segurança, de saúde pública e viabilidade técnica e económica das atividades instaladas.</i></p> <p>3- <i>A área a ampliar não poderá exceder 50% da área de construção.</i></p>	<p>1- <b>Nos prédios onde se implantem edificações existentes à data da entrada em vigor do plano, não compatíveis com o estatuto de uso e ocupação do solo ou com o regime de edificabilidade, podem realizar-se obras de construção e obras de ampliação, nas seguintes condições:</b></p> <p>a) <b>A área a construir ou ampliar não pode exceder 50% da área de construção existente, nem ultrapassar a altura do edifício existente;</b></p> <p>b) <b>As obras de construção devem destinar-se a usos complementares e funcionalmente dependentes do uso do edifício principal existente.</b></p> <p>2- <b>Esta norma tem caráter excecional e deve ser fundamentada na necessidade de satisfazer as condições ambientais, de habitabilidade, de mobilidade, de segurança, de saúde pública ou viabilidade técnica e económica dos usos instalados.</b></p> <p>3- <i>(Revogado)</i></p>
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção II – Espaços Agrícolas de Produção Artigo 14º – Caracterização dos espaços agrícolas de produção</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção II – Espaços Agrícolas de Produção Artigo 14º – Caracterização dos espaços agrícolas de produção</p>
<p><i>Os espaços pertencentes a esta categoria possuem características mais adequadas à atividade agrícola, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, bem como outras que, pelo seu</i></p>	<p><b>Os espaços pertencentes a esta categoria possuem características mais adequadas à atividade agrícola e pecuária, com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada</b></p>

<i>uso dominante atual, carecem de ações de reconversão ou recuperação.</i>	capacidade de uso agrícola ou pecuário, bem como outras que, pelo seu uso dominante atual, carecem de ações de reconversão ou recuperação.
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção III – Espaços Florestais de Produção Artigo 17º – Caracterização dos espaços florestais de produção</p> <p>1- <i>Os espaços pertencentes a esta categoria correspondem a áreas ocupadas por povoamentos florestais, matos, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e os terrenos improdutivos ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais.</i></p> <p>2- <i>Para a qualificação desta categoria de espaço importa considerar o seu ordenamento sectorial tendo como objetivo fundamental assegurar a sua função ecológica, de proteção e de produção, podendo eventualmente aí ocorrer outras atividades.</i></p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção III – Espaços Florestais de Produção Artigo 17º – Caracterização dos espaços florestais de produção</p> <p>1- Os espaços pertencentes a esta categoria correspondem a áreas ocupadas por povoamentos florestais, matos, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e os terrenos improdutivos ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais, decorrentes das potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.</p> <p>2- Para a qualificação desta categoria de espaço importa considerar o seu ordenamento sectorial tendo como objetivo fundamental assegurar a sua função ecológica, de proteção e de produção, podendo eventualmente aí ocorrer outras atividades.</p>
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção III – Espaços Florestais de Produção Artigo 18º – Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p> <p>1- (...)</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção III – Espaços Florestais de Produção Artigo 18º – Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p> <p>1- (...)</p> <p>2- Aos espaços florestais aplicam-se as normas gerais de intervenção florestal, modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável para as sub-regiões homogéneas de Calcários de Cantanhede, Entre Vouga e Mondego, Gândaras Norte e Sicó e Alvaiázere, definidas no PROF-CL e que se encontram estabelecidas no anexo IV do presente regulamento.</p> <p>3- Os projetos de arborização e rearborização devem observar as orientações do PROF-CL, para a respetiva sub-região homogénea, quanto às normas a adotar e espécies a privilegiar, conforme definido no PROF-CL e que se encontram identificadas no anexo IV do presente regulamento.</p>
<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção IV – Espaços Florestais de Conservação Artigo 21º – Estatuto de Uso e Ocupação do Solo e Regime de Edificabilidade</p> <p>1 - Sem prejuízo dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outras condicionantes previstas na lei e no presente regulamento, são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Arborização e rearborização, de espécies de árvores florestais e modelos de silvicultura;</li> <li>Empreendimentos Turísticos Isolados, nomeadamente, estabelecimentos hoteleiros do tipo hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação;</li> <li>Equipamentos de Utilização Coletiva;</li> <li>Instalações de comércio e serviços e outras Infraestruturas complementares às atividades de gestão florestal e recreio e lazer;</li> </ol> <p>2 – As novas edificações deverão respeitar o índice médio de ocupação do solo e o índice médio de implantação do solo existente na Mata Nacional do Bussaco.</p>	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção IV – Espaços Florestais de Conservação Artigo 21º – Estatuto de Uso e Ocupação do Solo e Regime de Edificabilidade</p> <p>1. O estatuto de uso e ocupação e o regime de edificabilidade nestes espaços são exclusivamente regulados pelo disposto na Portaria n.º 44/2018, de 18 de janeiro.</p> <p>2. <i>(Revogado).</i></p> <p>3. <i>(Revogado).</i></p>

3 - Excecionalmente, admite-se exceder os parâmetros urbanísticos identificados no número anterior, desde que reconhecido o interesse municipal por deliberação da Assembleia Municipal.	
	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção V – Espaços destinados a Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações Artigo 21-Aº - Caraterização</p>
(…)	<p>Consideram-se <b>Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações</b> as zonas privilegiadas para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada.</p>
	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção V – Espaços destinados a Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações Artigo 21-Bº - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p>
(…)	<p>1- Os espaços classificados como <b>Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações</b> destinam-se à implantação de equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública e privada.</p> <p>2- Os equipamentos podem integrar ainda atividades comerciais e de serviços, de apoio ou complementares aos equipamentos.</p>
	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção V – Espaços destinados a Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações Artigo 21-Cº - Regime de Edificabilidade</p>
(…)	<p>O regime de edificabilidade aplicável a estes espaços depende da natureza do equipamento, tendo como número máximo de pisos 2 e como altura máxima da fachada 7 metros.</p>
	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VI – Espaços de Atividades Industriais Artigo 21-Dº - Caraterização</p>
(…)	<p>Os espaços de atividades industriais, identificados na planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo, integram as parcelas ou prédios vocacionados para o desenvolvimento de atividades industriais e agroalimentares diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, frutícolas e vitivinícolas, florestais e agropecuários.</p>
	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VI – Espaços de Atividades Industriais Artigo 21-Eº - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p>
(…)	<p>Nestes espaços são admissíveis a instalação de unidades industriais e de armazenagem de apoio à exploração agrícola, frutícola e vitivinícola e agroindustrial, incluindo fabrico, transformação, comercialização e armazenagem, diretamente associadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais, pecuários e agropecuários.</p>
	<p>Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VI – Espaços de Atividades Industriais Artigo 21-Fº - Regime de Edificabilidade</p>
(…)	<p>1. A edificabilidade nos <b>Espaços de Atividades Industriais</b> fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Altura máxima da fachada – 12 metros;</li> <li>Índice de ocupação máximo – 0,80;</li> </ol> <p>2. Em situações excecionais, devidamente justificadas, por exemplo, criação de instalações inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações</p>

	que se revelem indispensáveis ao processo produtivo ou funcionamento da atividade, admitem-se desvios aos parâmetros fixados para a altura máxima da fachada e índice de ocupação máximo, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações.
	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VI – Espaços de Exploração de Recursos Geológicos Artigo 22-Aº - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo
	Nos espaços de exploração de recursos geológicos é admissível a instalação dos respetivos anexos e de outros estabelecimentos Industriais para transformação dos inertes extraídos da área objeto de exploração.
Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção V – Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos Artigo 23º - Regime de Edificabilidade	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VI – Espaços de Exploração de Recursos Geológicos Artigo 23º - Regime de Edificabilidade
1- <i>Nos espaços afetos à exploração de recursos geológicos é admissível a instalação dos respetivos anexos e de outros estabelecimentos Industriais para transformação dos inertes extraídos da área objeto de exploração.</i>	1- (Revogado)
2- <i>Os parâmetros urbanísticos máximos a considerar para os estabelecimentos industriais de transformação dos inertes extraídos são os seguintes:</i>	2- (...)
a) <i>Índice de ocupação não pode exceder 0,50;</i>	
b) <i>Altura máxima da edificação admitida é de 9 metros exceto em situações técnicas e devidamente justificadas;</i>	
c) <i>Admitir-se-ão outros parâmetros, quando tecnicamente se justifique como indispensável para o adequado desenvolvimento da atividade.</i>	
Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VI – Espaços de Ocupação Turística Artigo 24º - Identificação	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VI – Espaços de Ocupação Turística Artigo 24º - Identificação
	(Revogado)
Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VI – Espaços de Ocupação Turística Artigo 25º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VI – Espaços de Ocupação Turística Artigo 25º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo
	1- (Revogado).
	2 – (Revogado).
	3 – (Revogado).
Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VI – Espaços de Ocupação Turística Artigo 26º - Regime de Edificabilidade	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VI – Espaços de Ocupação Turística Artigo 26º - Regime de Edificabilidade
	1- (Revogado).
	2 – (Revogado).
	3 – (Revogado).
Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VII – Aglomerados Rurais Artigo 27º - Caracterização dos aglomerados rurais	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VII – Aglomerados Rurais Artigo 27º - Caracterização dos aglomerados rurais
<i>Os espaços pertencentes a esta categoria integram o aglomerado da Quinta do Costa e de Rio Covo, os quais se caracterizam pela existência de edificação dispersa no meio rural e a ausência de infraestruturas básicas, viárias e outras, que lhe confirmam uma imagem de cariz urbano.</i>	<i>Os espaços pertencentes a esta categoria integram os aglomerados de Rio de Cima e de Rio Covo, os quais se caracterizam pela utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispo de infraestruturas e de serviços de proximidade, para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.</i>

Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VII – Aglomerados Rurais Artigo 28º - Estatuto de uso e ocupação do solo	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VIII – Aglomerados Rurais Artigo 28º - Estatuto de uso e ocupação do solo
<p><i>São permitidas nos Aglomerados Rurais as seguintes ocupações e utilizações:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Anexos Agrícolas e Pecuários de apoio à atividade na parcela;</i></li> <li>b) <i>Habitação Unifamiliar, Comércio e Serviços;</i></li> <li>c) <i>Equipamentos de Utilização Coletiva, desde que reconhecido o interesse municipal pela Assembleia Municipal sobre proposta da Câmara Municipal;</i></li> <li>d) <i>Empreendimentos turísticos nas tipologias estabelecimentos hoteleiros, do tipo hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo em espaço rural.</i></li> </ul>	<p><i>São permitidas nos Aglomerados Rurais as seguintes ocupações e utilizações:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Anexos Agrícolas e Pecuários de apoio à atividade na parcela;</i></li> <li>b) <i>Habitação Unifamiliar, comércio e serviços;</i></li> <li>c) <i>(Revogado);</i></li> <li>d) <i>(Revogado).</i></li> </ul>
Capítulo IV – Qualificação do Solo Rural Seção VII – Aglomerados Rurais Artigo 29º - Regime de Edificabilidade	Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico Seção VIII – Aglomerados Rurais Artigo 29º - Regime de Edificabilidade
<p>1- A edificabilidade nos Aglomerados Rurais fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anexos Agrícolas e Pecuários: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Número máximo de pisos – 1;</li> <li>ii) Área de construção máxima – 150 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>b) Habitação Unifamiliar, Comércio e Serviços: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Número máximo de pisos – 2;</li> <li>ii) Índice de utilização máximo – 0,4;</li> </ul> </li> <li>c) Equipamentos de Utilização Coletiva – depende da natureza do equipamento;</li> <li>d) Hotéis e Hotéis Rurais: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Número máximo de pisos – 2;</li> <li>ii) Índice de utilização máximo – 0,5.</li> </ul> </li> </ul> <p>1- Os Empreendimentos Turísticos devem cumprir os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adoção de soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem;</li> <li>b) adoção de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;</li> <li>c) excetuam-se das normas dispostas nas alíneas anteriores, os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial e as pousadas.</li> </ul> <p>2- Na instalação das tipologias de empreendimentos turísticos direcionadas para preexistências, como as pousadas, empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo em espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, é permitida a ampliação das construções existentes, desde que a área de construção não exceda 40% da existente, e o número de pisos não seja superior a 2, salvaguardando a cêrcea existente, se superior.</p>	<p>1- A edificabilidade nos Aglomerados Rurais fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anexos Agrícolas e Pecuários: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Número máximo de pisos – 1;</li> <li>ii) Área de construção máxima – 150 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>b) Habitação Unifamiliar, Comércio e Serviços: <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Número máximo de pisos – 2;</li> <li>II. Índice de utilização máximo – 0,4;</li> </ul> </li> <li>c) <i>(Revogado);</i></li> <li>d) <i>(Revogado).</i></li> </ul> <p>2- <i>(Revogado).</i></p> <p>3- <i>(Revogado).</i></p>

Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção I – Disposições Gerais Artigo 30º – Natureza e Qualificação	Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção I – Disposições Gerais Artigo 30º – Natureza e Qualificação
<p>1- <i>O grau de urbanização e de consolidação do Solo Urbano determina a sua qualificação em solo urbanizado e solo urbanizável.</i></p> <p>2- <i>O solo urbanizado é aquele que se encontra dotado, total ou parcialmente, de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva.</i></p> <p>3- <i>O solo urbanizável é aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.</i></p> <p>4- <i>A utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo determinam a sua qualificação em categorias funcionais e respetivas sub-categorias:</i></p> <p>a) <i>Solo Urbanizado:</i></p> <p>i) <i>Espaços Centrais:</i></p> <p>i. <i>Zona Urbana Antiga;</i></p> <p>ii. <i>Zona Urbana Central;</i></p> <p>iii. <i>Zona Turística-Termal;</i></p> <p>iv. <i>Zona de Equipamentos.</i></p> <p>ii) <i>Espaços Residenciais:</i></p> <p>i. <i>Zona Urbana Antiga;</i></p> <p>ii. <i>Zona Urbana Envolvente;</i></p> <p>iii. <i>Zona Turística-Termal;</i></p> <p>iv. <i>Zona de Equipamentos.</i></p> <p>iii) <i>Espaços de Uso Especial:</i></p> <p>i. <i>Zona de Equipamentos Estruturantes.</i></p> <p>iv) <i>Espaços Urbanos de Baixa Densidade:</i></p> <p>i. <i>Zona Urbana;</i></p> <p>ii. <i>Zona de Equipamentos.</i></p> <p>v) <i>Espaços de Atividades Económicas:</i></p> <p>i. <i>Zona Industrial;</i></p> <p>ii. <i>Zona Empresarial Mista.</i></p> <p>vi) <i>Espaços Verdes:</i></p> <p>i. <i>Zona de Parques e Jardins Urbanos;</i></p> <p>ii. <i>Zona Verde de Proteção e Enquadramento.</i></p> <p>b) <i>Solo Urbanizável:</i></p> <p>i) <i>Espaços Centrais:</i></p> <p>i. <i>Zona Urbana Central;</i></p> <p>ii. <i>Zona Turística-Termal.</i></p> <p>ii) <i>Espaços Residenciais:</i></p> <p>i. <i>Zona Urbana Envolvente.</i></p> <p>iii) <i>Espaços Urbanos de Baixa Densidade:</i></p> <p>i. <i>Zona Urbana.</i></p> <p>iv) <i>Espaços de Atividades Económicas:</i></p> <p>i. <i>Zona Industrial.</i></p>	<p>1. O grau de urbanização e de consolidação determina a sua qualificação em Solo Urbano.</p> <p>2. (Revogado)</p> <p>3. (Revogado)</p> <p>4. O solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.</p> <p>5. A utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo urbano determinam a sua qualificação, nas seguintes categorias e subcategorias de espaço:</p> <p>a) Espaços Centrais – Núcleo Antigo;</p> <p>b) Espaços Centrais;</p> <p>c) Espaços Habitacionais;</p> <p>d) Espaços de Uso Especial:</p> <p>i. Equipamentos;</p> <p>ii. Turístico-Termal;</p> <p>e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;</p> <p>f) Espaços de Atividades Económicas:</p> <p>i. Zona Industrial;</p> <p>ii. Zona Empresarial Mista.</p> <p>g) Espaços Verdes:</p> <p>i. Zona de Parques e Jardins Urbanos;</p> <p>ii. Zona Verde de Proteção e Enquadramento.</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção I – Disposições Gerais Artigo 32º – Zonas Inundáveis</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção I – Disposições Gerais Artigo 32º – Zonas inundáveis <b>ou ameaçadas pelas cheias</b></p>
<p>1-Nas categorias de solo urbanizado e urbanizável, abrangidas por zonas inundáveis, a construção de caves é interdita. (...)</p>	<p>1. Nas categorias de solo urbano, abrangidas por zonas inundáveis, a construção de caves é interdita.</p> <p>2. Nas construções existentes abrangidas por zonas inundáveis é interdita a alteração de uso para habitação, comércio, serviços e outros que pressuponham riscos ou danos para as pessoas, nos pisos localizados abaixo da cota local da maior cheia conhecida.</p> <p>3. Todas as intervenções urbanísticas localizadas em zonas inundáveis devem prever soluções técnicas que não afetem as condições de permeabilidade dos solos e o escoamento superficial das águas.</p>

	4. Nas novas edificações localizadas em zonas inundáveis, a cota do piso inferior deve ser superior à cota do arruamento confinante.
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção I – Disposições Gerais Artigo 35º - Edificações existentes</p> <p>1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admite-se: a) a realização de obras de ampliação em edificações existentes à data da entrada em vigor do plano, não compatíveis com o estatuto de uso e ocupação do solo ou com o regime de edificabilidade e desde que a pré-existência não se mostre incompatível com os usos envolventes. b) a realização de novas obras de edificação, quando estão em causa usos complementares e dependentes funcionalmente do uso principal autorizado.</p> <p>2- Esta norma tem carácter excecional e deve ser fundamentada na necessidade de satisfazer as condições ambientais, de habitabilidade, de mobilidade, de segurança, de saúde pública e viabilidade técnica e económica das atividades instaladas.</p> <p>3- A área a ampliar não poderá exceder 50% da área de construção.</p> <p>4- Caso não seja possível viabilizar a ampliação das edificações existentes ou novas obras de edificação em terrenos integrados na Classe de Solo Urbano, admite-se a concretização dessa ampliação ou nova edificação em terrenos integrados na Classe de Solo Rural, contíguos à delimitação da Classe de Solo Urbano.</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção I – Disposições Gerais Artigo 35º - Edificações existentes</p> <p>1- Nos prédios onde se implantem edificações existentes à data da entrada em vigor do plano, não compatíveis com o estatuto de uso e ocupação do solo, podem realizar-se obras de construção e obras de ampliação, nas seguintes condições: a) A área a construir ou ampliar não pode exceder 50% da área de construção existente, nem ultrapassar a altura do edifício existente; b) A obra a executar não pode provocar um agravamento em relação ao parâmetro de edificabilidade "alinhamento"; c) As obras de construção devem destinar-se a usos complementares e funcionalmente dependentes do uso do edifício principal existente.</p> <p>2- Esta norma tem carácter excecional e deve ser fundamentada na necessidade de satisfazer as condições ambientais, de habitabilidade, de mobilidade, de segurança, de saúde pública ou viabilidade técnica e económica dos usos instalados.</p> <p>3- (Revogado).</p> <p>4- Quando não seja possível viabilizar a ampliação das edificações existentes ou novas obras de construção em terrenos integrados na Classe de Solo Urbano, admite-se a concretização da pretensão em terrenos contíguos integrados na Classe de Solo Rústico.</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Artigo 37º - Disposições Gerais</p> <p>1- A edificabilidade em lotes, parcelas ou prédios, baseia-se no princípio do número de pisos ou altura da fachada e do alinhamento dominante e resulta da observância das características morfológicas do tecido urbano existente nomeadamente tipologias arquitetónicas, modelação do parcelamento da propriedade e estrutura do espaço público, sendo exigido a justificação urbanística da adequada inserção na unidade urbana envolvente.</p> <p>2- Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificabilidade destas áreas são os seguintes: a) O número de pisos do alçado principal ou altura da fachada do alçado principal, será determinado com referência aos edifícios envolventes, atendendo ao número de pisos ou altura da fachada predominante, não sendo relevante para o efeito a pré-existência de edifícios com número de pisos ou altura da fachada superior; b) O alinhamento do alçado principal será determinado com referência aos edifícios envolventes, atendendo ao alinhamento predominante, não sendo relevante para o efeito a pré-existência de edifícios com alinhamentos que não o respeitem.</p> <p>3- Caso não seja possível determinar o alinhamento do alçado principal nos termos do número anterior, deverá adotar-se um alinhamento do alçado principal que garanta a correta inserção urbanística na unidade urbana envolvente.</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Artigo 37º - Disposições Gerais</p> <p>1- A edificabilidade em lotes, parcelas ou prédios, baseia-se no princípio do número de pisos ou altura da fachada e do alinhamento dominante e resulta da observância das características morfológicas do tecido urbano existente nomeadamente tipologias arquitetónicas, modelação do parcelamento da propriedade e estrutura do espaço público, sendo exigido a justificação urbanística da adequada inserção na unidade urbana envolvente.</p> <p>2- Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificabilidade destas áreas são os seguintes: a) O número de pisos do alçado principal ou altura do alçado principal, será determinado com referência aos edifícios envolventes, atendendo ao número de pisos ou altura da fachada predominante, não sendo relevante para o efeito a pré-existência de edifícios com número de pisos ou altura da fachada superior; b) O alinhamento da fachada principal será determinado com referência aos edifícios envolventes, atendendo ao alinhamento predominante, não sendo relevante para o efeito a pré-existência de edifícios com alinhamentos que não o respeitem.</p> <p>3- Caso não seja possível determinar o alinhamento da fachada principal nos termos do número anterior, deverá adotar-se um alinhamento da fachada principal que garanta a correta inserção urbanística na unidade urbana envolvente.</p> <p>4- Excecionalmente poderá a Câmara Municipal adotar outro alinhamento para a fachada principal em função da</p>

<p>4- <i>Excecionalmente poderá a Câmara Municipal adotar outro alinhamento para o alçado principal em função da natureza, destino, funcionalidade, carácter arquitetónico ou enquadramento urbano da edificação na envolvente.</i></p> <p>5- <i>A avaliação de intervenções urbanísticas que envolvam edificações de natureza industrial, de armazenagem ou outras cujas características da edificação não permitam determinar a cêrcea do edifício em função do número de pisos, deverá realizar-se preferencialmente através do parâmetro urbanístico altura da fachada.</i></p> <p>6- <i>Os planos de pormenor, unidades de execução e as operações de loteamento devem estabelecer o equilíbrio de transição entre zonas com morfologias urbanas e tipologias arquitetónicas diferenciadas nomeadamente no que se refere à continuidade da estrutura do espaço público, das vias e da altura da fachada dos edifícios.</i></p>	<p>natureza, destino, funcionalidade, carácter arquitetónico ou enquadramento urbano da edificação na envolvente.</p> <p>5- A avaliação de intervenções urbanísticas que envolvam edificações de natureza industrial, de armazenagem ou outras cujas características da edificação não permitam determinar a cêrcea do edifício em função do número de pisos, deverá realizar-se preferencialmente através do parâmetro urbanístico <b>altura da fachada</b>.</p> <p>6- Os planos de pormenor, unidades de execução e as operações de loteamento devem estabelecer o equilíbrio de transição entre zonas com morfologias urbanas e tipologias arquitetónicas diferenciadas nomeadamente no que se refere à continuidade da estrutura do espaço público, das vias e da altura da fachada dos edifícios.</p> <p>7- Quando a operação urbanística se operacionalize por um conjunto de edifícios de uso complementar e funcionalmente ligados entre si, para as edificações sem relação direta com a via pública, admite-se uma tolerância de um piso, desde que se implantem para além do edifício principal, sem exceder os limites das respetivas categorias e subcategorias de solo.</p>
	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção I – Espaços Centrais – Núcleos Antigos Artigo 37º-A – Identificação e Qualificação</p>
	<p>Consideram-se <b>Espaços Centrais – Núcleos Antigos</b> os espaços urbanos consolidados que apresentam uma malha urbana orgânica e reveladora de um passado e de uma identidade que importa salvaguardar e que integram os aglomerados urbanos do Luso, Mealhada e Pampilhosa, desempenhando funções de centralidade, onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante, com o objetivo de preservação da sua identidade e memória e onde as ações de edificação devem promover a reabilitação do edificado existente.</p>
	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção I – Espaços Centrais – Núcleos Antigos Artigo 37º-B – Estatuto de uso e ocupação do solo</p>
	<p>1- Esta categoria de espaço destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias.</p> <p>2- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, bem como aos do Tipo 1, enquadradas na alínea e) do n.º 2 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, que explorem atividades agroalimentares que utilizem matéria-prima de origem animal não transformada ou atividade que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal, que careçam de atribuição de número de controlo veterinário, em estabelecimentos industriais com potência elétrica não superior a 41,4 kVA e potência térmica não superior a <math>4 \times 10^5</math> kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).</p>

	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção I – Espaços Centrais – Núcleos Antigos Artigo 37º-C - Regime de edificabilidade</p>
<p>1-</p>	<p>Para a aferição da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 2, admite-se o piso 3 recuado relativamente ao alçado principal, devendo as soluções arquitetónicas garantir o correto enquadramento nos edifícios envolventes;</li> <li>ii. nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos da fachada principal igual a 1, admite-se o piso 2;</li> <li>iii. no caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3.</li> </ol> </li> <li>b. Altura máxima da fachada – 7 metros.</li> </ol>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção I – Espaços Centrais Artigo 38º - Identificação e Qualificação</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção II – Espaços Centrais Artigo 38º - Identificação e Qualificação</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Consideram-se Espaços Centrais, as áreas dos aglomerados urbanos do Luso, Mealhada e Pampilhosa que desempenham funções de centralidade e onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante.</i></li> <li>2. <i>A qualificação dos Espaços Centrais determina a sua divisão nas seguintes sub-categorias de espaço:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Zona Urbana Antiga: Trata-se de espaços urbanos consolidados que apresentam uma malha urbana orgânica e reveladora de um passado e de uma identidade que importa salvaguardar. Regra geral, apresentam um estado de degradação e abandono muito acentuado e revelam uma estrutura cadastral e de características do edificado que dificulta as ações de recuperação e de reconversão numa perspetiva de manutenção do ambiente e da estrutura urbana original;</i></li> <li>b) <i>Zona Urbana Central: São espaços urbanos onde se registam maiores densidades de ocupação e maior diversidade e nível de funções urbanas, com destaque para as atividades comerciais e de serviços, factos que reforçam e qualificam essa característica de centralidade urbana;</i></li> <li>c) <i>Zona de Equipamentos: são zonas privilegiadas para a instalação dos principais equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada;</i></li> <li>c) <i>Zona Turística Termal: categoria de espaço específica do aglomerado do Luso, que caracteriza os espaços onde existem funções ligadas ao desenvolvimento da atividade termal e do turismo, ou onde se pretende motivar a localização dessas funções.</i></li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Consideram-se Espaços Centrais as áreas dos aglomerados urbanos do Luso, Mealhada e Pampilhosa que desempenham funções de centralidade e onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante.</li> <li>2- <i>(Revogado).</i></li> <li>3- <i>Os Espaços Centrais são espaços urbanos onde se registam maiores densidades de ocupação e maior diversidade e nível de funções urbanas, com destaque para as atividades comerciais e de serviços, factos que reforçam e qualificam essa característica de centralidade urbana.</i></li> </ol>

<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção I – Espaços Centrais Artigo 39º - Estatuto de uso e ocupação do solo</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção II – Espaços Centrais – Núcleos Antigos Artigo 39º - Estatuto de uso e ocupação do solo</p>
<p>1. <i>Os espaços classificados como Zona Urbana Antiga e Zona Urbana Central destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, incluindo anexos, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e ainda indústrias e armazéns.</i></p> <p>2. <i>Os espaços classificados como Zona Turística-Termal destinam-se à instalação de funções associadas à atividade termal e do turismo, podendo também ocorrer nestes espaços as funções habitacionais, comerciais, de serviços e de equipamentos de utilização coletiva, apenas nos casos em que o projeto de intervenção abranja a área total da parcela inserida nesta categoria de espaço.</i></p> <p>3. <i>Os espaços classificados como Zona de Equipamentos destinam-se à implantação de equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública e privada. Os equipamentos podem integrar ainda atividades comerciais e de serviços, de apoio ou complementares aos equipamentos.</i></p> <p>4. <i>Na Zona Urbana Antiga e Zona Urbana Central admite-se a localização e instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3, nos termos definidos pelo Sistema da Indústria Responsável.</i></p>	<p>1- Esta categoria de espaço destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias.</p> <p>2- (Revogado).</p> <p>3- (Revogado).</p> <p>4- (Revogado).</p> <p>5- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, bem como aos do Tipo 1, enquadradas na alínea e) do n.º 2 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, que explorem atividades agroalimentares que utilizem matéria-prima de origem animal não transformada ou atividade que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal, que careçam de atribuição de número de controlo veterinário, em estabelecimentos industriais com potência elétrica não superior a 41,4 kVA e potência térmica não superior a <math>4 \times 10^5</math> kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção I – Espaços Centrais Artigo 40º - Regime de edificabilidade</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção II – Espaços Centrais – Núcleos Antigos Artigo 40º - Regime de edificabilidade</p>
<p>1. <i>Para aplicação da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se os parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</i></p> <p>a) <i>Zona Urbana Antiga:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:</i></p> <p>(1) <i>nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 2, admite-se o piso 3 recuado relativamente ao alçado principal. As soluções arquitetónicas para o piso 3 recuado deverão garantir o correto enquadramento nos edifícios envolventes;</i></p> <p>(2) <i>nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 1, admite-se o piso 2;</i></p> <p>(3) <i>no caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 7 metros.</i></p> <p>b) <i>Zona Urbana Central:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 4;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 12 metros.</i></p> <p>c) <i>Zona Turística-Termal:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 3;</i></p> <p>(1) <i>Em Empreendimentos turísticos, admite-se o piso 4, desde que enquadrado em solução que se demonstre a garantia a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 9 metros;</i></p>	<p>1- Para a aferição da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</p> <p>a) Número máximo de pisos – 4;</p> <p>b) Altura máxima da fachada – 12 metros.</p> <p>c) Sem prejuízo da alínea a), admite-se uma tolerância de um piso, devendo as soluções arquitetónicas garantir a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente.</p> <p>2- (Revogado).</p>

<p>(1) <i>Em empreendimentos turísticos, admite-se a altura máxima da fachada de 12 metros, desde que enquadrada em solução que se demonstre a garantia a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente.</i></p> <p>d) <i>Zona de Equipamentos:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 3;</i></p> <p>(1) <i>Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, o número máximo de pisos pode ser de 4;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 9 metros;</i></p> <p>d) <i>Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, a altura máxima da fachada pode ser de 12 metros.</i></p> <p>2- <i>Na Zona Turístico-Termal, o índice de ocupação das edificações destinadas a funções habitacionais, comerciais, de serviços e de equipamento não poderá ultrapassar 40% da área da parcela inserida nesta categoria de espaço.</i></p>	
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção II – Espaços Residenciais Artigo 41º - Identificação e Qualificação</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção III – Espaços Habitacionais Artigo 41º - Identificação e Qualificação</p>
<p>1. <i>Consideram-se Espaços Residenciais, as áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.</i></p> <p>2. <i>A qualificação dos Espaços Residenciais determina a sua divisão nas seguintes sub-categorias de espaço:</i></p> <p>a) <i>Zona Urbana Antiga: Trata-se de espaços urbanos consolidados que apresentam uma malha urbana orgânica e reveladora de um passado e de uma identidade que importa salvaguardar. Regra geral, apresentam um estado de degradação e abandono muito acentuado e revelam uma estrutura cadastral e de características do edificado que dificulta as ações de recuperação e de reconversão numa perspetiva de manutenção do ambiente e da estrutura urbana original;</i></p> <p>b) <i>Zona Urbana Envolvente: são espaços complementares à zona urbana central, apresentando menor densidade de ocupação e uma estrutura urbana linear, que se caracterizam fundamentalmente pela função habitacional;</i></p> <p>c) <i>Zona de Equipamentos: são zonas privilegiadas para a instalação dos principais equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada;</i></p> <p>d) <i>Zona Turística Termal: categoria de espaço específica do aglomerado do Luso, que caracteriza os espaços onde existem funções ligadas ao desenvolvimento da atividade termal e do turismo, ou onde se pretende motivar a localização dessas funções.</i></p>	<p>1- Consideram-se Espaços <b>Habitacionais</b> as áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.</p> <p>2- <i>(Revogado).</i></p> <p>3. <b>Os espaços Habitacionais são espaços complementares aos espaços centrais, apresentando menor densidade de ocupação e uma estrutura urbana linear, que se caracterizam fundamentalmente pela função habitacional.</b></p>

<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção II – Espaços Residenciais Artigo 42º - Estatuto de uso e ocupação do solo</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção III – Espaços Habitacionais Artigo 42º - Estatuto de uso e ocupação do solo</p>
<p>1- Os espaços classificados como Zona Urbana Antiga e Zona Urbana Envolvente destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, incluindo anexos, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não e ainda indústrias e armazéns.</p> <p>2- Os espaços classificados como Zona Turística-Termal destinam-se à instalação de funções associadas à atividade termal e do turismo, podendo também ocorrer nestes espaços as funções habitacionais, comerciais, de serviços e de equipamentos de utilização coletiva, apenas nos casos em que o projeto de intervenção abranja a área total da parcela inserida nesta categoria de espaço.</p> <p>3- Os espaços classificados como Zona de Equipamento destinam-se à implantação de equipamentos de iniciativa pública e privada. Os equipamentos podem integrar ainda atividades comerciais e de serviços, de apoio ou complementares aos equipamentos.</p> <p>4- Na Zona Urbana Antiga e Zona Urbana Envolvente admite-se a localização e instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3, nos termos definidos pelo Sistema da Indústria Responsável.</p>	<p>1- Esta categoria de espaço destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, indústrias, empreendimentos turísticos e armazéns.</p> <p>2- (Revogado).</p> <p>3- (Revogado).</p> <p>4- (Revogado).</p> <p>5- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, bem como aos do Tipo 1, enquadradas na alínea e) do n.º 2 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, que explorem atividades agroalimentares que utilizem matéria-prima de origem animal não transformada ou atividade que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal, que careçam de atribuição de número de controlo veterinário, em estabelecimentos industriais com potência elétrica não superior a 41,4 kVA e potência térmica não superior a <math>4 \times 10^5</math> kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção II – Espaços Residenciais Artigo 43º - Regime de edificabilidade</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção III – Espaços Habitacionais Artigo 43º - Regime de edificabilidade</p>
<p>1- Para aplicação da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se os parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</p> <p>a) Zona Urbana Antiga:</p> <p>i) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:</p> <p>(1) nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 2, admite-se o piso 3 recuado relativamente ao alçado principal. As soluções arquitetónicas para o piso 3 recuado deverão garantir o correto enquadramento nos edifícios envolventes;</p> <p>(2) nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 1, admite-se o piso 2;</p> <p>(3) no caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3.</p> <p>ii) Altura máxima da fachada – 7 metros.</p> <p>b) Zona Urbana Envolvente:</p> <p>i) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:</p> <p>(1) nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 1, admite-se o piso 2;</p> <p>(2) no caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3.</p> <p>ii) Altura máxima da fachada – 9 metros.</p>	<p>1- Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</p> <p>a) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:</p> <p>i. Ao resultado da aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º admite-se uma tolerância de um piso a mais ou a menos, devendo as soluções arquitetónicas garantir o correto enquadramento nos edifícios envolventes;</p> <p>ii. No caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3.</p> <p>b) Altura máxima da fachada – 9 metros.</p> <p>2- (Revogado).</p>

<p>c) Zona Turística-Termal:</p> <p>i) Número máximo de pisos - 3;</p> <p>(1) Em Empreendimentos turísticos, admite-se o piso 4, desde que enquadrado em solução que se demonstre a garantia a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente;</p> <p>ii) Altura máxima da fachada - 9 metros;</p> <p>(1) Em Empreendimentos turísticos, admite-se a altura máxima da fachada de 12 metros, desde que enquadrada em solução que se demonstre a garantia a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente.</p> <p>d) Zona de Equipamentos:</p> <p>i) Número máximo de pisos - 3;</p> <p>(1) Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, o número máximo de pisos pode ser de 4;</p> <p>ii) Altura máxima da fachada - 9 metros;</p> <p>(1) Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, a altura máxima da fachada pode ser de 12 metros.</p> <p>2- Na Zona Turístico-Termal, o índice de ocupação das edificações destinadas a funções habitacionais, comerciais, de serviços e de equipamento não poderá ultrapassar 40% da área da parcela inserida nesta categoria de espaço.</p>	
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Artigo 44º – Identificação</p> <p>1- Consideram-se Espaços Urbanos de Baixa Densidade, o conjunto de aglomerados que evidenciam uma forte relação urbano-rural e revelam ainda uma acentuada dependência funcional dos aglomerados de nível 1.</p> <p>2- A qualificação dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade determina a sua divisão nas seguintes sub-categorias de espaço:</p> <p>a) Zona Urbana: são espaços urbanos de baixa densidade, que se caracterizam fundamentalmente pela função habitacional, e outras compatíveis com esta;</p> <p>b) Zona de Equipamentos: são zonas privilegiadas para a instalação dos principais equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada.</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção IV – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Artigo 44º – Identificação e Qualificação</p> <p>1- Consideram-se Espaços Urbanos de Baixa Densidade, o conjunto de aglomerados que evidenciam uma forte relação urbano-rural e revelam ainda uma acentuada dependência funcional dos aglomerados de nível 1.</p> <p>2- (Revogado).</p> <p>3- Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade são espaços urbanos de baixa densidade, que se caracterizam fundamentalmente pela função habitacional, e outras compatíveis com esta, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas.</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Artigo 45º – Estatuto e Uso de Ocupação</p> <p>1- Os espaços classificados como Zona Urbana destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, incluindo anexos, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, indústrias, armazéns, e instalações agrícolas e pecuárias em regime de exploração familiar.</p> <p>2- Os espaços classificados como Zona de Equipamento destinam-se à implantação de equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública e privada. Os equipamentos</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção IV – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Artigo 45º – Estatuto e Uso de Ocupação</p> <p>1- Estes espaços destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, indústrias, armazéns, e instalações agrícolas e pecuárias em regime de exploração familiar.</p> <p>2- (Revogado).</p> <p>3- (Revogado).</p>

<p><i>podem integrar ainda atividades comerciais e de serviços, de apoio ou complementares aos equipamentos.</i></p> <p>3- <i>Na Zona Urbana admite-se a localização e instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3, nos termos definidos pelo Sistema da Indústria Responsável.</i></p>	<p>4- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, bem como aos do Tipo 1, enquadradas na alínea e) do n.º 2 do artigo 11.º do Sistema de Indústria Responsável, que explorem atividades agroalimentares que utilizem matéria-prima de origem animal não transformada ou atividade que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal, que careçam de atribuição de número de controlo veterinário, em estabelecimentos industriais com potência elétrica não superior a 41,4 kVA e potência térmica não superior a <math>4 \times 10^5</math> kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Artigo 46º - Regime de Edificabilidade</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção IV – Espaços Urbanos de Baixa Densidade Artigo 46º - Regime de Edificabilidade</p>
<p>1- <i>Para aplicação da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se os parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</i></p> <p>a) <i>Zona Urbana:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:</i></p> <p>(1) <i>nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 1, admite-se o piso 2;</i></p> <p>(2) <i>no caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3;</i></p> <p>(3) <i>nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 2 e desde que a intervenção tenha frente para uma praça, cruzamento ou se insira em núcleo de interesse urbanístico, admite-se o piso 3 recuado relativamente ao alçado principal;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 9 metros.</i></p> <p>b) <i>Zona de Equipamentos:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 3;</i></p> <p>(1) <i>Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, o número máximo de pisos pode ser de 4;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 9 metros;</i></p> <p>(1) <i>Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, a altura máxima da fachada pode ser de 12 metros.</i></p>	<p>1- Para a aferição da edificabilidade <i>nesta categoria de espaço</i>, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</p> <p>a) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:</p> <p>i. Nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 1, admite-se o piso 2;</p> <p>ii. No caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3;</p> <p>iii. Nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 2, admite-se 1 piso desde que garantida a correta inserção urbanística na unidade urbana envolvente;</p> <p>iv. Nas situações em que a aplicação das regras estabelecidas na alínea a) do n.º 2 do artigo 37.º resulte um número de pisos do alçado principal igual a 2 e desde que a intervenção tenha frente para uma praça, cruzamento ou se insira em núcleo de interesse urbanístico, admite-se o piso 3 recuado relativamente ao alçado principal;</p> <p>b) Altura máxima da fachada – 9 metros.</p>

<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção IV – Espaços de Uso Especial Artigo 47º – Identificação</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção V – Espaços de Uso Especial Artigo 47º – Identificação e Qualificação</p>
<p><i>Consideram-se Espaços de Uso Especial, as áreas onde se instalam equipamentos de utilização coletiva, estruturantes e de âmbito concelhio.</i></p>	<p>1- Consideram-se Espaços de Uso Especial as áreas onde se instalam equipamentos de utilização coletiva, estruturantes ou não, ou espaços Turístico-Termal, de âmbito concelhio.</p> <p>2- Os Espaços de Uso Especial determinam a sua divisão nas seguintes subcategorias de espaço:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zona de Equipamentos Estruturantes - são zonas privilegiadas para a instalação dos principais equipamentos de utilização coletiva, estruturantes e de âmbito concelhio, de iniciativa pública ou privada</li> <li>Zona de Equipamentos: são zonas privilegiadas para a instalação dos principais equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada;</li> <li>Zona Turística Termal: categoria de espaço específica do aglomerado do Luso, que caracteriza os espaços onde existem funções ligadas ao desenvolvimento da atividade termal e do turismo, ou onde se pretende motivar a localização dessas funções.</li> </ol>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção IV – Espaços de Uso Especial Artigo 48º – Estatuto e Uso de Ocupação</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção V – Espaços de Uso Especial Artigo 48º – Estatuto e Uso de Ocupação</p>
<p><i>Os Espaços de Uso Especial destinam-se à localização e implantação de equipamentos de utilização coletiva públicos ou privados de âmbito concelhio, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio ou complementares aos equipamentos.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Os espaços classificados como Zona de Equipamentos Estruturantes destinam-se à localização e implantação de equipamentos de utilização coletiva públicos ou privados estruturantes e de âmbito concelhio, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio ou complementares aos equipamentos.</li> <li>Os espaços classificados como Zona de Equipamentos destinam-se à localização e implantação de equipamentos de utilização coletiva públicos ou privados, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio ou complementares aos equipamentos.</li> <li>Os espaços classificados como Zona Turística-Termal destinam-se à instalação de funções associadas à atividade termal e do turismo, podendo também ocorrer nestes espaços as funções habitacionais, comerciais, de serviços e de equipamentos de utilização coletiva, apenas nos casos em que o projeto de intervenção abranja a área total da parcela inserida nesta categoria de espaço.</li> <li>As atividades de comércio e serviços, excecionalmente, poderão ser admitidas com autonomia, sem a dependência do equipamento, desde que reconhecido o seu interesse pela Câmara Municipal.</li> </ol>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção IV – Espaços de Uso Especial Artigo 49º – Regime de Edificabilidade</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção V – Espaços de Uso Especial Artigo 49º – Regime de Edificabilidade</p>
<p><i>Para aplicação da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se os parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A altura máxima da fachada admitida é de 12 metros;</li> <li>Em situações excecionais, devidamente justificadas, por razões de natureza técnica e funcional do equipamento, a altura máxima da fachada pode exceder 12 metros, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações.</li> </ol>	<p>Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zona de Equipamentos Estruturantes: <ol style="list-style-type: none"> <li>A altura máxima da fachada admitida é de 12 metros;</li> <li>Em situações excecionais, devidamente justificadas, por razões de natureza técnica e funcional do equipamento, a altura máxima da fachada pode exceder 12 metros, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações;</li> <li>Número máximo de pisos: 4.</li> </ol> </li> <li>Zona de Equipamentos: <ol style="list-style-type: none"> <li>Número máximo de pisos – 3;</li> </ol> </li> </ol>

	<p>(1) Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, o número máximo de pisos pode ser de 4;</p> <p>ii. Altura máxima da fachada – 9 metros;</p> <p>(1) Tratando-se de projetos de interesse concelhio aprovados em Assembleia Municipal, a altura máxima da fachada pode ser de 12 metros.</p> <p>c) Zona Turística-Termal:</p> <p>i. Número máximo de pisos – 3;</p> <p>(1) Em Empreendimentos turísticos, admite-se o piso 4, desde que enquadrado em solução que se demonstre a garanta a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente;</p> <p>ii. Altura máxima da fachada – 9 metros;</p> <p>(1) Em empreendimentos turísticos, admite-se a altura máxima da fachada de 12 metros, desde que enquadrada em solução que se demonstre a garanta a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente.</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção V – Espaços de Atividades Económicas Artigo 50º - Identificação</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção VI – Espaços de Atividades económicas Artigo 50º - Identificação e Qualificação</p>
<p>1- <i>Consideram-se Espaços de Atividades Económicas, as áreas que se caracterizam pela existência de funções industriais, de armazenagem, de serviços e comércio, com especiais necessidades ao nível de afetação e organização do solo urbano.</i></p> <p>2- <i>A qualificação dos Espaços de Atividades Económicas determina a sua divisão nas seguintes sub-categorias de espaço:</i></p> <p>a) <i>Zona Industrial: espaços ocupados por unidades industriais e de armazenagem, de serviços e comércio, demarcados territorialmente dos aglomerados urbanos, ou quando tal não ocorre, a espaços cuja existência tem de assegurar padrões de qualidade ambiental e regras de compatibilidade com a envolvente;</i></p> <p>b) <i>Zona Empresarial Mista: integra as áreas com elevado potencial para o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços e indústria. Estas áreas localizam-se principalmente nas zonas contíguas à EN1/IC2 e EN234 (acesso Autoestrada n.º 1).</i></p>	<p>1. Consideram-se Espaços de Atividades Económicas as áreas que se caracterizam pela existência de funções industriais, de armazenagem e logística, de gestão de resíduos, de serviços e comércio, com especiais necessidades ao nível de afetação e organização do solo urbano.</p> <p>2. A qualificação dos Espaços de Atividades Económicas determina a sua divisão nas seguintes subcategorias de espaço:</p> <p>a) Zona Industrial: espaços ocupados por unidades industriais e de armazenagem e logística, de serviços e comércio, demarcados territorialmente dos aglomerados urbanos, ou quando tal não ocorre, a espaços cuja existência tem de assegurar padrões de qualidade ambiental e regras de compatibilidade com a envolvente;</p> <p>b) Zona Empresarial Mista: integra as áreas com elevado potencial para o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços e indústria. Estas áreas localizam-se principalmente nas zonas contíguas à EN1/IC2 e EN234 (acesso à Autoestrada n.º 1).</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção V – Espaços de Atividades Económicas Artigo 51º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção VI – Espaços de Atividades económicas Artigo 51º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p>
<p>1- <i>Os espaços classificados como Zona Industrial e Zona Empresarial Mista destinam-se à localização e implantação de atividades industriais, de comércio, de serviços e armazenagem.</i> (...)</p>	<p>1- Os espaços classificados como Zona Industrial e Zona Empresarial Mista destinam-se à localização e implantação de atividades industriais, de comércio, de serviços, de armazenagem, logística e de gestão de resíduos. (...)</p>

<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção VI – Espaços Verdes Artigo 53º - Identificação e Qualificação</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção VI – Espaços Verdes Artigo 53º - Identificação e Qualificação</p>
<p>1- <i>Integram a categoria de Espaços Verdes as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais.</i></p> <p>2- <i>A qualificação dos Espaços Verdes determina a sua divisão nas seguintes sub-categorias de espaço:</i></p> <p>a) <i>Zona de Parques e Jardins Urbanos: Integra os principais espaços públicos vocacionados para o recreio e o lazer, como espaços de parque, jardins, principais praças e largos; espaços esses onde se deseja a instalação de equipamentos de utilização coletiva adequados e qualificados à sua função principal;</i></p> <p>b) <i>Zona Verde de Proteção e Enquadramento: Espaços onde predominam os elementos naturais que desempenham uma função essencial na proteção e no enquadramento dos espaços urbanos na envolvente não construída. Podem integrar faixas arborizadas ao longo de vias principais ou mesmo áreas com uso florestal ou agrícola que integram e relacionam aglomerados urbanos com a sua envolvente rural, assumindo-se como elementos estruturantes do ambiente urbano.</i></p>	<p>1- Integram a categoria de Espaços Verdes as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, <b>coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.</b></p> <p>2- A qualificação dos Espaços Verdes determina a sua divisão nas seguintes sub-categorias de espaço:</p> <p>a) Zona de Parques e Jardins Urbanos: Integra os principais espaços públicos vocacionados para o recreio e o lazer, como espaços de parque, jardins, principais praças e largos; espaços esses onde se deseja a instalação de equipamentos de utilização coletiva adequados e qualificados à sua função principal;</p> <p>b) Zona Verde de Proteção e Enquadramento: Espaços onde predominam os elementos naturais que desempenham uma função essencial na proteção e no enquadramento dos espaços urbanos na envolvente não construída, <b>podendo</b> integrar faixas arborizadas ao longo de vias principais que relacionam aglomerados urbanos com a sua envolvente rural, assumindo-se como elementos estruturantes do ambiente urbano.</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção VI – Espaços Verdes Artigo 54º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção VI – Espaços Verdes Artigo 54º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</p>
<p>1- <i>A Zona de Parques e Jardins Urbanos destina-se à localização, edificação e instalação de atividades de recreio e lazer, podendo ainda ocorrer a edificação de equipamentos de utilização coletiva ou atividades de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas.</i></p> <p>2- <i>Na Zona Verde de Proteção e Enquadramento admite-se a edificação e instalação de equipamentos de utilização coletiva, desde que, reconhecido o seu interesse municipal pela Assembleia Municipal, bem como, instalações e anexos agrícolas, pecuários e/ou de apoio à habitação.</i></p>	<p>1- A Zona de Parques e Jardins Urbanos destina-se à localização, edificação e instalação de atividades de recreio e lazer, podendo ainda ocorrer a edificação de equipamentos de utilização coletiva, <b>comercio e serviços de apoio aos equipamentos de uso publico</b>, ou atividades de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas.</p> <p>2- Na Zona Verde de Proteção e Enquadramento admite-se a edificação e instalação de equipamentos de utilização coletiva, desde que, reconhecido o seu interesse municipal pela Assembleia Municipal.</p>
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbanizado Subseção VI – Espaços Verdes Artigo 55º - Regime de Edificabilidade</p>	<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção II – Solo Urbano Subseção VI – Espaços Verdes Artigo 55º - Regime de Edificabilidade</p>
<p><i>Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º, consideram-se ainda os seguintes parâmetros e exceções para a aferição da edificabilidade nestas áreas:</i></p> <p>a) <i>Zona de Parques e Jardins Urbanos:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 2;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 7 metros;</i></p> <p>iii) <i>Índice de utilização máximo – 0,05, aplicável apenas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de apoio compatíveis com a vocação destas áreas.</i></p> <p>b) <i>Zona Verde de Proteção e Enquadramento:</i></p> <p>i) <i>Número máximo de pisos – 2;</i></p> <p>(1) <i>Para anexos agrícolas, pecuários e/ou de apoio à habitação, o número máximo de pisos é igual a 1;</i></p> <p>ii) <i>Altura máxima da fachada – 7 metros;</i></p>	<p><b>Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:</b></p> <p>c) <b>Zona de Parques e Jardins Urbanos:</b></p> <p>i) <b>Número máximo de pisos – 2;</b></p> <p>ii) <b>Altura máxima da fachada – 7 metros;</b></p> <p>iii) <b>Índice de utilização máximo – 0,05, aplicável apenas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de apoio compatíveis com a vocação destas áreas.</b></p> <p>d) <b>Zona Verde de Proteção e Enquadramento:</b></p> <p>i) <b>Número máximo de pisos – 2;</b></p> <p>ii) <b>Altura máxima da fachada – 7 metros;</b></p> <p>iii) <b>Índice de utilização máximo – 0,05, aplicável apenas a equipamentos de</b></p>

<p>iii) Índice de utilização máximo – 0,05, aplicável apenas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de apoio compatíveis com a vocação destas áreas;</p> <p>iv) Área de construção máxima – 100 m<sup>2</sup>, aplicável apenas a anexos agrícolas, pecuários e/ou de apoio à habitação existente.</p>	utilização coletiva e infraestruturas de apoio compatíveis com a vocação destas áreas.
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção III – Solo Urbanizável</p>	
<p><i>Artigo 56º - Disposições Gerais</i></p>	(Revogado)
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção III – Solo Urbanizável Subseção I – Espaços Centrais</p>	
<p><i>Artigo 57º - Identificação</i> <i>Artigo 58º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</i> <i>Artigo 59º - Regime de Edificabilidade</i></p>	(Revogado) (Revogado) (Revogado)
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção III – Solo Urbanizável Subseção II – Espaços Residenciais</p>	
<p><i>Artigo 60º - Identificação</i> <i>Artigo 61º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</i> <i>Artigo 62º - Regime de Edificabilidade</i></p>	(Revogado) (Revogado) (Revogado)
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção III – Solo Urbanizável Subseção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade</p>	
<p><i>Artigo 63º - Identificação</i> <i>Artigo 64º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</i> <i>Artigo 65º - Regime de Edificabilidade</i></p>	(Revogado) (Revogado) (Revogado)
<p>Capítulo V – Qualificação do Solo Urbano Seção III – Solo Urbanizável Subseção IV – Espaço de Atividades Económicas</p>	
<p><i>Artigo 66º - Identificação</i> <i>Artigo 67º - Estatuto de Uso e Ocupação do Solo</i> <i>Artigo 68º - Regime de Edificabilidade</i></p>	(Revogado) (Revogado) (Revogado)

<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 69º - Caracterização</p> <p><i>Estes espaços correspondem aos corredores de passagem de infraestruturas, nomeadamente, rede viária, rede ferroviária, rede de abastecimento de água, rede de águas residuais, rede de abastecimento de gás e rede elétrica.</i></p>	<p>Capítulo VI – Espaços-Canal Artigo 69º - Caracterização dos Espaços-Canal</p> <p><b>Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução.</b></p>
<p>Capítulo VI – Espaços Canais Seção I – Rede Viária Artigo 70º - Regime de Edificabilidade</p> <p>(...)</p> <p>3. Qualquer proposta de intervenção na faixa de jurisdição da Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob a tutela da EP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da EP – Estradas de Portugal, SA..</p>	<p>Capítulo VI – Espaços Canais Seção I – Rede Viária Artigo 70º - Hierarquização da Rede Viária</p> <p>(...)</p> <p>3. Qualquer proposta de intervenção na faixa de jurisdição da Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob a tutela da <b>IP – Infraestruturas de Portugal, IP</b>, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da <b>IP</b>.</p>
<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 71º - Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais</p> <p>1- A Rede Rodoviária Nacional existente no concelho de Mealhada integra:</p> <p>a) o Itinerário Principal – A1/IP1; b) a Estrada Nacional – EN234; c) a Estrada Regional – ER336.</p> <p>2- A Rede Rodoviária Nacional projetada para o concelho de Mealhada integra:</p> <p>a) os Itinerários Principais: i) IP3 - Sublanço Coimbra (Troxemil / Mealhada); ii) IP3 - Mealhada / Viseu. b) os Itinerários Complementares: i) IC2 - Coimbra / Oliveira de Azeméis (A32/IC2); ii) IC3 - Coimbra / IP3; iii) IC12 - IP1 (A1) / Mealhada (IP3).</p> <p>3- Os troços, existentes e projetados, da Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais encontram-se sujeitos ao regime de proteção definido pela legislação em vigor, encontrando-se delimitadas, na Planta de Condicionantes, as respetivas zonas de servidão <i>non aedificandi</i>.</p>	<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 71º - Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais</p> <p>1- A Rede Rodoviária Nacional existente no concelho de Mealhada integra:</p> <p>a) O Itinerário Principal – A1/IP1; b) A Estrada Nacional – EN234; c) A Estrada Regional – ER336.</p> <p>2- A Rede Rodoviária Nacional projetada para o concelho de Mealhada integra:</p> <p>a) (Revogado). b) <b>O Itinerário Complementar:</b> i) (Revogado). ii) IC3 - Coimbra / IP3; iii) (Revogado).</p> <p>3- Os troços, existentes e projetados, da Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais encontram-se sujeitos ao regime de proteção definido pela legislação em vigor, encontrando-se delimitadas, na Planta de Condicionantes, as respetivas zonas de servidão <i>non aedificandi</i> e <b>zona de respeito</b>.</p>
<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 73º - Áreas de proteção da Rede Viária Municipal</p> <p>1. Consideram-se áreas de proteção à rede viária, os espaços destinados a proteger as vias de ocupações demasiadas próximas que afetem a segurança do trânsito e visibilidade e por outro lado, salvaguardar a implantação das vias previstas ou o alargamento das existentes.</p> <p>2. As áreas de proteção das vias distribuidoras principais, vias distribuidoras secundárias e vias e caminhos locais ou de acesso, têm carácter <i>non aedificandi</i>, até à aprovação dos projetos de execução ou estudo prévio para a construção das vias previstas ou alargamento das vias existentes.</p>	<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 73º - Áreas de proteção da Rede Viária Municipal</p> <p>1. Consideram-se áreas de proteção à rede viária os espaços destinados a proteger as vias de ocupações demasiado próximas que afetem a segurança do trânsito e visibilidade e, por outro lado, salvaguardar a implantação das vias previstas ou o alargamento das existentes.</p> <p>2. As áreas de proteção das vias distribuidoras principais, vias distribuidoras secundárias e vias e caminhos locais ou de acesso têm carácter <i>non aedificandi</i>, <b>até à aprovação do estudo prévio</b>.</p>

<p>3. Tendo em consideração a hierarquização definida para a rede viária estabelece-se as seguintes áreas de proteção para a rede viária municipal proposta:</p> <p>a) em terrenos localizados fora do perímetro urbano:</p> <p>i) Vias distribuidoras principais – 17 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>ii) Vias distribuidoras secundárias – 14 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>iii) Vias e caminhos locais de acesso – 10 metros medidos a partir do eixo da via.</p> <p>b) em terrenos localizados dentro do perímetro urbano:</p> <p>i) Vias distribuidoras principais – 12 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>ii) Vias distribuidoras secundárias – 10 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>iii) Vias e caminhos locais de acesso – 8 metros medidos a partir do eixo da via.</p> <p>4. As áreas de proteção da rede viária municipal identificadas no número anterior são também aplicáveis às vias existentes que estiverem inscritas no Orçamento Municipal para realização de obras de alargamento ou reformulação do traçado.</p> <p>5. A Câmara Municipal poderá deliberar o estabelecimento de uma dimensão inferior para as áreas non aedificandi, mediante a elaboração de estudos pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, onde se demonstre que a redução destas áreas não afeta a futura construção das vias e caminhos municipais propostos.</p> <p>6. As intervenções urbanísticas a realizar em solo rural devem respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Anexo 3 do presente Regulamento.</p>	<p>3. O disposto no número anterior é aplicável às vias existentes que estiverem inscritas no Orçamento Municipal para realização de obras de alargamento ou reformulação do traçado.</p> <p>4. (Revogado).</p> <p>5. Admite-se a construção de muros de vedação nas faixas de proteção, sem prejuízo da integralidade da via proposta bem como de uma futura decisão em concretizá-la, sem direito a compensação indemnizatória.</p> <p>6. (Anterior n.º 3) Tendo em consideração a hierarquização definida para a rede viária, estabelecem-se as seguintes áreas de proteção para a rede viária municipal proposta:</p> <p>c) Em terrenos localizados fora do perímetro urbano:</p> <p>iv) Vias distribuidoras principais – 17 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>v) Vias distribuidoras secundárias – 14 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>vi) Vias e caminhos locais de acesso – 10 metros medidos a partir do eixo da via.</p> <p>d) Em terrenos localizados dentro do perímetro urbano:</p> <p>iv) Vias distribuidoras principais – 12 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>v) Vias distribuidoras secundárias – 10 metros medidos a partir do eixo da via;</p> <p>vi) Vias e caminhos locais de acesso – 8 metros medidos a partir do eixo da via.</p> <p>7. A Câmara Municipal poderá deliberar o estabelecimento de uma dimensão inferior ou a eliminação das para as áreas non aedificandi, mediante a elaboração de estudos/informações técnicas, onde se demonstre que a redução destas áreas não afeta a futura construção / alargamento das vias e caminhos municipais propostos, ou que a sua eliminação não prejudica o planeamento municipal para a rede viária concelhia, respetivamente.</p> <p>8. (Anterior n.º 6) As intervenções urbanísticas a realizar em solo rural devem respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Anexo 3 do presente Regulamento.</p>
<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 74º - Áreas de Serviço e Postos de Abastecimento de Combustível</p>	<p>Capítulo VI – Espaços Canais Artigo 74º - Áreas de Serviço e Postos de Abastecimento de Combustível</p>
<p>1- As áreas de serviço e os postos de abastecimento público de combustível são espaços complementares da rede viária.</p> <p>2- Independentemente do estatuto de uso e ocupação e regime de edificabilidade que estiver definido admite-se a instalação de áreas de serviço e os postos de abastecimento público de combustível em terrenos localizados nas classes de solo urbano e solo rural.</p> <p>3- Não se admite a instalação de áreas de serviço ou postos de abastecimento público de combustível em terrenos localizados na classe de solo urbano com características predominantemente residenciais.</p> <p>4- A instalação de áreas de serviço ou postos de abastecimento público de combustível em terrenos localizados na classe de solo rural, apenas é admitida nos terrenos que confrontem com Vias Distribuidoras Principais, numa faixa de 50 metros, medida a partir do limite da plataforma da via.</p>	<p>1- (Revogado).</p> <p>2- Nas classes de solo urbano e solo rústico, admite-se a instalação de áreas de serviço e os postos de abastecimento público de combustível, independentemente do estatuto de uso e ocupação e regime de edificabilidade que estiver definido.</p> <p>3- Na classe de solo urbano, admite-se a instalação de áreas de serviço ou postos de abastecimento público de combustível, após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que não localizadas em áreas com características predominantemente residenciais.</p> <p>4- Na classe de solo rústico, admite-se a instalação de áreas de serviço ou postos de abastecimento público de combustível em terrenos que confrontem com Vias Distribuidoras Principais, numa faixa de 50 metros, medida a partir do limite da plataforma da via.</p> <p>5- A instalação / remodelação de áreas de serviço ou postos de abastecimento público de combustível cujo acesso se</p>

<p>5- <i>A instalação / remodelação de áreas de serviço ou postos de abastecimento público de combustível cujo acesso se realize a partir de vias pertencentes à Rede Rodoviária Nacional fica sujeita ao cumprimento das Normas para Instalação e Exploração de Áreas de Serviço e Postos de Abastecimento de Combustíveis, aprovadas por Despacho do SEOP n.º 37-XII/92, de 27 de novembro, e disposições da alínea c) do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro, ou o Decreto-Lei n.º 173/93, de 11 de maio.</i></p>	<p>realize a partir de vias pertencentes à Rede Rodoviária Nacional fica sujeita ao cumprimento das Normas para Instalação e Exploração de Áreas de Serviço e Postos de Abastecimento de Combustíveis, aprovadas pelo DL n.º 87/2014, de 29 de maio.</p>
<p>Capítulo VI – Espaços Canais Seção III – Rede de Abastecimento de Água Artigo 77º - Áreas de Proteção da Rede de Abastecimento de Água</p>	<p>Capítulo VI – Espaços Canais Seção III – Rede de Abastecimento de Água Artigo 77º - Áreas de Proteção da Rede de Abastecimento de Água</p>
<p>1- As captações de água para abastecimento público estão sujeitas ao regime de proteção definido pela legislação em vigor.</p> <p>2- Para proteção dos restantes elementos da Rede de Abastecimento de água são constituídas as seguintes faixas <i>non aedificandi</i>.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>condutas adutoras dentro dos perímetros urbanos – 5 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo das condutas;</li> <li>condutas adutoras fora dos perímetros urbanos – 10 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo das condutas;</li> <li>reservatórios e câmaras de manobras – 15 metros de largura medidos a partir da vedação dos reservatórios e câmaras de manobras.</li> </ol> <p>3- Excecionalmente pode ser reduzida a dimensão da faixa <i>non aedificandi</i>, desde que tal situação não prejudique a exploração do serviço de abastecimento de água.</p> <p>4- Para cumprimento do disposto no número anterior, é da competência dos serviços municipais avaliar as pretensões e definir a dimensão da faixa <i>non aedificandi</i>.</p>	<p>1- As captações de água para abastecimento público estão sujeitas ao regime de proteção definido pela legislação em vigor.</p> <p>2- Para proteção dos restantes elementos da Rede de Abastecimento de água são constituídas as seguintes faixas <i>non aedificandi</i>.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>condutas adutoras dentro dos perímetros urbanos – 5 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo das condutas;</li> <li>condutas adutoras fora dos perímetros urbanos – 10 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo das condutas;</li> <li>reservatórios e câmaras de manobras – 15 metros de largura medidos a partir da vedação dos reservatórios e câmaras de manobras.</li> </ol> <p>3- <b>Pode ser admitida a construção de muros de vedação nas faixas <i>non aedificandi</i>.</b></p> <p>4- (Anterior n.º 3) Excecionalmente pode ser reduzida a dimensão da faixa <i>non aedificandi</i>, desde que tal situação não prejudique a exploração do serviço de abastecimento de água.</p> <p>5- <b>Para cumprimento do disposto nos números 3 e 4, cabe aos serviços municipais competentes a avaliação das pretensões e a definição da dimensão da faixa <i>non aedificandi</i>.</b></p>
<p>Capítulo VI – Espaços Canais Seção IV – Rede de Águas Residuais Artigo 79º - Áreas de Proteção da Rede de Águas Residuais</p>	<p>Capítulo VI – Espaços Canais Seção IV – Rede de Águas Residuais Artigo 79º - Áreas de Proteção da Rede de Águas Residuais</p>
<p>1- <i>Para proteção da Rede de Águas Residuais são constituídas as seguintes faixas non aedificandi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ETARS – 200 metros de largura à volta da vedação das ETARS;</li> <li>ETARS compactas – 100 metros de largura à volta da vedação das ETARS compactas.</li> <li>emissários dentro dos perímetros urbanos – 5 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo dos emissários;</li> <li>emissários fora dos perímetros urbanos – 10 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo dos emissários;</li> <li>estações elevatórias – 30 metros de largura medidos a partir da vedação das estações elevatórias.</li> </ol> <p>2- <i>Excecionalmente pode ser reduzida a dimensão da faixa non aedificandi, desde que tal situação não prejudique a exploração do serviço da rede de águas residuais.</i></p> <p>3- <i>Para cumprimento do disposto no número anterior, é da competência dos serviços municipais avaliar as pretensões e definir a dimensão da faixa non aedificandi.</i></p>	<p>1- Para proteção da Rede de Águas Residuais são constituídas as seguintes faixas <i>non aedificandi</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ETARS – 200 metros de largura à volta da vedação das ETARS;</li> <li>ETARS compactas – 100 metros de largura à volta da vedação das ETARS compactas.</li> <li>emissários dentro dos perímetros urbanos – 5 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo dos emissários;</li> <li>emissários fora dos perímetros urbanos – 10 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo dos emissários;</li> <li>estações elevatórias – 30 metros de largura medidos a partir da vedação das estações elevatórias.</li> </ol> <p>2- <b>Pode ser admitida a construção de muros de vedação nas faixas <i>non aedificandi</i>.</b></p> <p>3- (Anterior n.º 2) Excecionalmente pode ser reduzida a dimensão da faixa <i>non aedificandi</i>, desde que tal situação não prejudique a exploração do serviço da rede de águas residuais.</p>

	<p>4- Para cumprimento do disposto no nos números 2 e 3, cabe aos serviços municipais competentes a avaliação das pretensões e a definição da dimensão da faixa <i>non aedificandi</i>.</p>
--	---

Capítulo VII – Património Arqueológico e Arquitetónico Artigo 82º – Caraterização	Capítulo VII – Património Arqueológico e Arquitetónico Artigo 82º – Caraterização do Património Arqueológico e Arquitetónico
<p>1- <i>Os bens arqueológicos e arquitetónicos entendidos como património distinguem-se dos restantes por constituírem realizações notáveis que exercem influência e marcam a história de uma determinada comunidade e que no âmbito do interesse coletivo importa salvaguardar e preservar.</i></p> <p>2- <i>Os elementos que constituem o Património Arqueológico e Arquitetónico do concelho da Mealhada deverão ser alvo de medidas de proteção e promoção, estão identificados no presente Regulamento, Anexo 4, na Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais e Planta de Condicionantes.</i></p> <p>3- <i>O Património classificado e em vias de classificação, o qual dispõe de uma zona geral de proteção de 50 metros, encontra-se identificado na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais e é o seguinte:</i></p> <p>a) <i>Imóvel de Interesse Público:</i></p> <p>i) <i>Palace Hotel do Buçaco e mata envolvente, incluindo as capelas, ermidas, Cruz Alta e tudo o que nela se contém de interesse histórico e artístico, em conjunto com o Convento de Santa Cruz do Buçaco - Dec. N.º 2/96, de 6/3 e com retificação n.º 10-E/96 de 31/5/96;</i></p> <p>ii) <i>Estação de Mala-Posta de Carquejo, Dec. N.º 45/93, de 30/11.</i></p> <p>b) <i>Imóvel em vias de classificação:</i></p> <p>i) <i>Casa dos Melos e Celeiros do Mosteiro de Lorvão, por despacho de homologação 15/12/83.</i></p> <p>4- <i>A Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais poderá ser atualizada tendo por base os inventários municipais ao património arquitetónico e arqueológico.</i></p>	<p>1- Os bens arqueológicos e arquitetónicos entendidos como património distinguem-se dos restantes por constituírem realizações notáveis que exercem influência e marcam a história de uma determinada comunidade e que no âmbito do interesse coletivo importa salvaguardar e preservar.</p> <p>2- Os elementos que constituem o Património Arqueológico e Arquitetónico do concelho da Mealhada deverão ser alvo de medidas de proteção e promoção, estão identificados na Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais e Planta de Condicionantes.</p> <p>3- O Património classificado e em vias de classificação, o qual dispõe de uma zona geral de proteção de 50 metros, é o seguinte:</p> <p>a) Monumento Nacional (MN):</p> <p>i. Palace Hotel do Buçaco e mata envolvente, incluindo as capelas e ermidas, Cruz Alta e tudo o que nela se contém de interesse histórico e artístico, em conjunto com o Convento de Santa Cruz do Buçaco - Decreto n.º 5/2018, DR, 1.ª série, n.º 10, de 15-01-2018. O Palace Hotel do Buçaco e mata envolvente têm definidas as seguintes áreas com restrições:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Restrições arquitetónicas e urbanas (zona 1)</li> <li>2. Restrições arquitetónicas e urbanas (zona 2)</li> <li>3. Área de sensibilidade arqueológica (Área A)</li> <li>4. Área de sensibilidade arqueológica (Área B)</li> </ol> <p>b) Imóvel de interesse público (IIP):</p> <p>i. Estação da Mala-Posta de Carquejo - Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30-11-1993.</p> <p>c) Imóveis em vias de classificação:</p> <p>i. Casa dos Melos (ou Casa Rural) e Celeiros do Mosteiro do Lorvão - Despacho de homologação de 15-12-1983;</p> <p>ii. Campo Militar da Batalha do Buçaco - Anúncio n.º 40/2017, DR, 2.ª série, n.º 63, de 29-03-2017.</p> <p>4- Os Sítios Arqueológicos são os seguintes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Ferraria - Estação de Ar Livre - Barcouço</li> <li>b) Fonte Fria 1 - Estação de Ar Livre - Barcouço</li> <li>c) Fonte Fria 2 - Estação de Ar Livre - Barcouço</li> <li>d) Igreja Velha - Vicus - Barcouço</li> <li>e) Villa Romana da Vimieira (cidade das Areias) - Villa - Casal Comba</li> <li>f) Casal Comba - Miliário - Casal Comba</li> <li>g) Tojal - Marco de Propriedade - Casal Comba</li> <li>h) Leira Grande - Miliário - Luso</li> <li>i) Loisal - Marco - Luso</li> <li>j) Mealhada - Miliário - Vacariça</li> <li>k) Alto de Ventosa - Povoado - Ventosa do Bairro</li> <li>l) Covão de Arinhos / Encosta do Covão - Necrópole - Ventosa do Bairro</li> <li>m) Lages - Estação de Ar Livre - Ventosa do Bairro</li> <li>n) Vestígios de Superfície - Pedras Negras - Vacariça (coordenadas: Latitude 40°22'23.23"N,</li> </ol>

	<p>40°22'21.02"N, 40°22'16.36"N, 40°22'13.22"N; Longitude: 8°24'51.96"W, 8°24'49.03"W, 8°25'4.66"W, 8°24'54.23"W; Altitude: entre os 80 e 90 metros)</p> <p>5- (Anterior n.º 4) A Planta de Ordenamento - Elementos Patrimoniais poderá ser atualizada tendo por base os inventários municipais ao património arquitetónico e arqueológico.</p>
--	---

Capítulo VIII – Programação e Execução Seção I – Regras Gerais de Urbanização e Edificação Artigo 84º - Áreas de para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos				Capítulo VIII – Programação e Execução Seção I – Regras Gerais de Urbanização e Edificação Artigo 84º - Áreas de para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos																																																																																																														
1 - As operações de loteamento ou operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamento.				1- Consideram-se Áreas de Cedência as áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, a prever em operações de loteamento ou operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante.																																																																																																														
2 - (...)				2- (...)																																																																																																														
Capítulo VIII – Programação e Execução Seção I – Regras Gerais de Urbanização e Edificação Artigo 85º - Dimensionamento de Áreas de Estacionamento				Capítulo VIII – Programação e Execução Seção I – Regras Gerais de Urbanização e Edificação Artigo 85º - Dimensionamento de Áreas de Estacionamento																																																																																																														
1- (...) a) (...)				1- (...) c) (...)																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="2">Estacionamento de Veículos</th> </tr> <tr> <th>Privado</th> <th>De utilização</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitação</td> <td>Unifamiliar</td> <td>1 lugar / fogo</td> <td>1 lugar / fogo</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Coletiva</td> <td>≤ T3</td> <td>1 lugar / fogo</td> </tr> <tr> <td>≥ T4</td> <td>2 lugares / fogo</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Comércio / Serviços</td> <td>≤ 100 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 50 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 30 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td>&gt; 100 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 40 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 25 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Empreendimentos turísticos e Alojamento Local</td> <td colspan="2">De acordo com a legislação específica (1)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Indústria e Armazenagem</td> <td>1 lugar / 125 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 225 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipamentos de Utilização Coletiva</td> <td colspan="2">Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Notas</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(1) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 2 unidades de alojamento</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(2) A Câmara Municipal poderá dispensar a criação de estacionamento público, quando as operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, se desenvolvam ao longo de arruamento existente, cujo perfil não permita a criação de áreas de estacionamento.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.</td> </tr> </tbody> </table>						Estacionamento de Veículos		Privado	De utilização	Habitação	Unifamiliar	1 lugar / fogo	1 lugar / fogo	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo	≥ T4	2 lugares / fogo	Comércio / Serviços	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC	> 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 25 m <sup>2</sup> AC	Empreendimentos turísticos e Alojamento Local		De acordo com a legislação específica (1)		Indústria e Armazenagem		1 lugar / 125 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 225 m <sup>2</sup> AC	Equipamentos de Utilização Coletiva		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar		Notas				(1) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 2 unidades de alojamento				(2) A Câmara Municipal poderá dispensar a criação de estacionamento público, quando as operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, se desenvolvam ao longo de arruamento existente, cujo perfil não permita a criação de áreas de estacionamento.				Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="2">Estacionamento de Veículos</th> </tr> <tr> <th>Privado</th> <th>De utilização</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitação</td> <td>Unifamiliar</td> <td>1 lugar / fogo</td> <td>1 lugar / fogo</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Coletiva</td> <td>≤ T3</td> <td>1 lugar / fogo</td> </tr> <tr> <td>≥ T4</td> <td>2 lugares / fogo</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Comércio / Serviços</td> <td>≤ 100 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 50 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 30 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td>100 &lt; área &lt; 1000 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 40 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 25 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td>≥ 1000 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 30 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 20 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Empreendimentos turísticos e Alojamento Local</td> <td colspan="2">De acordo com a legislação específica (1)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Indústria e Armazenagem</td> <td>1 lugar / 125 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 225 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipamentos de Utilização Coletiva</td> <td colspan="2">Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Notas</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(1) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 2 unidades de alojamento</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(2) A Câmara Municipal poderá dispensar a criação de estacionamento público, quando as operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, se desenvolvam ao longo de arruamento existente, cujo perfil não permita a criação de áreas de estacionamento, bem como em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos, nos termos da Portaria 216-B/2008, de 3 de março.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(3) Nas atividades comerciais e de restauração e bebidas é contabilizada apenas a área de atendimento ao público para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(4) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.</td> </tr> </tbody> </table>						Estacionamento de Veículos		Privado	De utilização	Habitação	Unifamiliar	1 lugar / fogo	1 lugar / fogo	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo	≥ T4	2 lugares / fogo	Comércio / Serviços	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC	100 < área < 1000 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 25 m <sup>2</sup> AC	≥ 1000 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 20 m <sup>2</sup> AC	Empreendimentos turísticos e Alojamento Local		De acordo com a legislação específica (1)		Indústria e Armazenagem		1 lugar / 125 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 225 m <sup>2</sup> AC	Equipamentos de Utilização Coletiva		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar		Notas				(1) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 2 unidades de alojamento				(2) A Câmara Municipal poderá dispensar a criação de estacionamento público, quando as operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, se desenvolvam ao longo de arruamento existente, cujo perfil não permita a criação de áreas de estacionamento, bem como em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos, nos termos da Portaria 216-B/2008, de 3 de março.				(3) Nas atividades comerciais e de restauração e bebidas é contabilizada apenas a área de atendimento ao público para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento.				(4) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.			
		Estacionamento de Veículos																																																																																																																
		Privado	De utilização																																																																																																															
Habitação	Unifamiliar	1 lugar / fogo	1 lugar / fogo																																																																																																															
	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo																																																																																																															
		≥ T4	2 lugares / fogo																																																																																																															
Comércio / Serviços	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
	> 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 25 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
Empreendimentos turísticos e Alojamento Local		De acordo com a legislação específica (1)																																																																																																																
Indústria e Armazenagem		1 lugar / 125 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 225 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
Equipamentos de Utilização Coletiva		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar																																																																																																																
Notas																																																																																																																		
(1) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 2 unidades de alojamento																																																																																																																		
(2) A Câmara Municipal poderá dispensar a criação de estacionamento público, quando as operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, se desenvolvam ao longo de arruamento existente, cujo perfil não permita a criação de áreas de estacionamento.																																																																																																																		
Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.																																																																																																																		
		Estacionamento de Veículos																																																																																																																
		Privado	De utilização																																																																																																															
Habitação	Unifamiliar	1 lugar / fogo	1 lugar / fogo																																																																																																															
	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo																																																																																																															
		≥ T4	2 lugares / fogo																																																																																																															
Comércio / Serviços	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
	100 < área < 1000 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 25 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
	≥ 1000 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 20 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
Empreendimentos turísticos e Alojamento Local		De acordo com a legislação específica (1)																																																																																																																
Indústria e Armazenagem		1 lugar / 125 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 225 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
Equipamentos de Utilização Coletiva		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar																																																																																																																
Notas																																																																																																																		
(1) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 2 unidades de alojamento																																																																																																																		
(2) A Câmara Municipal poderá dispensar a criação de estacionamento público, quando as operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, se desenvolvam ao longo de arruamento existente, cujo perfil não permita a criação de áreas de estacionamento, bem como em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos, nos termos da Portaria 216-B/2008, de 3 de março.																																																																																																																		
(3) Nas atividades comerciais e de restauração e bebidas é contabilizada apenas a área de atendimento ao público para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento.																																																																																																																		
(4) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.																																																																																																																		
b) (...)				d) (...)																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="2">Estacionamento de Veículos Ligeiros</th> </tr> <tr> <th>Privado</th> <th>De utilização Pública (1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitação (4)</td> <td>Unifamiliar</td> <td>1 lugar / fogo</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Coletiva</td> <td>≤ T3</td> <td>1 lugar / fogo</td> </tr> <tr> <td>≥ T4</td> <td>2 lugares / fogo</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Comércio / Serviços (4)</td> <td>≤ 100 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 70 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 50 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td>&gt; 100 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 60 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 40 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Empreendimentos turísticos e Alojamento Local (4)</td> <td colspan="2">De acordo com a legislação específica (3)</td> </tr> </tbody> </table>						Estacionamento de Veículos Ligeiros		Privado	De utilização Pública (1)	Habitação (4)	Unifamiliar	1 lugar / fogo	-	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo	≥ T4	2 lugares / fogo	Comércio / Serviços (4)	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 70 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC	> 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 60 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC	Empreendimentos turísticos e Alojamento Local (4)		De acordo com a legislação específica (3)		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="2">Estacionamento de Veículos Ligeiros</th> </tr> <tr> <th>Privado</th> <th>De utilização Pública (1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitação (4)</td> <td>Unifamiliar</td> <td>1 lugar / fogo</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Coletiva</td> <td>≤ T3</td> <td>1 lugar / fogo</td> </tr> <tr> <td>≥ T4</td> <td>2 lugares / fogo</td> </tr> <tr> <td>Comércio / Serviços (4)</td> <td>≤ 100 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 70 m<sup>2</sup> AC</td> <td>1 lugar / 50 m<sup>2</sup> AC</td> </tr> </tbody> </table>						Estacionamento de Veículos Ligeiros		Privado	De utilização Pública (1)	Habitação (4)	Unifamiliar	1 lugar / fogo	-	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo	≥ T4	2 lugares / fogo	Comércio / Serviços (4)	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 70 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC																																																														
		Estacionamento de Veículos Ligeiros																																																																																																																
		Privado	De utilização Pública (1)																																																																																																															
Habitação (4)	Unifamiliar	1 lugar / fogo	-																																																																																																															
	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo																																																																																																															
		≥ T4	2 lugares / fogo																																																																																																															
Comércio / Serviços (4)	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 70 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
	> 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 60 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															
Empreendimentos turísticos e Alojamento Local (4)		De acordo com a legislação específica (3)																																																																																																																
		Estacionamento de Veículos Ligeiros																																																																																																																
		Privado	De utilização Pública (1)																																																																																																															
Habitação (4)	Unifamiliar	1 lugar / fogo	-																																																																																																															
	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo																																																																																																															
		≥ T4	2 lugares / fogo																																																																																																															
Comércio / Serviços (4)	≤ 100 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 70 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC																																																																																																															

Indústria e Armazenagem (4)	1 lugar / 150 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 250 m <sup>2</sup> AC	100 < área < 1000 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 60 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 40 m <sup>2</sup> AC
Equipamentos de Utilização Coletiva	Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar		≥ 1000 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 50 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> AC
<b>Notas</b>					
(1) os lugares de estacionamento de utilização pública localizam-se dentro da parcela					
(2) a previsão de lugares de estacionamento público ocorre quando a pretensão envolva a criação de 5 fogos ou mais					
(3) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 5 unidades de alojamento					
(4) Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nas situações em que se fundamente que não é tecnicamente viável a aplicação dos parâmetros para criação de lugares de estacionamento privado e público, nomeadamente, localização em área urbana consolidada, reduzida dimensão e configuração das parcelas, enquadramento urbano dissonante ou complexidade funcional dos usos a criar, poderá a Câmara Municipal, a título excecional, autorizar a localização em zona envolvente à intervenção urbanística ou dispensar o seu cumprimento.					
Nas atividades comerciais e de restauração e bebidas é contabilizada apenas a área de atendimento ao público para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento.					
Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.					
			Empreendimentos turísticos e Alojamento Local (4)	De acordo com a legislação específica (3)	-
			Indústria e Armazenagem (4)	1 lugar / 150 m <sup>2</sup> AC	1 lugar / 250 m <sup>2</sup> AC
			Equipamentos de Utilização Coletiva	Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar	
<b>Notas</b>					
(1) os lugares de estacionamento de utilização pública localizam-se dentro da parcela					
(2) a previsão de lugares de estacionamento público ocorre quando a pretensão envolva a criação de 5 fogos ou mais					
(3) Quando a legislação específica não estabeleça qualquer parâmetro quantitativo, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento / 5 unidades de alojamento					
(4) Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nas situações em que se fundamente que não é tecnicamente viável a aplicação dos parâmetros para criação de lugares de estacionamento privado e público, nomeadamente, localização em área urbana, reduzida dimensão e configuração das parcelas, enquadramento urbano dissonante ou complexidade funcional dos usos a criar, poderá a Câmara Municipal, a título excecional, autorizar a localização em zona envolvente à intervenção urbanística ou dispensar o seu cumprimento.					
(5) Nas atividades comerciais e de restauração e bebidas é contabilizada apenas a área de atendimento ao público para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento.					
(6) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.					
2- A criação de lugares de estacionamento privado para veículos pesados em operações urbanísticas que envolvem usos de Comércio, Serviços, Indústria e Armazenagem é feita de acordo com a dotação de 1 lugar / 500 m <sup>2</sup> AC, salvo em situações devidamente justificadas.					

Capítulo VIII – Programação e Execução Seção III – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Artigo 91º – Identificação	Capítulo VIII – Programação e Execução Seção III – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Artigo 91º – Identificação
<p>1. (...)</p> <p>2. O Plano institui as seguintes UOPGs, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:</p> <p><u>Luso</u>  UOPG 1 – Luso Zona Central  UOPG 2 – Luso Sul  UOPG 3 – Moinhos - Carpinteiros</p> <p><u>Mealhada</u>  UOPG 4 – Núcleo Antigo da Mealhada  UOPG 5 – Murtelas  UOPG 6 – Cardal</p> <p><u>Pampilhosa</u>  UOPG(7 – Núcleo Antigo da Pampilhosa  UOPG 8 – Zona das Cerâmicas  UOPG 9 – Alto do Areal</p> <p><u>Restantes Aglomerados:</u>  UOPG 10 – Área de Localização Empresarial de Barrô (Expansão)  UOPG11 – Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa  UOPG 12 – Zona Industrial de Viadores (Expansão)  UOPG 13 – Campo de Golfe da Pampilhosa  UOPG 14 – Parque de Gestão de Resíduos</p>	<p>1. (...)</p> <p>2. O Plano institui as seguintes UOPGs, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:</p> <p><u>Luso</u>  UOPG 1 – Moinhos - Carpinteiros</p> <p><u>Mealhada</u>  UOPG 2 – Núcleo Antigo da Mealhada</p> <p><u>Pampilhosa</u>  UOPG 3 – Núcleo Antigo da Pampilhosa</p> <p><u>Restantes Aglomerados:</u>  UOPG 4– Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa  UOPG 5 –Zona Industrial de Viadores (Expansão)  UOPG 6 – Zona Industrial de Vale da Rata</p>
Capítulo IX – Disposições Finais e Complementares Artigo 94º - Disposições revogatórias	Capítulo IX – Disposições Finais e Complementares Artigo 94º - Disposições revogatórias
<p>É revogado o Plano de Urbanização do Luso, o Plano de Pormenor da Quinta da Nora e o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Viadores.</p>	<p>São revogados o Plano de Urbanização do Luso, o Plano de Pormenor da Quinta da Nora e o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Viadores e o Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Barrô.</p>

Anexo II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Programa e Objetivos	Anexo II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão Programa e Objetivos
<p style="text-align: center;"><i>UOPG 1 – LUSO ÁREA CENTRAL</i></p> <p><i>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</i> <i>A dinamização da Vila do Luso enquanto destino turístico-termal determina a necessidade de qualificar a zona central do aglomerado com um conjunto de equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades turístico-termais. Neste contexto, deverá ser desenvolvido um programa que assegure, preferencialmente, a criação de novos espaços urbanos com usos comerciais e a reabilitação do tecido urbano existente. O programa urbanístico deverá salvaguardar ainda a integração dos valores naturais existentes na paisagem urbana e a articulação com as intervenções no Projeto Luso-Inova.</i></p> <p><i>OBJETIVOS</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Promover a qualificação urbanística da Quinta do Alberto, assegurando o remate do tecido urbano na zona Nascente da Avenida Emídio Navarro;</i></li> <li><i>2. Reabilitação do quarteirão envolvente à antiga central de camionagem;</i></li> <li><i>3. Qualificação do Espaço Público;</i></li> <li><i>4. Desenvolver uma ocupação residencial de baixa densidade nas zonas de maior declive.</i></li> </ol> <p><i>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;</i></li> <li><i>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa ou várias Unidades de Execução que enquadrem, uma ou várias, operações de loteamento.</i></li> </ol>	<p style="text-align: center;">UOPG 1 – MOINHOS – CARPINTEIROS</p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> Esta área deverá ser objeto de uma intervenção que permita requalificar o conjunto dos moinhos e promover a valorização ambiental das zonas verdes envolventes.</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;</li> <li>2. Recuperação, preservação do património edificado, nomeadamente, o conjunto dos moinhos.</li> </ol> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;</li> <li>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa Unidade de Execução que enquadre, uma ou várias, operações de loteamento.</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><i>UOPG 2 – LUSO SUL</i></p> <p><i>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</i> <i>Esta área da Vila do Luso, assume desde logo elevado protagonismo, pela sua dimensão e perspetiva de criação de uma nova centralidade urbana, através da criação de um projeto de referência, com forte aposta na imagem e na qualificação do espaço público, para além de estar associada a uma área estruturante do ponto de vista da promoção turística da Vila do Luso, o Centro de Estágios, por sua vez inserido num projeto estratégico para o concelho, como é o caso do Projeto Luso-Inova.</i></p> <p><i>OBJETIVOS</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Assegurar o desenho da malha viária e do tecido urbano da zona, articulado com a envolvente;</i></li> <li><i>2. Promover e enquadrar a Zona do Centro de Estágios do Luso no sistema urbano da Vila;</i></li> <li><i>3. Qualificação do Espaço Público;</i></li> <li><i>4. Ocupação Territorial de baixa densidade – tipologias preferenciais: moradia unifamiliar isolada ou em banda;</i></li> </ol> <p><i>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;</i></li> <li><i>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa ou várias Unidades de</i></li> </ol>	<p style="text-align: center;">UOPG 2 – NÚCLEO ANTIGO DA MEALHADA</p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> Esta área deverá ser objeto de uma intervenção que permita requalificar o conjunto urbano, ao nível do património edificado, espaços público e animação sociocultural, promovendo desde modo o seu papel como centro urbano do aglomerado.</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;</li> <li>2. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;</li> <li>3. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes;</li> <li>4. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.</li> </ol> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor;</li> <li>2. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.</li> </ol>
	<p style="text-align: center;">UOPG 3 – NÚCLEO ANTIGO DA PAMPILHOSA</p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> Reabilitação urbana e funcional do território por forma a garantir condições de fixação de funções urbanas e população.</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;</li> <li>3. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes, reforçando o papel aglutinador do centro antigo;</li> <li>4. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.</li> </ol>

<p><i>Execução que enquadrem, uma ou várias, operações de loteamento.</i></p> <p><b>UOPG 3 – MOINHOS – CARPINTEIROS</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> <i>Esta área deverá ser objeto de uma intervenção que permita requalificar o conjunto dos moinhos e promover a valorização ambiental das zonas verdes envolventes.</i></p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;</li> <li>2. Recuperação, preservação do património edificado, nomeadamente, o conjunto dos moinhos.</li> </ol> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;</li> <li>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa Unidade de Execução que enquadre, uma ou várias, operações de loteamento.</li> </ol> <p><b>UOPG 4 – NÚCLEO ANTIGO DA MEALHADA</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> <i>Esta área deverá ser objeto de uma intervenção que permita requalificar o conjunto urbano, ao nível do património edificado, espaços público e animação sociocultural, promovendo desde modo o seu papel como centro urbano do aglomerado.</i></p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;</li> <li>2. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;</li> <li>3. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes;</li> <li>4. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.</li> </ol> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor;</li> <li>2. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.</li> </ol> <p><b>UOPG 5 – MURTELAS</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> <i>Criação de uma nova centralidade urbana na Mealhada, assente numa ocupação do território de baixa densidade, capaz de configurar o remate do perímetro urbano em forma nucleada, evitando um crescimento excessivamente linearizado.</i></p> <p><b>OBJETIVOS</b></p>	<p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor;</li> <li>2. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.</li> </ol> <p><b>UOPG 4 – PLATAFORMA RODOFERROVIÁRIA DA PAMPILHOSA</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> A proposta de ordenamento, identifica esta área como uma UOPG, que deve orientar-se tendo em conta a localização e função geoestratégica, pelo que, a sua ocupação, como plataforma multimodal, deve resultar de uma operação de planeamento integrada, visando dotar o concelho de um espaço qualificado de importância regional com um programa predominantemente terciário, procurando reforçar o papel da Pampilhosa no contexto da área Metropolitana de Coimbra e assegurar a implementação de espaços de armazenagem e serviços de apoio, espaços verdes e espaços de circulação funcionalmente distintos. De registar que deve ser acautelada a articulação com a área logística adjacente localizada no concelho de Coimbra.</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades empresariais, de serviços e logística, beneficiando da proximidade à Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa e ao futuro nó do IP3;</li> <li>2. Qualificação do Espaço Público;</li> <li>3. Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;</li> <li>4. Minimizar os impactos sobre os recursos hídricos que atravessam a área;</li> <li>5. Garantir a correta articulação com o aglomerado urbano da Pampilhosa.</li> </ol> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial,</li> <li>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Urbanização.</li> </ol> <p><b>UOPG 5 – ZONA INDUSTRIAL DE VIADORES (EXPANSÃO)</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b> A expansão da Zona Industrial de Viadores deverá ser desenvolvida de forma a criar condições para a fixação de novas indústrias e ampliação de indústrias existentes, fomentando-se com a criação deste espaço industrial a concentração de atividades económicas nas zonas envolventes da EN1. Pretende-se com esta ampliação da Zona Industrial de Viadores, criar condições que favoreçam a criação e sinergias entre as diversas unidades industriais instaladas e as que no futuro se venham a instalar na zona de expansão.</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades industriais, de serviços e comércio não compatível com os espaços urbanos;</li> <li>2. Qualificação do Espaço Público;</li> <li>3. Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;</li> </ol>
---	---

<p>1. <i>Área de articulação de expansão urbana com zona de equipamentos escolares e Parque Urbano da Mealhada;</i></p> <p>2. <i>Reforçar as características urbanas do aglomerado urbano da Mealhada, assumindo este espaço como uma nova centralidade;</i></p> <p>3. <i>Ocupação Territorial de baixa densidade – tipologias preferenciais: moradia unifamiliar isolada ou em banda, e edifícios de comércio e serviços;</i></p> <p>4. <i>Valorização dos espaços públicos enquanto elementos estruturantes do território;</i></p> <p>5. <i>Garantir a criação da circular externa ao núcleo central da Mealhada.</i></p> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <p>1. <i>A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;</i></p> <p>2. <i>A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa ou várias Unidades de Execução que enquadrem, uma ou várias, operações de loteamento.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>UOPG 6 – CARDAL</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b></p> <p><i>Garantir a criação da variante Mealhada – Ventosa do Bairro, resolvendo os problemas de mobilidade que acontecem com o atravessamento da Rua Principal do Cardal e qualificar urbanisticamente os espaços envolvente, promovendo a correta articulação entre o tecido urbano do Cardal e a Zona Urbana envolvente ao Centro de Saúde da Mealhada.</i></p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>1. <i>Assegurar a criação da Variante Mealhada – Ventosa do Bairro;</i></p> <p>2. <i>Remate do tecido urbano;</i></p> <p>3. <i>Desenvolvimento e qualificação de uma zona verde de enquadramento que dê suporte à Estrutura Ecológica Urbana.</i></p> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <p><i>A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>UOPG 7 – NÚCLEO ANTIGO DA PAMPILHOSA</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b></p> <p><i>Reabilitação urbana e funcional do território por forma a garantir condições de fixação de funções urbanas e população.</i></p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>1. <i>Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;</i></p> <p>3. <i>Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes, reforçando o papel aglutinador do centro antigo;</i></p> <p>4. <i>Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.</i></p> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <p>1. <i>A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor;</i></p> <p>2. <i>Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.</i></p>	<p>4. Acautelar a gestão paisagística das faixas de gestão de combustível, nomeadamente nas áreas classificadas com risco de incêndio das classes alta e muito alta.</p> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <p>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;</p> <p>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.</p> <p style="text-align: center;"><b>UOPG 6 – ZONA INDUSTRIAL DE VALE DA RATA</b></p> <p><b>OPÇÕES DE ORDENAMENTO</b></p> <p>A expansão da Zona Industrial de Vale da Rata deverá ser desenvolvida de forma a criar condições para a fixação de novas indústrias, na continuidade do espaço de atividade económica já existentes, fomentando-se com a criação deste espaço industrial a concentração de atividades económicas na zona envolvente da EN234.</p> <p>Pretende-se com o desenvolvimento desta Zona Industrial, criar condições que favoreçam a criação e sinergias entre as unidades industriais instaladas e as que no futuro se venham a instalar.</p> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <p>1. Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades industriais, de serviços e comércio não compatível com os espaços urbanos;</p> <p>2. Qualificação do Espaço Público;</p> <p>3. Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;</p> <p>4. Acautelar a gestão paisagística das faixas de gestão de combustível, nomeadamente nas áreas classificadas com risco de incêndio das classes alta e muito alta.</p> <p><b>PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO</b></p> <p>1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, mediante a celebração de um contrato de urbanização ou da elaboração de um Plano de Pormenor;</p> <p>2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.</p>
--	--

*UOPG 8 – ZONA DAS CERÂMICAS**OPÇÕES DE ORDENAMENTO*

*Revitalização e reutilização dos espaços devolutos, promovendo o desenvolvimento de uma nova centralidade no aglomerado urbano da Pampilhosa, articulada com os espaços urbanos envolventes (Zona do Alto de Santo António e Canedo).*

*OBJETIVOS*

- 1. Assegurar o desenho da malha viária e do tecido urbano da zona, articulado com a Rua das Cerâmicas e com a futura variante ao Canedo;*
- 2. Promover a diminuição do efeito barreira criado pela linha do Norte;*
- 3. Qualificação do Espaço Público;*
- 4. Ocupação Territorial com mistura de funções urbanas.*

*PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO*

- 1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;*
- 2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa ou várias Unidades de Execução que enquadrem, uma ou várias, operações de loteamento.*

*UOPG 9 – ALTO DO AREAL**OPÇÕES DE ORDENAMENTO*

*Promover o remate do perímetro urbano, estabelecendo claramente uma distinção entre a ocupação urbana e a área agrícola envolvente, Quinta do Valdoeiro. Interessa garantir continuidades ao nível do espaço público e complementar a ocupação residencial com um ou outro equipamento de âmbito local para valorização desta área.*

*OBJETIVOS*

- 1. Assegurar a continuidade da malha viária e do tecido urbano da zona, articulado com a envolvente;*
- 2. Qualificação do Espaço Público;*
- 3. Criação de Equipamento de âmbito local;*
- 4. Ocupação Territorial de baixa densidade – tipologias preferenciais: moradia unifamiliar isolada ou em banda.*

*PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO*

- 1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;*
- 2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou, em alternativa, numa ou várias Unidades de Execução que enquadrem, uma ou várias, operações de loteamento.*

*UOPG 10 – ÁREA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DE BARRÔ (EXPANSÃO)**OPÇÕES DE ORDENAMENTO*

*Garantir a criação de uma área empresarial de nova geração, que permita albergar atividades empresariais e tecnológicas, enquadradas preferencialmente no cluster da Saúde, e associadas ao programa Lusolnova (Destino de Saúde, Beleza e Bem-Estar).*

*OBJETIVOS*

1. *Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades empresariais e de serviços;*
2. *Qualificação do Espaço Público;*
3. *Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;*
4. *Garantir a correta articulação com a EN234 e futuros eixos rodoviários IP3 (Coimbra-Viseu) e A32/IC2 (Coimbra - Oliveira de Azeméis).*

**PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO**

1. *A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;*
2. *A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Urbanização.*

**UOPG 11 – PLATAFORMA RODOFERROVIÁRIA DA PAMPILHOSA**

**OPÇÕES DE ORDENAMENTO**

*A proposta de ordenamento, identifica esta área como uma UOPG, que deve orientar-se tendo em conta a localização e função geoestratégica, pelo que, a sua ocupação, como plataforma multimodal, deve resultar de uma operação de planeamento integrada, visando dotar o concelho de um espaço qualificado de importância regional com um programa predominantemente terciário, procurando reforçar o papel da Pampilhosa no contexto da área Metropolitana de Coimbra e assegurar a implementação de espaços de armazenagem e serviços de apoio, espaços verdes e espaços de circulação funcionalmente distintos. De registar que deve ser acautelada a articulação com a área logística adjacente localizada no concelho de Coimbra.*

**OBJETIVOS**

1. *Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades empresariais, de serviços e logística, beneficiando da proximidade à Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa e ao futuro nó do IP3;*
2. *Qualificação do Espaço Público;*
3. *Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;*
4. *Minimizar os impactes sobre os recursos hídricos que atravessam a área;*
5. *Garantir a correta articulação com o aglomerado urbano da Pampilhosa.*

**PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO**

1. *A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial,*
2. *A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Urbanização.*

**UOPG 12 – ZONA INDUSTRIAL DE VIADORES (EXPANSÃO)**

**OPÇÕES DE ORDENAMENTO**

*A expansão da Zona Industrial de Viadores deverá ser desenvolvida de forma a criar condições para a fixação de novas indústrias e ampliação de indústrias existentes, fomentando-se com a criação deste espaço industrial a concentração de atividades económicas nas zonas envolventes da EN1.*

*Pretende-se com esta ampliação da Zona Industrial de Viadores, criar condições que favoreçam a criação e*

*sinergias entre as diversas unidades industriais instaladas e as que no futuro se venham a instalar na zona de expansão.*

**OBJETIVOS**

1. *Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades industriais, de serviços e comércio não compatível com os espaços urbanos;*
2. *Qualificação do Espaço Público;*
3. *Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;*
4. *Acautelar a gestão paisagística das faixas de gestão de combustível, nomeadamente nas áreas classificadas com risco de incêndio das classes alta e muito alta.*

**PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO**

1. *A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Ação Territorial;*
2. *A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.*

**UOPG 13 – CAMPO DE GOLFE DA PAMPILHOSA**

**OPÇÕES DE ORDENAMENTO**

*A importância deste espaço do ponto de vista da projeção turística do concelho é indiscutível, no entanto, torna-se fundamental o estudo dos impactos desta infraestrutura no aglomerado da Pampilhosa.*

*Este espaço visa a criação de um Conjunto Turístico com Campo de Golfe como forma de combater a sazonalidade do turismo na região, promover o ordenamento da área a afetar à prática do Golfe e estabelecer uma correta integração e relacionamento com as áreas envolventes, nomeadamente os espaços urbanos adjacentes.*

**PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO**

*A execução desta UOPG está sustentada num Plano de Pormenor (PCCGP) de iniciativa municipal e que se encontra em elaboração.*

**OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

*O PCCGP tem os seguintes objetivos estratégicos:*

1. *Criação de um Campo de Golfe, infraestrutura considerada necessária para a complementaridade da aposta turística e hoteleira do concelho e região;*
2. *Concretização de uma adequada articulação do campo de Golfe na expansão do aglomerado da Pampilhosa, imprimindo uma coerência urbanística para uma zona essencialmente vocacionada para o desporto, recreio e lazer, nomeadamente ao nível das acessibilidades;*
3. *Implementação de alguns equipamentos de utilização coletiva, ao nível do desporto, recreio, turismo e lazer, bem como a definição de espaços verdes;*
4. *Criação de novas áreas sociais de complemento à zona.*

**OBJETIVOS GERAIS**

*O PCCGP tem os seguintes objetivos gerais:*

1. *Criação de um Conjunto Turístico (Resort), compreendendo um Aldeamento Turístico, um Hotel de cinco (\*\*\*\*\*) estrelas, Equipamento de Restauração, Equipamento de Animação Turística com um Campo de Golfe, infraestrutura considerada necessária para a complementaridade da aposta turística e hoteleira do Concelho e da Região;*

2. *Concretização de uma adequada integração de um campo de Golfe na expansão do aglomerado da Pampilhosa, imprimindo uma coerência urbanística para uma zona essencialmente vocacionada para o desporto, recreio e lazer, assegurando uma interligação entre as zonas, nomeadamente ao nível das acessibilidades.*

**PROGRAMA**

*O programa do PPCGP prevê a criação de um conjunto turístico (resort), constituído por um hotel de 5\*, dois aldeamentos turísticos com a categoria mínima de 4\*, um campo de golfe com um club house, e diversos equipamentos de utilização comum e de exploração turística, tais como, portaria, estabelecimento de restauração, equipamento de desporto e lazer, centro de manutenção e Mãe de Água, incluindo, ainda, áreas verdes de proteção e enquadramento paisagístico, e restantes áreas de apoio.*

*O conjunto turístico a criar deverá cumprir os seguintes parâmetros de qualidade urbanística e ambiental:*

- a) adoção de soluções arquitetónicas e construtivas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas (que deverão ser inferiores a 35% da área total) e a adequada inserção na morfologia do terreno que garanta a preservação das vistas e da paisagem;*
- b) adoção de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;*
- c) definição de uma estrutura de proteção ambiental contínua que se articule com a estrutura ecológica municipal;*

*Os projetos a realizar deverão salvaguardar o cumprimento de critérios de sustentabilidade através da adoção de métodos construtivos dos edifícios e dos espaços não edificados que promovam a gestão eficiente dos recursos hídricos e a eficiência energética.*

**UOPG 14 – PARQUE DE GESTÃO DE RESÍDUOS**

**OPÇÕES DE ORDENAMENTO**

*Criar uma zona destinada à implantação de um Parque de Gestão de Resíduos.*

**OBJETIVOS**

- 1. Assegurar a correta inserção urbanística e paisagística do espaço do parque relativamente às zonas envolventes;*
- 2. Criação de acessibilidades viárias.*

**PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO**

*A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Urbanização.*

## 05.4 – Alterações decorrentes do PROFCL [Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral]

01 - No âmbito das novas regiões PROF, em linha com Estratégia Nacional para as Florestas, onde os PROF assumem a visão para as Florestas Europeias 2020, o município da Mealhada integra o PROF Centro Litoral [PROF-CL] e integra 4 sub-regiões homogéneas, nomeadamente a sub-região homogénea Calcários de Cantanhede, a sub-região homogénea Entre Douro e Vouga, a sub-região homogénea Gândaras Norte e a sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere.

02 - Nestas sub-regiões homogéneas, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das funções gerais dos espaços florestais e das respetivas normas de silvicultura a aplicar.

03 - O território do município da Mealhada enquadra-se na NUT III – Região de Coimbra e integra quatro sub-regiões homogéneas definidas pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro [PROFC], que estabelece, para cada uma delas, as funções gerais e as respetivas subfunções, dos espaços florestais.

Sub-regiões homogéneas	Funções gerais dos espaços florestais e respetivas subfunções [PROF-C]	
Calcários de Cantanhede e Entre Vouga e Mondego	Produção	Produção de madeira, cortiça, biomassa para energia, frutos e sementes, resinas naturais, outros materiais vegetais e orgânicos
	Proteção	Proteção da rede hidrográfica, contra a erosão hídrica e cheias, microclimática e ambiental
	Silvopastorícia, caça e pesca em águas interiores	Suporte à caça e conservação das espécies cinegéticas, à pastorícia, à apicultura e à pesca em águas interiores
Gândaras Norte e Sicó e Alvaiázere	Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos	Conservação de habitats classificados, de espécies da flora e da fauna protegida, de geomonumentos e de recursos energéticos
	Produção	Produção de madeira, cortiça, biomassa para energia, frutos e sementes, resinas naturais, outros materiais vegetais e orgânicos
	Proteção	Proteção da rede hidrográfica, contra a erosão hídrica e cheias, microclimática e ambiental

04 - O PROFCL define normas de silvicultura a adotar que devem orientar as futuras explorações silvícolas bem como identifica e define as espécies florestais a privilegiar, de acordo com as respetivas sub-regiões homogéneas.

05 - Na sub-região homogénea Calcários de Cantanhede devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- a) Espécies a privilegiar [Grupo I]
- i) Carvalho-português (*Quercus faginea*;
  - ii) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
  - iii) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
  - iv) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
  - v) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
  - vi) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
  - vii) Sobreiro (*Quercus suber*);

- b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
- i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
  - ii) Choupos (*Populus*sp.);
  - iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
  - iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*).
  - v) Nogueira (*Juglans* spp.);
  - vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

06 - Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- a) Espécies a privilegiar [Grupo I]
- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
  - ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
  - iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
  - iv) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
  - v) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
  - vi) Nogueira (*Juglans regia*);
  - vii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
  - viii) Sobreiro (*Quercus suber*);
- b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
- i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
  - ii) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
  - iii) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
  - iv) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
  - v) Choupos (*Populus* sp.);
  - vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
  - vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
  - viii) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
  - ix) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

07 - Na sub-região homogénea Gândaras Norte devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- a) Espécies a privilegiar [Grupo I]
- i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
  - ii) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
  - iii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
  - iv) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
  - v) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
  - vi) Sobreiro (*Quercus suber*);
- b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
- i) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
  - ii) Choupos (*Populus* sp.);
  - iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
  - iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
  - v) Nogueira (*Juglans regia*);
  - vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

08 - Na sub-região homogénea Sicó e Alvaiázere devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- a) Espécies a privilegiar [Grupo I]
- i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);

- i)* Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
  - ii)* Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
  - iii)* Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
  - iv)* Medronheiro (*Arbutus unedo*);
  - v)* Nogueira (*Juglans regia*);
  - vi)* Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
  - vii)* Sobreiro (*Quercus suber*);
- b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):
- i)* Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
  - ii)* Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
  - iii)* Castanheiro (*Castanea sativa*);
  - iv)* Choupos (*Populus* spp.);
  - v)* Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
  - vi)* Nogueira (*Juglans* spp.);
  - vii)* Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

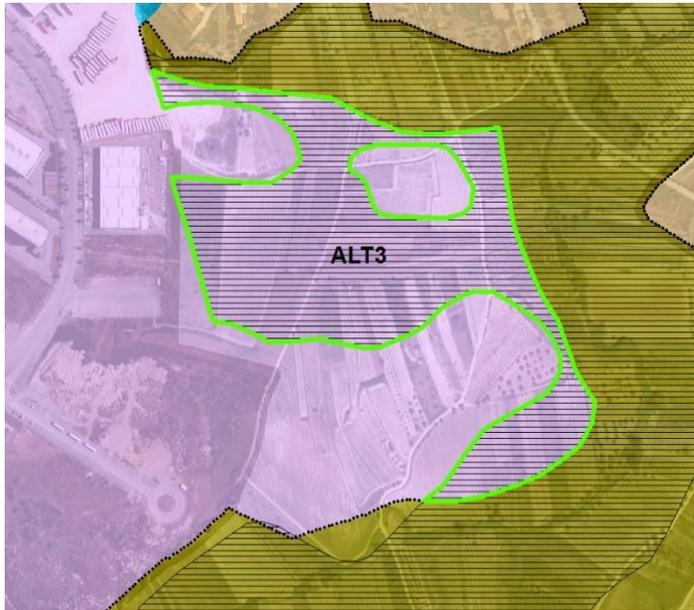
## 06 - Alteração ao regime da RAN

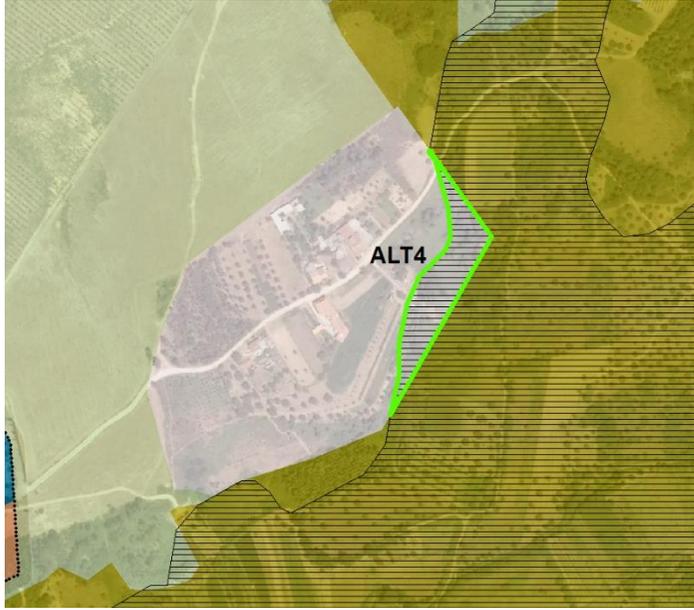
01 - No âmbito da presente proposta de alteração do PDM da MEALHADA propuseram-se algumas alterações e/ou ajustamentos na delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), tendo por base o cumprimento da legislação em vigor, por se considerar o respetivo enquadramento, nos seguintes artigos:

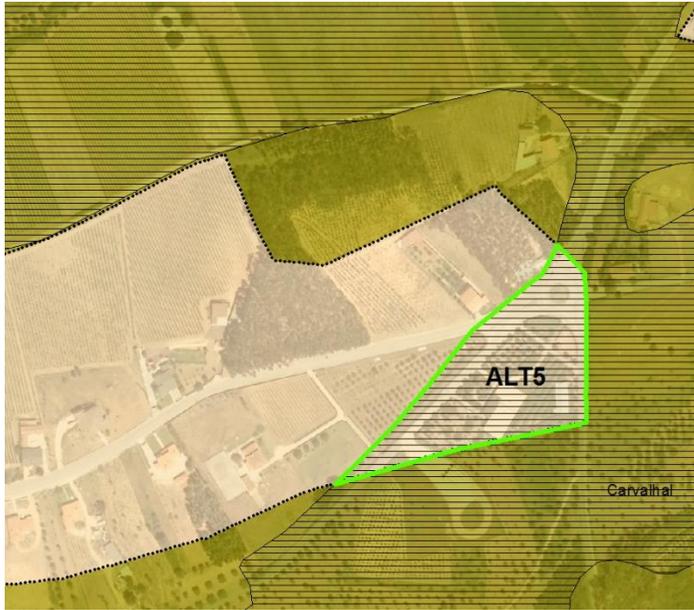
- [A] Exclusão do regime da RAN de áreas que integram o perímetro urbano do PDM em Vigor (incongruências) com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, de acordo com o artigo n.º 10 do DL n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro.
- [B] Exclusão e/ou acerto no regime da RAN de áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, de acordo com o n.º 3 do artigo 12º do DL n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro.
- [C] Exclusão para conformação de espaços de atividades económicas já existentes, estruturados e consolidados.

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALTI	0,000	8,13	UF Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes (Sarzedo)	Espaço Agrícola de Produção Espaço Agrícola de Produção	Espaços Habitacionais		
Fundamentação							
<p>Pequenos acertos, que procura apenas integrar em perímetro urbano, a totalidade de uma parcela contígua ao perímetro urbano em vigor, que dispõem do acesso às redes públicas de infraestruturas [rua Comendador Feliciano Cerveira de Melo e rua do Pavilhão], na qual se encontra uma edificação licenciada [habitação unifamiliar isolada], em zonas de franja da mancha da RAN, promovendo acertos na delimitação do perímetro urbano, em função dos limites cadastrais.</p>							

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT2	0,006	64,5	UF Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes (Cardal)	Espaço Agrícola de Produção	Espaços Habitacionais		
Fundamentação							
<p>Pequeno acerto, que procura integrar em perímetro urbano, a totalidade de uma parcela contígua ao perímetro urbano, que dispõe do acesso às redes públicas de infraestruturas, na qual se encontra uma edificação licenciada [habitação unifamiliar isolada], em área de franja da mancha da RAN, promovendo acertos cadastrais e uniformidade na delimitação do perímetro urbano.</p>							

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT3	7,85	78.543,1	Casal Comba (Pedrulha)	Espaço Agrícola de Produção	Espaços de Atividades Económicas - Zona Industrial		
<b>Fundamentação</b>							
<p>Corresponde a uma proposta de integração em Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas, de uma área contígua à atual Zona Industrial de Murtede, que apresenta um elevado nível de ocupação.</p> <p>Traduz uma opção urbanística lógica e coerente, relevante para o processo de desenvolvimento e de ordenamento do município contribuindo para o processo de estruturação e de instalação de novas unidades industriais na Zona Industrial de Murtede.</p>							

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT4	0,428	4.281,2	Pampilhosa	Espaço de Ocupação Turística	Aglomerados Rurais		
<b>Fundamentação</b>							
<p>Área já edificada, que se procura integrar em “Aglomerados Rurais” atualmente integrada em Solo Rural e classificada como “Espaço de Ocupação Turística” e para a qual se encontrava delimitada a UOPG 13 – Campo de Golfe da Pampilhosa]. Os objetivos e a concretização desta UOPG deixam de fazer sentido, mas pretende-se garantir o enquadramento dos espaços já edificados, confinantes com a rua Rio de Cima, servida de todas as infraestruturas.</p>							

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT5	1,475	14.746,8	Vacariça (Quinta do Costa)	Agglomerado Rural / Espaço Agrícola de Produção	Espaços Urbanos de Baixa Densidade		
Fundamentação							
<p>Acerto, que procura integrar em perímetro urbano, um troço de arruamento [CM 620-3], contíguo ao perímetro urbano em vigor, que integra um conjunto de edificações preexistentes, resultantes de operação de loteamento [Lic. n.º 19870800] que dispõem do acesso às redes públicas de infraestruturas, em área de franja da mancha da RAN, promovendo acertos cadastrais e uniformidade na delimitação do perímetro urbano.</p>							

02 - Neste âmbito apresenta-se o quadro resumo das alterações propostas ao regime da RAN:

Quadro Resumo das alterações ao regime da RAN		
Descrição	Área [ha]	% Variação
RAN Bruta	2.599,6	-0,4%
Área total a retirar do Regime da RAN	9,76	
RAN Final	2.589,9	

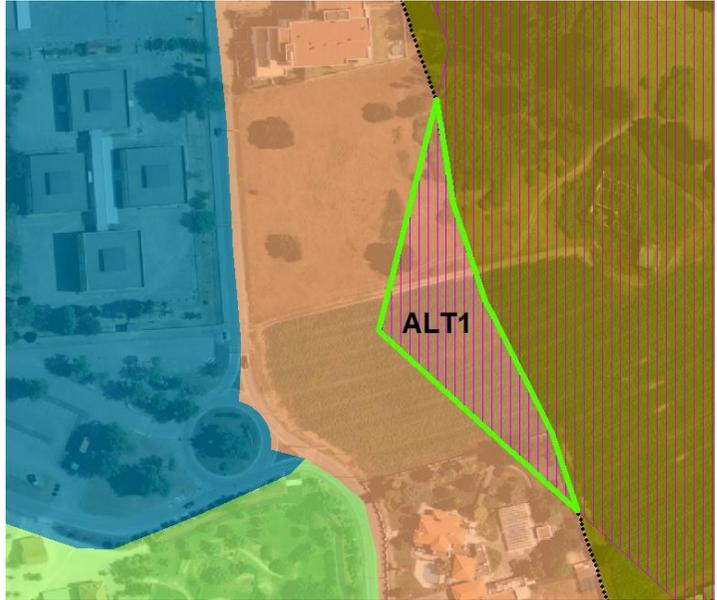
03 - As propostas de exclusão do regime da Reserva Agrícola Nacional que se identificam e fundamentam ao longo do presente documento resultam, em termos sumários, da necessidade de promover a redelimitação dos perímetros urbano anteriormente estabelecidos no âmbito do PDM da Mealhada, que se encontra presentemente em vigor. Procura-se, assim, propor e sustentar uma articulação e compatibilização formais entre a classificação do solo para efeitos urbanísticos e a condicionante da Reserva Agrícola Nacional.

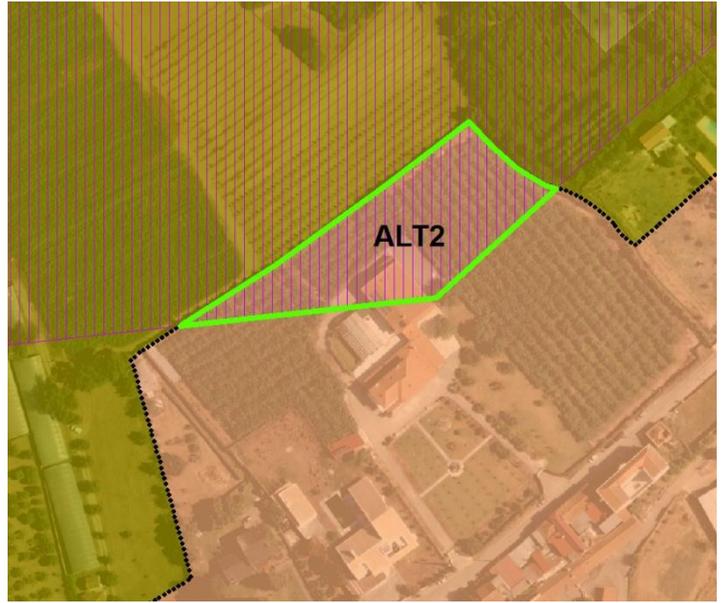
04 - A compatibilização do “novo” modelo de ordenamento / organização territorial proposto para o concelho da Mealhada implica, a exclusão do regime da RAN por razões de ordenamento de um total de 5 manchas, que na sua globalidade, assumem uma abrangência territorial da ordem dos 9,7 hectares, que correspondem a cerca de 0,4% da área total de RAN do município.

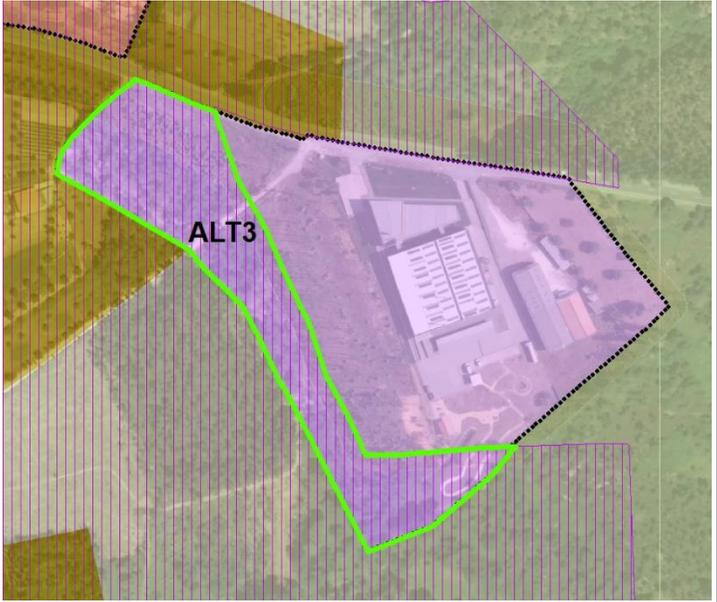
## 07 – Alteração ao regime da REN

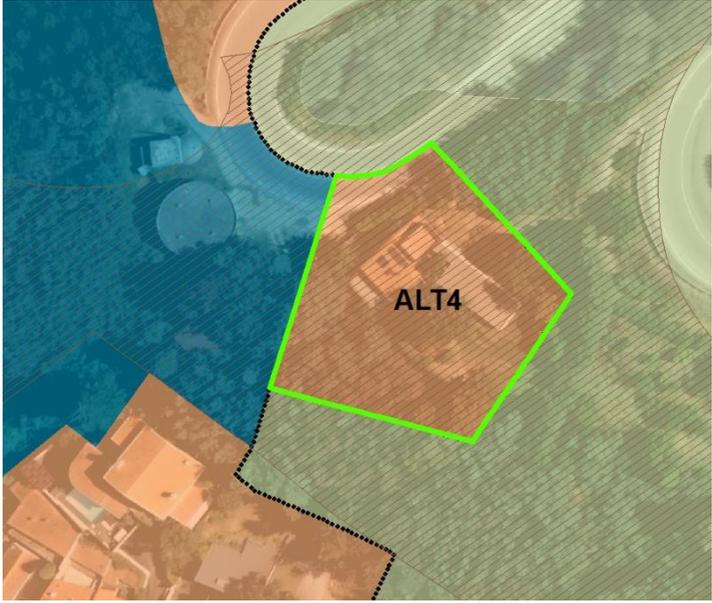
01 - No âmbito da presente proposta de alteração do PDM da MEALHADA foram, também, propostas seis alterações na proposta de ordenamento, que implicam alterações/ajustamentos/acertos na delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) e que resultam de situações que envolvem sobreposições do regime da REN com edificações preexistentes legalmente construídas e licenciadas, em data anterior ao PDM em vigor.

02 - Estas propostas de alteração ao regime da REN, tem como principal objetivo eliminar situações que envolvem edificações que se encontram parcialmente abrangidas pelo regime da REN, promovendo a integração em perímetro urbano, na sua globalidade, ou a regularização de áreas urbanas, anteriormente urbanizáveis, que se encontram comprometidas. Este procedimento implica a futura alteração da Carta da REN, através de um processo de correção material, de acordo com o artigo 19º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 124/2019 de 28 de agosto.

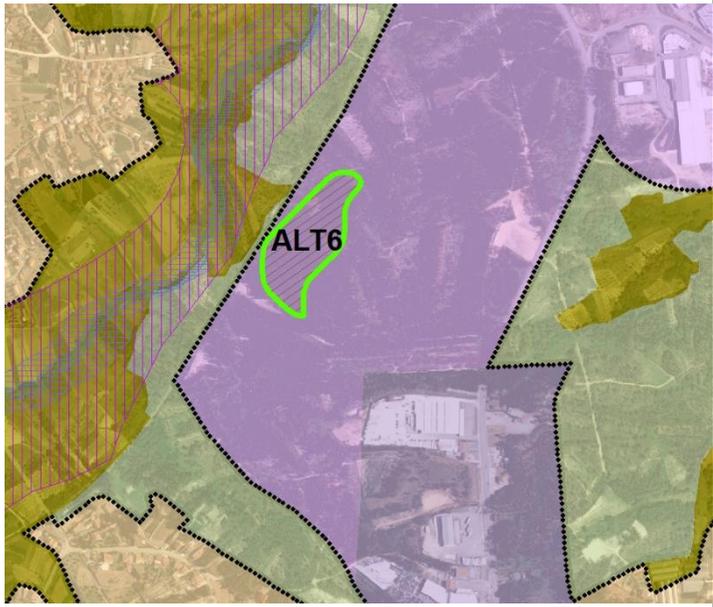
N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Tipologia REN	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT1	0,356	3.562,3	AMI	UF Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes (Murtelas)	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços Habitacionais		
Fundamentação								
<p>Acerto, que procuram integrar em perímetro urbano, uma parcela que confina com a Avenida das Escolas, junto ao Parque da Cidade e que faz parte integrante da operação de loteamento [Lic. n.º19791100], que dispõem do acesso às redes públicas de infraestruturas, promovendo acertos na delimitação do perímetro urbano, em função dos limites cadastrais.</p>								

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Tipologia REN	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT2	0,413	4.129,7	AMI	UF Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes (Murtelas)	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços Habitacionais		
Fundamentação								
<p>Acerto que procuram integrar em perímetro urbano, uma parcela que confina com a rua de Sto António, junto ao Parque da Cidade e que faz parte integrante da operação de loteamento [Lic. n.º19771700], que dispõem do acesso às redes públicas de infraestruturas, promovendo acertos na delimitação do perímetro urbano, em função dos limites cadastrais.</p>								

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Tipologia REN	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT3	1,533	15.326,7	AMI	UF Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes (Vale da Rata)	Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção e Espaço Florestal de Produção	Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas - Zona Industrial		
<b>Fundamentação</b>								
<p>Corresponde a uma alteração, que procura conformar e integrar em perímetro urbano “Espaço de Atividades Económicas”, a totalidade de uma parcela marginal à EN234, onde atualmente se encontra instalada a unidade industrial “SEW - Eurodrive Portugal, Lda], servida de todas as infraestruturas. em área de franja da mancha da REN, promovendo o ajustamento do perímetro urbano, em função dos limites cadastrais.</p>								

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Tipologia REN	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT4	0,217	2.170,4	AEREHS	Luso	Solo Urbano - Espaço Residencial - Zona Urbana Envolvente (Urbanizado)	Solo Urbano - Espaços Habitacionais		
Fundamentação								
<p>Corresponde a uma área edificada, já integrada em perímetro urbano no PDM em vigor, assumindo-se como incongruência entre a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e a Planta de Condicionantes – REN.</p>								

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Tipologia REN	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT5	4,729	47.291,4	AMI	Pampilhosa	Solo Rural - Espaço de Ocupação Turística	Solo Rústico - Aglomerados Rurais		
<b>Fundamentação</b>								
<p>Corresponde a uma área já edificada, que se procura integrar em “Aglomerados Rurais”, atualmente integrada em Solo Rural e classificada como “Espaço de Ocupação Turística” e para a qual se encontrava delimitada a UOPG 13 – Campo de Golfe da Pampilhosa]. Os objetivos e a concretização desta UOPG deixam de fazer sentido, mas procura-se garantir o enquadramento dos espaços já edificados, confinantes com a rua Rio de Cima, servida de todas as infraestruturas.</p>								

N.º Mancha	Área (ha)	Área (m²)	Tipologia REN	Freguesia	PDM Vigor	Proposta Alteração	Identificação	Decisão
ALT6	2,458	24.582,7	AEREHS	Casal Comba	Solo Urbano - Espaços de Atividade Económica - Zona Industrial (Urbanizável)	Solo Urbano - Espaços de Atividade Económica - Zona Industrial		
<b>Fundamentação</b>								
<p>Corresponde a uma área atualmente classificada no pdm em vigor como “Espaço de Atividade Económica – Urbanizável /UOPG5 – Zona Industrial dos Viadores”, passando a integrar a classificação de “Espaços de Atividades Económicas” e mantendo a categoria de Solo Urbano. Traduz uma opção urbanística lógica e coerente, relevante para o processo de desenvolvimento e de ordenamento do município. Esta área não apresenta significativas implicações e impactes sobre a condicionante REN [mancha isolada], contribuindo para o processo de estruturação e de instalação de novas unidades industriais na Zona Industrial dos Viadores, cumprindo os critérios do n.º 3 do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto.</p>								

03 - Neste âmbito apresenta-se o quadro resumo das alterações propostas ao regime da REN:

Quadro Resumo das alterações ao regime da REN		
Descrição	Área [ha]	% Variação
REN Bruta	3.113,1	- 0,3%
Área a excluir do Regime da REN	9,7	
REN Final	3.103,4	

04 - As propostas de exclusão do regime da Reserva Ecológica Nacional que se identificam e fundamentam no presente documento, correspondem a pequenos acertos ou a regularização de áreas urbanas, anteriormente urbanizáveis, que se encontram comprometidas e resultam, em termos sumários, da necessidade de promover a redelimitação dos perímetros urbano anteriormente estabelecidos no âmbito do PDM da Mealhada, que se encontra presentemente em vigor. Procura-se, assim, propor e sustentar uma articulação e compatibilização formais entre a classificação do solo para efeitos urbanísticos e a condicionante da Reserva Ecológica Nacional.

05 - A compatibilização do “novo” modelo de ordenamento / organização territorial proposto para o concelho da Mealhada implica, a exclusão do regime da REN por razões de ordenamento de um total de 6 manchas, que na sua globalidade, assumem uma abrangência territorial da ordem dos 9,7 hectares, que correspondem a cerca de 0,3% da área total de REN do município.

06 - As seis propostas de exclusão do regime da REN, quatro delas integram a tipologia “Áreas de Máxima Infiltração - AMI” e duas integram a tipologia “Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo - AEREHS”.

07 - No entanto, por força das orientações da Comissão Nacional do Território [CNT] o presente processo de alteração do PDM não produz qualquer alteração à delimitação da REN.

## Capítulo 02 – Principais alterações na estrutura de ordenamento decorrentes da Reunião em Conferência Procedimental [22.02.2022] e das Reuniões de Concertação com a CCDRC [02.09.2022] e DRAPC [22.11.2022]

01 - A Reunião de Conferência de Serviços [22.02.2022] e as Reuniões de Concertação com a CCDRC [02.09.2022] e a DRAPC [22.11.2022] suscitaram a necessidade de introduzir algumas correções às propostas apresentadas na referida Reunião Procedimental de 22.02.2022. Nos pontos seguintes sistematizam e identificam-se as principais alterações decorrentes da análise e da ponderação dos pareceres emitidos. Obviamente, não se referem as alterações que mereçam desde logo o posicionamento favorável das entidades envolvidas no processo.

02 - Para uma melhor análise e compreensão do processo deve ser consultado, também, o Relatório específico que incide sobre a análise e ponderação dos pareceres emitidos, no qual constam, em anexo, todos os pareceres emitidos e os elementos apresentados em Reunião de Concertação.

03 - Este capítulo estrutura-se em três pontos abrangendo proposta de áreas que não mereceram o posicionamento favorável das entidades consoante se trate de áreas:

- A] Propostas de alteração da classificação do solo de solo rústico para solo urbano [Área I];
- B] Propostas de alteração da qualificação do solo [Área A];
- C] Outras situações suscitadas pela CCDRC.

04 - Num segundo ponto deste capítulo identificam e sistematizam outras alterações que não decorreram diretamente dos pareceres emitidos mas que se enquadram no âmbito e na natureza do presente procedimento de alteração do plano.

## **01 – Alterações à proposta de alteração apresentada na Conferência Procedimental decorrentes da emissão dos pareceres**

### **01.1 – Propostas de alteração da classificação de solo rústico para urbano [Áreas I]**

01 – A proposta de alteração I.02, SEW Eurodrive, na União de Freguesias da Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes [Ver Ficha A], mereceu parecer desfavorável da CCDRC por integrar reserva ecológica nacional. Na reunião de concertação foi possível acordar o reajuste da área integrando, na classificação proposta, apenas uma área afeta, atualmente ao estacionamento. A área integra reserva ecológica nacional, situação que deve ser objeto de um processo de alteração ao abrigo do artigo 16.º do RJREN.

02 – A proposta de alteração I.02, zona industrial da Pedrulha, na Freguesias de Casal Comba, [Ver Ficha B], mereceu parecer desfavorável da CCDRC, por não se enquadrar nos critérios de classificação e de qualificação do solo e da DRAPC, por integrar reserva ecológica nacional. Em reuniões de concertação com a CCDRC e com a DRAPC foi possível demonstrar a cada uma destas entidades o nível de comprometimento da área atual e a necessidade de ampliação da zona industrial. Foram apresentados comprovativos de compromissos assumidos pelo município e foi possível acordar a manutenção da proposta apresentada. Assim, manteve-se a proposta apresentada e a área foi excluída da reserva agrícola nacional.

03 – A proposta de alteração I01 Quinta do Costa, Freguesia de Ventosa do Bairro, mereceu parecer desfavorável da CCDRC e DRAPC por integrar parte da área em reserva agrícola nacional. Em sede de concertação foi possível demonstrar e apresentar a existência de uma operação de loteamento plenamente eficaz e em vigor e foi, também, possível reajustar a área, não interferindo na reserva agrícola nacional. Assim foi possível classificar o aglomerado como “solo urbano” enquadrando o loteamento plenamente eficaz e em vigor.

### **01.2 – Propostas de alteração da qualificação do solo, mantendo a atual classificação do solo [Áreas A]**

01 – A proposta de alteração A.01, em Murtelas, na União de Freguesias da Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes [Ver Ficha A] mereceu parecer desfavorável da CCDRC. Foi aceite o posicionamento da entidade e não foi considerada a alteração.

02 – A proposta de alteração A.01, zona industrial de Viadores, na Freguesia da Pampilhosa [Ver Ficha D] mereceu parecer desfavorável da CCDRC. Na reunião de concertação foi possível chegar a um posicionamento concertado com a entidade. A proposta foi reajusta, não interferindo na reserva ecológica nacional.

03 – A proposta de alteração A.04, zona das cerâmicas, na Freguesia da Pampilhosa [Ver Ficha D] mereceu parecer parcialmente desfavorável da CCDRC. Na reunião de concertação foi possível chegar a um posicionamento concertado com a entidade. A câmara municipal apresentou compromissos para parte dessa área e apresentou a programação em sede de plano de financiamento, programa de execução e de sustentabilidade económica e financeira, com obrigatoriedade de registo no plano e orçamento de verbas que garantam a execução urbanística na área. Foi, assim, possível manter a proposta.

04 – A proposta de alteração A.06, aglomerado de Rio de Cima, na Freguesia de Casal Comba [Ver Ficha B] mereceu parecer desfavorável da CCDRC e da DRAPC. Foi aceite o posicionamento das entidades e não foi considerada a alteração.

### 01.3 - Outras situações

01 – As propostas de classificação e qualificação do solo no Alto do Areal [Pampilhosa] e na Várzea [Luso] mereceram parecer desfavorável pela CDDRC. Considerando o baixo nível de infraestruturização existente e na ausência compromissos urbanísticos consolidados não foi possível ao município sustentar as propostas apresentadas. Foi aceite o posicionamento da entidade e essas áreas foram reclassificadas como “solo rústico”.

02 – A qualificação de dois aglomerados rurais em Rio Covo mereceu a o parecer desfavorável da CCDRC por não cumprir os critérios expressos do DR 15/2015, de 19 de agosto. No entanto, em sede concertação, foi considerado oportuno unir os dois num único aglomerado de forma a permitir ganhar as características tipificadas no referido diploma legal. Assim, os dois aglomerados rurais foram unidos num único aglomerado.

## 02 – Outras alterações

Foram, também, introduzidas outras alterações na proposta de ordenamento [Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo] decorrente da análise e ponderação dos pareceres.

01 – A UOPG 6 – Vale da Rata foi eliminada dando cumprimentos ao sugerido pela no parecer da APA. Trata-se de uma mera indicação de uma possibilidade de realização de UOPG em solos privados para a qual o município não tem, atualmente, uma programação temporal e financeira, para a sua execução, definida.

02 – A proposta de PDM mantém, agora, apenas a UOPG para as quais o município prevê ser possível programar a sua execução [UOPG 1 a 4].

03 – Foi revogado o Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Barrô. A revogação do plano de pormenor justifica-se pelas seguintes razões:

A] A estrutura da propriedade, privada, não se ajusta à estrutura urbana definida pelo plano, circunstancia que tem implicado dificuldades na sua execução efetiva.

B] Já existe uma ocupação de significativa parte da área do plano de pormenor com a unidade empresarial associada aos Transportes Toscano.

C] A dimensão da área empresarial e que integra o plano de pormenor [dimensão reduzida] não justifica uma intervenção impositiva por parte do município.

D] A ocupação atual da área e a classificação como “solo urbano – espaço de atividade económica” permite operacionalizar a instalação de mais uma ou duas unidades empresariais e esgotar a zona empresarial.

E] A N234 e a Rua Principal [caminho 1704] apresentam o nível de infraestruturação suficiente para garantir a ocupação e consolidação definitiva e total desta área.

04 – Por solicitação em parecer da DRAPC a “Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional” passou a integrar como áreas de RAN a globalidade das áreas afetadas a Aproveitamentos Hidroagrícolas. A referida planta foi corrigida e ajustada às áreas excluídas.

05 – Na “Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais” foram representadas e referenciadas as zonas de proteção / restrição associadas ao Palácio e Mata do Buçaco.

06 – Na “Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo” foi representada e referenciada a concordância da Linha do Norte com a Linha da Beira Alta traduzindo a situação dos projetos nacionais associados à ferrovia atualmente em curso.

07 – Para além das propostas apresentadas a Câmara Municipal da Mealhada procedeu, ainda, à correção e ajustamento da classificação e qualificação do solo em duas situações específicas:

A] Procedeu à requalificação do solo de “solo urbano – espaço de uso especial – equipamentos” para “solo urbano – espaço habitacional”, na Mealhada, tal como se identifica na figura seguinte. Trata-se de uma situação de tecido urbano consolidado e onde, apenas, se ajusta a qualificação do solo às condições de uso e ocupação dominantes na zona. Enquadra-se, perfeitamente, nos critérios de classificação e de qualificado solo definidos no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.



Extratos da “Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo” antes e depois do processo de Alteração.

01 – PDM 2015  
02 – PDM 2023

B] Procedeu ao ligeiro ajustamento do perímetro urbano para integrar o edificado existente. Trata-se de uma situação de tecido urbano consolidado e onde, apenas, se ajusta a qualificação do solo às condições de uso e ocupação dominantes na zona. Enquadra-se, perfeitamente, nos critérios de classificação e de qualificado solo definidos no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto. Este ajuste implica uma ligeira sobreposição [ $\approx 50m^2$ ] sobre a REN. Esta situação será, posteriormente, resolvida através de um processo de alteração simplificada da REN.



Extratos da “Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo” antes e depois do processo de Alteração.

01 – PDM 2015  
02 – PDM 2023

4ª Alteração à 1ª revisão  
Plano Diretor Municipal da Mealhada  
*[Versão de 20.03.2023 para Discussão Pública]*