

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

Regulamento Urbanístico

[Publicado em Diário da República, 2.ª Série – N.º 36, através do Aviso n.º 3996/2024, de 20.02.2024]



Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 1.º Âmbito Territorial

- 1- O Plano Diretor Municipal da Mealhada, adiante designado por Plano, de que o presente regulamento é parte integrante, destina-se a estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção.
- 2- O Plano abrange todo o território municipal delimitado na Planta de Ordenamento, à escala 1/25000, de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2020.

Artigo 2.º Princípios e Objetivos Estratégicos

- 1- A estratégia de desenvolvimento para o concelho da Mealhada prossegue como objetivo central a inversão do carácter periférico da Mealhada e afirmação do território como um espaço estruturado, legível, agradável e o mais social e solidariamente, justo possível.
- 2- Como linhas gerais de orientação estratégica para o concelho da Mealhada, estabelecem-se os seguintes objetivos gerais:
 - a) Objetivo 1 – Aposta na criação de espaços urbanos de qualidade;
 - b) Objetivo 2 – Promoção do *cluster* do “Lazer, Termalismo e Turismo”;
 - c) Objetivo 3 – Valorização do papel de interface do concelho da Mealhada.
- 3- A estruturação da estratégia de desenvolvimento baseia-se no seguinte conjunto de medidas:
 - a) Objetivo 1 – Aposta na criação de espaços urbanos de qualidade tem como principais sub-vetores:
 - 1.1 – Reabilitação das zonas urbanas antigas dos principais aglomerados, tendo em consideração a preservação das características naturais e históricas do território;
 - 1.2 – Oferta de novos modelos urbanos de média e baixa densidade, tendo em consideração a preservação das características naturais e históricas do território;
 - 1.3 – Criar e Estruturar uma rede qualificada de espaços de encontro e socialização;
 - 1.4 – Promoção de uma Estrutura Verde Concelhia;
 - 1.5 – Reforço da coesão social e territorial;
 - 1.6 – Assegurar níveis adequados de serviço de infraestruturas.
 - b) Objetivo 2 – Promoção do cluster do “Lazer, Termalismo e Turismo” tem como principais sub-vetores:
 - 2.1 – Valorização de novas ofertas do turismo e termas (Turismo e Saúde);
 - 2.2 – Valorização da Identidade e Património;
 - 2.3 – Valorização dos espaços comerciais das zonas antigas e dos eixos tradicionais;
 - 2.4 – Criação de novos equipamentos de apoio à atividade turística;
 - 2.5 – Organização do sistema de ensino adequando-a às necessidades do cluster do lazer, turismo e termas;
 - 2.6 – Coordenação das ações de promoção e desenvolvimento do turismo na Mealhada.
 - c) Objetivo 3 – Valorização do papel de interface do concelho da Mealhada tem como principais sub-vetores:
 - 3.1 – Tirar partido das acessibilidades rodoviárias e ferroviárias do concelho (linha do Norte e da Beira Alta);
 - 3.2 – Valorização do quadro de acessibilidades ferroviárias do concelho (Linha do Norte e da Beira Alta);
 - 3.3 – Promover os espaços de localização de atividades económicas, sustentáveis do ponto de vista ambiental;
 - 3.4 – Avaliação das necessidades locativas das grandes unidades industriais do concelho;
 - 3.5 – Valorização dos clusters económicos.

Artigo 3.º
Composição do PDM

1- O Plano é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;
- c) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico;
- d) [Revogado];
- e) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal;
- f) Planta de Ordenamento – Zonas Inundáveis em Solo Urbano;
- g) Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais;
- h) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional;
- i) Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas;
- j) [Revogado];
- k) Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio;
- l) Planta de Condicionantes – Regime Florestal;
- m) Planta de Condicionantes – Espaços Canais;
- n) Planta de Condicionantes – Outras;

2- O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório de Fundamentação do Plano;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Programa de Execução;
- d) Relatório dos Estudos de Caracterização do território municipal;
- e) Relatório dos Compromissos Urbanísticos;
- f) Planta de Enquadramento Regional;
- g) Planta da Situação Existente
- h) Planta da Situação Existente – Uso e Ocupação do Solo;
- i) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- j) Planta do Suporte Físico;
- k) Planta da Rede Viária e Transportes;
- l) Planta das Atividades Económicas;
- m) Planta dos Elementos Patrimoniais;
- n) Planta de Equipamentos de Utilização Coletiva;
- o) Planta de Infraestruturas;
- p) Planta de Recursos Geológicos;
- q) Planta das Áreas de Interesse Público;
- r) Planta Comparativa do PDM em vigor;
- s) Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano;
- t) Planta das Áreas a Desafetar da Reserva Agrícola Nacional;
- u) Planta das Áreas a Excluir da Reserva Ecológica Nacional;
- v) Planta da Situação Existente – Alterações – Compromissos Urbanísticos.

3- O Plano tem os seguintes anexos:

- a) Mapa de Ruído do Concelho da Mealhada;
- b) Carta Educativa;
- c) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- d) Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.

4- Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4.º
Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

- 1- No Concelho de Mealhada, estão em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
 - b) Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Vouga;
 - c) Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Mondego;
 - d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

- 2- [Revogado].

Artigo 5.º
Conceitos e Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, e supletivamente aos conceitos do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, são adotados os conceitos e definições constantes do Anexo 1.

Capítulo II – Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º Identificação

No território do concelho da Mealhada observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes e as demais, que não sendo possível representar cartograficamente, também condicionam os usos do solo estabelecidos neste plano, nomeadamente:

1- Recursos Naturais:

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Domínio Hídrico;
- b) Recursos Geológicos:
 - i) Águas de Nascente;
 - ii) Águas Minerais Naturais;
 - iii) Pedreiras.
- c) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola;
 - iii) Sobreiro e Azinheira;
 - iv) Azevinho;
 - v) Regime Florestal;
 - vi) [Revogado].
- d) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional.

2- Património Edificado:

- a) Imóveis Classificados e Em Vias de Classificação e respetivas Zonas de Proteção.

3- Infraestruturas:

- a) Abastecimento de Água;
- b) Drenagem de Águas Residuais;
- c) Rede Elétrica;
- d) Gasodutos e Oleodutos;
- e) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais;
- f) Estradas Nacionais Desclassificadas;
- g) Estradas e Caminhos Municipais;
- h) Telecomunicações;
- i) Marcos Geodésicos;
- j) Rede Ferroviária Nacional.

Capítulo III – Uso do Solo

Secção I – Classificação do Solo

Artigo 7.º Identificação

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, e de acordo com a delimitação na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, é estabelecida a seguinte classificação do solo:

- 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;
- b) Solo Urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

Secção II – Sistema Urbano

Artigo 8.º Identificação

- 1- O sistema urbano do concelho da Mealhada é constituído por aglomerados de nível 1 e aglomerados de nível 2.
- 2- Os aglomerados de nível 1 correspondem às áreas urbanas do Luso, Mealhada e Pampilhosa, que revelam uma maior dinâmica socio-urbanística, expressa por uma elevada concentração de população e diversificação de funções urbanas, nomeadamente, habitacionais, de equipamentos, de comércio, de serviços, armazenagem e indústria, constituindo os principais polos de vida sociocultural do concelho.
- 3- Os aglomerados de nível 2 correspondem ao restante território 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.

Secção III – Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 9.º Âmbito Territorial

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.

Capítulo IV – Qualificação do Solo Rústico

Secção I – Disposições Gerais

Artigo 10.º **Qualificação**

- 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.
- 2- A qualificação do Solo Rústico determina a seguinte estrutura de ordenamento:
 - a) Espaço Agrícola de Produção;
 - b) Espaço Florestal de Produção;
 - c) Espaço Florestal de Conservação;
 - d) [Revogado]
 - e) Espaço Afeto à Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;
 - f) Aglomerado Rural;
 - g) Espaços de Atividades Industriais;
 - h) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis.

Artigo 11.º **Condições Gerais de Uso e Ocupação**

- 1- As intervenções permitidas para o Solo Rústico ficam condicionadas a:
 - a) Salvar o correto enquadramento urbanístico, paisagístico e ambiental, no meio em que se inserem;
 - b) Garantia de acesso viário e ligação às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e abastecimento de energia elétrica, realizada a cargo dos interessados;
 - c) Dotação de áreas de estacionamento;
 - d) Salvar das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - e) Prévia autorização da entidade competente decorrente da proteção ao sobreiro e à azinheira, inseridos em povoamentos ou isolados, e da proteção ao azevinho espontâneo;
 - f) O restabelecimento dos sistemas de transporte e distribuição de água para rega que, eventualmente, forem interrompidos devido a qualquer tipo de intervenção deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da entidade que superintende a gestão da área regada.

Artigo 12.º **Infraestruturas Territoriais e Urbanas**

Sem prejuízo de legislação específica aplicável, é permitida a implantação de infraestruturas territoriais e urbanas em Solo Rústico bem como outras de apoio a edificações e atividades instaladas.

Artigo 13.º **Edificações Existentes**

- 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 ou com o regime de edificabilidade, 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) As obras de construção devem destinar-se a usos complementares e funcionalmente dependentes do uso do edifício principal existente.

4ª Alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mealhada
Regulamento Urbanístico

- 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.
- 3- [Revogado].

Secção II – Espaços Agrícolas de Produção

Artigo 14.º

Caracterização dos Espaços Agrícolas de Produção

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 capacidade de uso agrícola ou pecuário, bem como outras que, pelo seu uso dominante atual, carecem de ações de reconversão ou recuperação.

Artigo 15.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

1- Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da REN e da RAN, nos Espaços Agrícolas de Produção são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Anexos Agrícolas e Pecuários de apoio à atividade na parcela;
- b) Instalações agrícolas, pecuárias e aquícolas;
- c) Habitação Unifamiliar que se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, e desde que seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação e de alternativas de localização;
- d) Equipamentos de Utilização Coletiva, desde que demonstrada a ausência de alternativas viáveis para a sua localização em solo urbano e reconhecido o interesse municipal por deliberação da Assembleia Municipal;
- e) Empreendimentos Turísticos, nomeadamente, estabelecimentos hoteleiros do tipo hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e parques de campismo e caravanismo;
- f) Atividades Industriais com tipologia de estabelecimento industrial de tipo 3 (SIR), apenas nos casos em que se relacione com atividades agrícolas, agropecuárias ou agroflorestais;
- g) Arborização e rearborização, de espécies de árvores florestais e modelos de silvicultura que constem do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
- h) Prospeção, pesquisa e exploração de Recursos Geológicos do domínio público nos termos da legislação em vigor;
- i) Prospeção, pesquisa e exploração de Recursos Geológicos do domínio privado, mediante a declaração de interesse municipal;
- j) Atividades Económicas, que contribuam para reforçar a base económica e promoção de emprego, desde que estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou exploração de recursos energéticos ou geológicos;
- k) Instalações de apoio a atividades culturais, de recreio e lazer e interpretação e educação ambiental.

Artigo 16.º

Regime de Edificabilidade

1- A edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições e parâmetros urbanísticos:

- a) Anexos Agrícolas e Pecuários:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 4 metros;
 - iii) Área de construção máxima – 150 m².
- b) Instalações agrícolas, pecuárias e aquícolas:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,2, determinado em função da dimensão territorial das explorações;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,15, determinado em função da dimensão territorial das explorações;
 - v) As instalações pecuárias não deverão localizar-se a menos de 500 metros do perímetro urbano.

4ª Alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mealhada
Regulamento Urbanístico

- c) Habitação unifamiliar:
 - i) Área mínima da parcela – 3,25 hectares podendo, excecionalmente, ser reduzida para 2,0 hectares em freguesias com uma estrutura fundiária agrícola caracterizada por uma forte dominância de pequena propriedade e cuja área média de exploração seja em pelo menos 25% inferior à área média do município.
 - ii) Número máximo de pisos – 2
 - iii) Área de construção máxima – 350m² podendo ser acrescido 100m² para anexos.
 - d) Equipamentos de Utilização Coletiva – depende da natureza do equipamento, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - e) Hotéis, Pousadas e Hotéis Rurais:
 - i) Mínimo de 3 estrelas;
 - ii) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - iii) Número máximo de 200 camas;
 - iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
 - v) Número máximo de pisos de 3.
 - f) Parques de Campismo e Caravanismo:
 - i) Área mínima da parcela – 10.000 m², sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Número máximo de pisos – 2;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,1;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,1.
 - g) Atividades Industriais:
 - i) Área mínima da parcela – 15.000 m², sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,2;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,15.
 - h) Atividades Económicas, que contribuam para reforçar a base económica e promoção de emprego, desde que estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou exploração de recursos energéticos ou geológicos:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,2;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,2.
 - i) Instalações de apoio a atividades culturais, de recreio e lazer e interpretação e educação ambiental:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Número máximo de pisos/ Altura máxima da fachada – 2/ 7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,1;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,1.
- 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.
- 3- Os Empreendimentos Turísticos devem cumprir os seguintes critérios:
- 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;
 - b) Adoção de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - 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.

Secção III – Espaços Florestais de Produção

Artigo 17.º

Caracterização dos Espaços Florestais de Produção

- 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 improdutos 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.
- 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.

Artigo 18.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

- 1- Nos Espaços Florestais de Produção são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) Anexos Florestais e Agrícolas de apoio à atividade na parcela;
 - b) Instalações florestais, agrícolas, pecuárias e aquícolas;
 - c) [Revogado];
 - d) Equipamentos de Utilização Coletiva, desde que demonstrada a ausência de alternativas viáveis para a sua localização em solo urbano e reconhecido o interesse municipal por deliberação da Assembleia Municipal;
 - e) Empreendimentos Turísticos, nomeadamente, estabelecimentos hoteleiros do tipo hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e parques de campismo e caravanismo;
 - f) Atividades Industriais com tipologia de estabelecimento industrial de tipo 3 (SIR), apenas nos casos em que se relacione com atividades agrícolas, agropecuárias ou agroflorestais;
 - g) Arborização e rearborização, de espécies de árvores florestais e modelos de silvicultura que constem do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
 - h) Prospeção, pesquisa e exploração de Recursos Geológicos do domínio público nos termos da legislação em vigor;
 - i) Prospeção, pesquisa e exploração de Recursos Geológicos do domínio privado, mediante a declaração de interesse municipal;
 - j) Atividades Económicas, que contribuam para reforçar a base económica e promoção de emprego, desde que estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou exploração de recursos energéticos ou geológicos;
 - k) Instalações de apoio a atividades culturais, de recreio e lazer e interpretação e educação ambiental;
 - l) Instalações destinadas ao fabrico/armazenagem de produtos explosivos, apenas em estabelecimentos de fabrico/armazenagem de produtos explosivos, existentes à data da entrada em vigor do Plano.
- 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.
- 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.

Artigo 19.º
Regime de Edificabilidade

- 1- A edificabilidade nos Espaços Florestais de Produção fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:
- a) Anexos Florestais, Agrícolas e Pecuários:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 4 metros;
 - iii) Área de construção máxima – 150 m².
 - b) Instalações Florestais, Agrícolas, Pecuárias e Aquícolas:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,2, determinado em função da dimensão territorial das explorações;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,15, determinado em função da dimensão territorial das explorações;
 - v) As instalações pecuárias não deverão localizar-se a menos de 500 m do perímetro urbano.
 - c) [Revogado].
 - d) Equipamentos de Utilização Coletiva – dependem da natureza do equipamento, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
 - e) Hotéis, Pousadas e Hotéis Rurais:
 - i) Mínimo de 3 estrelas;
 - ii) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - iii) Número máximo de camas – 200;
 - iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
 - v) Número máximo de pisos – 3.
 - f) Parques de Campismo e Caravanismo:
 - i) Área mínima da parcela – 10.000 m², sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Número máximo de pisos – 2;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,1;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,1.
 - g) Atividades Industriais:
 - i) Área mínima da parcela – 15.000 m², sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,2;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,15.
 - h) Atividades Económicas, que contribuam para reforçar a base económica e promoção de emprego, desde que estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou exploração de recursos energéticos ou geológicos:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,2;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,2.
 - i) Instalações de apoio a atividades culturais, de recreio e lazer e interpretação e educação ambiental:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Número máximo de pisos/ Altura máxima da fachada – 2/7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,1;
 - iv) Índice de ocupação máximo – 0,1.
 - j) Instalações destinadas a fabrico/armazenagem de produtos explosivos:
 - i) Área mínima da parcela – a existente, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;
 - ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,1;

- iv) Índice de ocupação máximo – 0,1.
- 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 cércea existente, se superior.
- 3- Os Empreendimentos Turísticos devem cumprir os seguintes critérios:
- 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;
 - b) Adoção de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - 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.

Secção IV – Espaços Florestais de Conservação

Artigo 20.º

Caracterização dos Espaços Florestais de Conservação

- 1- Os espaços pertencentes a esta categoria integram a Mata Nacional do Buçaco bem como as áreas adjacentes que apresentam um coberto vegetal com características semelhantes aos habitats que se encontram no interior da Mata.
- 2- Este espaço apresenta um significado e simbolismo histórico, cultural, arquitetónico, paisagístico e ambiental de elevado interesse para o município, que importa preservar.

Artigo 21.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo e Regime de Edificabilidade

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, que estabelece as restrições a que fica sujeito o conjunto denominado *“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”*, reclassificado como Monumento Nacional pelo Decreto n.º 5/2018, de 15 de janeiro.

Secção V - Espaço afeto à exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 22.º

Caracterização do Espaço Afeto à Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Os espaços pertencentes a esta categoria caracterizam-se pela aptidão para a exploração dos recursos minerais do solo e subsolo.

Artigo 22.º-A

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

Nos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos, é admissível a instalação dos respetivos anexos e de outros estabelecimentos Industriais para transformação dos inertes extraídos da área objeto de exploração.

Artigo 23.º

Regime de Edificabilidade

1- [Revogado].

2- Os parâmetros urbanísticos máximos a considerar para os estabelecimentos industriais de transformação dos inertes extraídos são os seguintes:

- a) Índice de ocupação não pode exceder 0,50;
- b) Altura máxima da edificação admitida é de 9 metros, exceto em situações técnicas e devidamente justificadas;
- c) Admitir-se-ão outros parâmetros, quando tecnicamente se justifique como indispensável para o adequado desenvolvimento da atividade.

Secção VI – Espaço de Ocupação Turística

Artigo 24.º **Identificação**

[Revogado].

Artigo 25.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

1- [Revogado].

2 - [Revogado].

3 - [Revogado].

Artigo 26.º **Regime de Edificabilidade**

1- [Revogado].

2 - [Revogado].

3 - [Revogado].

Secção VII – Aglomerados Rurais

Artigo 27.º

Caracterização dos Aglomerados Rurais

O espaço pertencente a esta categoria integra o aglomerado de Rio Covo, que se caracteriza pela utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Artigo 28.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

São permitidas nos Aglomerados Rurais as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Anexos Agrícolas e Pecuários de apoio à atividade na parcela;
- b) Habitação Unifamiliar, Comércio e Serviços;
- c) Equipamentos de Utilização Coletiva, desde que reconhecido o interesse municipal pela Assembleia Municipal sobre proposta da Câmara Municipal;
- d) Empreendimentos turísticos nas tipologias estabelecimentos hoteleiros, do tipo hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo em espaço rural.

Artigo 29.º

Regime de Edificabilidade

- 1- A edificabilidade nos Aglomerados Rurais fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Anexos Agrícolas e Pecuários:
 - i) Número máximo de pisos – 1;
 - ii) Área de construção máxima – 150 m²;
 - b) Habitação Unifamiliar, Comércio e Serviços:
 - i) Número máximo de pisos – 2;
 - ii) Índice de utilização máximo – 0,4;
 - c) Equipamentos de Utilização Coletiva – depende da natureza do equipamento;
 - d) Hotéis e Hotéis Rurais:
 - i) Número máximo de pisos – 2;
 - ii) Índice de utilização máximo – 0,5.
- 2- Os Empreendimentos Turísticos devem cumprir os seguintes critérios:
 - 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;
 - b) Adoção de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - c) Excetua-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.
- 3- 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.

Secção VIII – Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações

Artigo 29.º-A

Caraterização dos Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações

Consideram-se Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações as zonas privilegiadas para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada.

Artigo 29.º-B

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

- 1- Os espaços classificados como Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações destinam-se à implantação de equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada.
- 2- Os equipamentos podem integrar ainda atividades comerciais e de serviços, de apoio ou complementares aos equipamentos.

Artigo 29.º-C

Regime de Edificabilidade

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.

Secção IX - Espaços de Atividades Industriais

Artigo 29.º-D

Caraterização dos Espaços de Atividades Industriais

Os espaços de atividades industriais integram as parcelas ou prédios vocacionados para o desenvolvimento de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais.

Artigo 29.º-E

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

Nestes espaços é admissível a instalação de unidades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, podendo incluir fabrico, transformação, comercialização ou armazenagem.

Artigo 29.º-F

Regime de Edificabilidade

- 1- A edificabilidade nestes espaços fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - b) Índice de ocupação máximo – 0,80;
- 2- Em situações excecionais, devidamente justificadas, por exemplo, criação de instalações inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações 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 V – Qualificação do Solo Urbano

Secção I – Disposições Gerais

Artigo 30.º Natureza e Qualificação

- 1- [Revogado].
- 2- [Revogado].
- 3- [Revogado].
- 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.
- 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:
 - a) Espaços Centrais – Núcleo Antigo;
 - b) Espaços Centrais;
 - c) Espaços Habitacionais;
 - d) Espaços de Uso Especial:
 - i. Equipamentos Estruturantes;
 - ii. Equipamentos;
 - e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade
 - f) Espaços de Atividades Económicas:
 - i. Zona Industrial;
 - ii. Zona Empresarial Mista.
 - g) Espaços Verdes:
 - i. Zona de Parques e Jardins Urbanos;
 - ii. Zona Verde de Proteção e Enquadramento.

Artigo 31.º Condições Gerais de Uso e Ocupação

- 1- As intervenções permitidas para o Solo Urbano não poderão:
 - a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem de forma significativa as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, quando na proximidade de áreas habitacionais;
 - b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
 - c) Acarretar riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Corresponder a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.
- 2- A realização de intervenções urbanísticas que impliquem o corte ou arranque de sobreiros e azinheiras, em povoamento ou isolados, e azevinho espontâneo carece de autorização prévia da entidade competente.

Artigo 32.º Zonas Inundáveis ou Ameaçadas por Cheias

- 1- Nas categorias de solo urbano, abrangidas por zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias, a construção de caves é interdita.

4ª Alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mealhada
Regulamento Urbanístico

- 2- Nas construções existentes abrangidas por zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias 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.
- 3- Todas as intervenções urbanísticas localizadas em zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias devem prever soluções técnicas que não afetem as condições de permeabilidade dos solos e o escoamento superficial das águas.
- 4- Nas novas edificações localizadas em zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias a cota do piso inferior deve ser superior à cota local da maior cheia conhecida.
- 5- Nas zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias é proibida a construção de novas estruturas de saúde, estabelecimentos que utilizem substâncias perigosas, estabelecimentos afetos à segurança e à proteção civil e centrais elétricas.

Artigo 33.º

Mecanismos de Promoção da Infiltração das Águas Pluviais

Com o fim de diminuir a velocidade de escoamento das águas pluviais e promover a sua infiltração de modo a minimizar a afluência de caudais significativos aos pontos críticos e evitar o risco de inundações, deverão ser adotados sistemas de drenagem associados a mecanismos de infiltração, assim como materiais que favoreçam a infiltração das águas pluviais, a definir no âmbito de outros instrumentos de planeamento ou em sede de regulamento municipal da urbanização e edificação.

Artigo 34.º

Zonamento Acústico

- 1- Para efeitos do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, na Planta do Zonamento Acústico são delimitadas as Zonas Mistas, as Zonas Sensíveis e Zonas de Conflito com o objetivo da prevenção e controlo da poluição sonora.
- 2- A ocupação urbanística em Zonas de Conflito fica condicionada a:
 - a) Elaboração de nova medição acústica que demonstre a alteração dos níveis de ruído, para valores inferiores aos limites exposição previstos no Regulamento Geral do Ruído, ou;
 - b) Cumprimento das disposições constantes no n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral do Ruído.
- 3- Todas as intervenções urbanísticas e demais ações a realizar no solo urbano devem respeitar a disciplina constante do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 35.º

Edificações Existentes

- 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, à exceção de ser suscetível de incumprimento das normas legais e regulamentares;
 - 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.
- 2- 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.
- 3- [Revogado].

- 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, sem prejuízo da compatibilidade de usos.

Artigo 36.º
Infraestruturas Territoriais e Urbanas

Sem prejuízo de legislação específica aplicável, é permitida a implantação de infraestruturas territoriais e urbanas em solo urbano, bem como outras de apoio a edificações e atividades instaladas.

Secção II – Solo Urbano

Artigo 37.º **Disposições Gerais**

- 1- A edificabilidade em lotes, parcelas ou prédios, baseia-se no princípio do número de pisos ou altura da fachada e do alinhamento dominante da edificação principal 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.
- 2- Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificabilidade destas áreas são os seguintes:
 - a) O número de pisos ou altura da fachada principal será determinado com referência à predominância nos edifícios envolventes, não sendo relevante para o efeito a preexistência de edifícios com número de pisos ou altura da fachada superior;
 - b) O alinhamento da fachada principal será determinado com referência ao alinhamento predominante nos edifícios envolventes, não sendo relevante para o efeito a preexistência de alinhamentos que não o respeitem.
- 3- Caso não seja possível determinar o alinhamento da fachada principal nos termos do número anterior, deverá adotar-se um alinhamento que garanta a correta inserção urbanística na unidade urbana envolvente.
- 4- Excecionalmente poderá a Câmara Municipal adotar outro alinhamento para a fachada principal em função da natureza, destino, funcionalidade, carácter arquitetónico ou enquadramento urbano da edificação na envolvente.
- 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 “altura da fachada”.
- 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.
- 7- Quando a operação urbanística se operacionalize por um conjunto de edifícios, admite-se uma tolerância de um piso para as edificações sem relação direta com a via pública, desde que se implantem para além do edifício principal, sem exceder os limites das respetivas categorias e subcategorias de solo.

Subsecção I – Espaços Centrais – Núcleos Antigos

Artigo 37.ºA **Identificação e Qualificação**

Consideram-se Espaços Centrais - Núcleos Antigos 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.

Artigo 37.º-B **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

- 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.
- 2- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, 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 4×10^5 kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).

Artigo 37.º-C **Regime de Edificabilidade**

Para a aferição da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:

- a) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:
 - i. nas situações em que da 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 2, admite-se o piso 3 recuado relativamente àquele, devendo as soluções arquitetónicas garantir o correto enquadramento nos edifícios envolventes;
 - 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;
 - iii. no caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3.
- b) Altura máxima da fachada – 7 metros.

Subsecção II – Espaços Centrais

Artigo 38.º **Identificação e Qualificação**

- 1- Consideram-se Espaços Centrais as áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando pelas suas características, funções de centralidade.
- 2- [Revogado].
- 3- 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.

Artigo 39.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

- 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.
- 2- [Revogado].
- 3- [Revogado].
- 4- [Revogado].
- 5- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, 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 4×10^5 kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).

Artigo 40.º **Regime de Edificabilidade**

- 1- Para a aferição da edificabilidade nestas áreas, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:
 - a) Número máximo de pisos – 4;
 - b) Altura máxima da fachada – 12 metros.
 - 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.
 - d) [Revogado].
- 2- [Revogado].

Subsecção III – Espaços Habitacionais

Artigo 41.º **Identificação e Qualificação**

- 1- Consideram-se Espaços Habitacionais as áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.
- 2- [Revogado].
- 3- 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.

Artigo 42.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

- 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.
- 2- [Revogado].
- 3- [Revogado].
- 4- [Revogado].
- 5- Nestes espaços, a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais cinge-se aos do Tipo 3, 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 4×10^5 kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).

Artigo 43.º **Regime de Edificabilidade**

- 1- Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:
 - a) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:
 - b) 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, devendo as soluções arquitetónicas garantir a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente;
 - c) No caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3.
 - d) Altura máxima da fachada – 9 metros.
- 2- [Revogado].

Subsecção IV – Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 44.º **Identificação e Qualificação**

- 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.
- 2- [Revogado].
- 3- Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade caracterizam-se fundamentalmente pela função habitacional, e outras compatíveis com esta, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos.

Artigo 45.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

- 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, armazéns e instalações agrícolas e pecuárias em regime de exploração familiar.
- 2- [Revogado].
- 3- [Revogado].
- 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 4×10^5 kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).

Artigo 46.º **Regime de Edificabilidade**

- 1- Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:
 - a) Número máximo de pisos – 2, admitindo-se as seguintes exceções:
 - i. Admite-se uma tolerância de um piso, devendo as soluções arquitetónicas garantir a correta inserção urbanística e estética na unidade urbana envolvente;
 - ii. No caso de um dos edifícios laterais possuir 3 ou mais pisos, admite-se o piso 3;
 - 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 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;
 - b) Altura máxima da fachada – 9 metros.

Subsecção V – Espaços de Uso Especial

Artigo 47.º **Identificação e Qualificação**

- 1- Consideram-se Espaços de Uso Especial as áreas onde se instalam equipamentos de utilização coletiva, estruturantes ou não, ou espaços Turístico-Termal.
- 2- Os Espaços de Uso Especial determinam a sua divisão nas seguintes subcategorias de espaço:
 - a) 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
 - b) Zona de Equipamentos: são zonas privilegiadas para a instalação dos principais equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada;
 - c) 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.

Artigo 48.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- As atividades de comércio e serviços, excecionalmente, poderão ser admitidas com autonomia, sem a dependência do equipamento, desde que reconhecido o interesse público municipal pela Assembleia Municipal.

Artigo 49.º **Regime de Edificabilidade**

Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se aos parâmetros do artigo 37.º os seguintes limites e exceções:

- a) Zona de Equipamentos Estruturantes:
 - i) A altura máxima da fachada admitida é de 12 metros;
 - ii) 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;
 - iii) Número máximo de pisos: 4.
- b) Zona de Equipamentos:
 - i. Número máximo de pisos – 3;
 - (1) Tratando-se de projeto de interesse concelhio aprovado em Assembleia Municipal, o número máximo de pisos pode ser de 4;
 - ii. Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - (1) Tratando-se de projeto de interesse concelhio aprovado em Assembleia Municipal, a altura máxima da fachada pode ser de 12 metros.

4ª Alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mealhada
Regulamento Urbanístico

- c) Zona Turística-Termal:
 - i. Número máximo de pisos – 3;
 - (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;
 - ii. Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - (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
- Subsecção VI – Espaços de Atividades Económicas

Artigo 50.º
Identificação e Qualificação

1. Consideram-se Espaços de Atividades Económicas as áreas que se caracterizam pela existência de funções industriais, de armazenagem, de logística e de gestão de resíduos, de serviços e comércio, com especiais necessidades ao nível de afetação e organização do solo urbano.
2. A qualificação dos Espaços de Atividades Económicas determina a sua divisão nas seguintes subcategorias de espaço:
 - a) Zona Industrial: espaços ocupados por unidades industriais, armazenagem, logística, de gestão de resíduos, 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;
 - b) Zona Empresarial Mista: integra as áreas com 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) e num pequeno polo em Quintas da Mala associado a ocupação existente.

Artigo 51.º
Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

- 1- Os espaços classificados como Zona Industrial e Zona Empresarial Mista destinam-se à localização e implantação de atividades industriais, comércio, serviços, armazenagem, logística e de gestão de resíduos.
- 2- Não se admite a localização, instalação e exploração de estabelecimentos industriais do Tipo 1, nos espaços classificados como Zona Empresarial à exceção dos enquadrados 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 4×10^9 kJ/h, onde são exercidas, a título individual ou em microempresa até 5 (cinco) trabalhadores (afetos à atividade industrial).
- 3- Excecionalmente, admite-se o uso habitacional em Zona Empresarial Mista, quando integrado no mesmo edifício onde se encontre instalada atividade industrial, comercial, de serviços ou armazenagem.

Artigo 52.º
Regime de Edificabilidade

- 1- Os parâmetros urbanísticos para aferição da edificabilidade na Zona Industrial são:
 - a) Altura máxima da fachada – 12 metros;
 - b) Índice de ocupação máximo – 0,80;
 - c) Alinhamento e afastamento mínimo frontal (ao limite do lote) – 20 metros;
 - d) Alinhamento e afastamento mínimo lateral (ao limite do lote) – 6 metros;
 - e) Alinhamento e afastamento mínimo posterior (ao limite do lote) – 10 metros.
- 2- Os parâmetros urbanísticos para aferição da edificabilidade na Zona Empresarial Mista, sem prejuízo do disposto no artigo 37.º, aplicam-se os seguintes limites e exceções:
 - a) Altura máxima da fachada – 9 metros;
 - b) Número máximo de pisos – 3 pisos;
- 3- Em situações excecionais, devidamente justificadas, por exemplo, criação de instalações inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações que se revelem indispensáveis ao processo produtivo ou funcionamento da atividade, admitem-se desvios aos parâmetros urbanísticos fixados nos números anteriores, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações.

Subsecção VII – Espaços Verdes

Artigo 53.º **Identificação e Qualificação**

- 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, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.
- 2- A qualificação dos Espaços Verdes determina a sua divisão nas seguintes subcategorias de espaço:
 - 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;
 - 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, podendo 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.

Artigo 54.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

- 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 ou atividades de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas.
- 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.

Artigo 55.º **Regime de Edificabilidade**

Para a aferição da edificabilidade nesta categoria de espaço, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) Zona de Parques e Jardins Urbanos:
 - i) Número máximo de pisos – 2;
 - ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,05, aplicável apenas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de apoio compatíveis com a vocação destas áreas.
- b) Zona Verde de Proteção e Enquadramento:
 - i) Número máximo de pisos – 2;
 - ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
 - iii) Índice de utilização máximo – 0,05, aplicável apenas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de apoio compatíveis com a vocação destas áreas;
 - iv) [Revogado].

Secção III – Solo Urbanizável

Artigo 56.º **Disposições Gerais**

- 1- [Revogado].
- 2- [Revogado].
- 3- [Revogado].
- 4- [Revogado].

Subsecção I – Espaços Centrais

Artigo 57.º **Identificação**

[Revogado].

Artigo 58.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

1. [Revogado].
2. [Revogado].

Artigo 59.º **Regime de Edificabilidade**

[Revogado].

Subsecção II – Espaços Residenciais

Artigo 60.º **Identificação**

[Revogado].

Artigo 61.º **Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

[Revogado].

Artigo 62.º **Regime de Edificabilidade**

[Revogado].

Subsecção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 63.º
Identificação

[Revogado].

Artigo 64.º
Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

[Revogado].

Artigo 65.º
Regime de Edificabilidade

[Revogado].

Subsecção IV – Espaço de Atividades Económicas

Artigo 66.º
Identificação

[Revogado].

Artigo 67.º
Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

[Revogado].

Artigo 68.º
Regime de Edificabilidade

[Revogado].

Capítulo VI – Espaço Canal

Artigo 69.º

Caracterização dos Espaços-Canal

Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetadas 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.

Secção I – Rede Viária

Artigo 70.º

Hierarquização da Rede Viária

- 1- A hierarquia da rede viária para o concelho da Mealhada, definida na planta de ordenamento do PDM, resulta da importância que cada uma das vias desempenha na estrutura viária concelhia.
- 2- A rede viária no concelho da Mealhada apresenta os seguintes níveis:
 - a) Vias Principais, são aquelas que estabelecem as ligações por excelência aos principais polos urbanos, assumindo um papel de vias estruturantes, nomeadamente o Itinerário Principal 1 (A1), a Estrada Nacional 1, Estrada Nacional 234 e a Estrada Regional 336;
 - b) Vias Distribuidoras Principais, que se constituem pelas vias municipais que estabelecem ligações principais entre os diversos aglomerados urbanos, nomeadamente: EM 234, EM 235, EM 236-1, EM 611, EM 613, EM 614, EM 615, EM 615-1, EM 616, EM 617, EM 620, EM 620-2, EM 620-3, CM 1344, CM 1347 e CM 1712;
 - c) Vias Distribuidoras Secundárias, que se constituem pelas vias municipais que estabelecem ligações secundárias entre os diversos aglomerados urbanos, nomeadamente: EM 234-3, EM 234 -4, EM 235-2, EM 618, EM 619, EM 620-1, EM 622, CM 1127, CM 1345, CM 1346, CM 1701, CM 1704-1, CM 1706, CM 1707, CM 1708, CM 1709, CM 1710 e CM 1716;
 - d) Vias e Caminhos Locais ou de Acesso, que se constituem pelas restantes vias e caminhos municipais não integrados nas Vias Distribuidoras Principais e Vias Distribuidoras Secundárias.
- 3- Qualquer proposta de intervenção na faixa de jurisdição da Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob a tutela da IP – Infraestruturas de Portugal, S.A., 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 IP.

Artigo 71.º

Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais

- 1- A Rede Rodoviária Nacional existente no concelho de Mealhada integra:
 - a) O Itinerário Principal – A1/IP1;
 - b) A Estrada Nacional – EN234;
 - c) A Estrada Regional – ER336.
- 2- [Revogado].
- 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.

Artigo 72.º

Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da IP

A EN1, no concelho da Mealhada, integra as Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP, encontrando-se sujeita às zonas de servidão *non aedificandi* definidas na legislação em vigor.

Artigo 73.º
Áreas de Proteção da Rede Viária Municipal

- 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.
- 2- As áreas de proteção das vias distribuidoras principais, vias distribuidoras secundárias e vias e caminhos locais ou de acesso têm carácter *non aedificandi*, até à aprovação do estudo prévio.
- 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.
- 4- [Revogado].
- 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.
- 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:
 - a) Em terrenos localizados fora do perímetro urbano:
 - i) Vias distribuidoras principais – 17 metros medidos a partir do eixo da via;
 - ii) Vias distribuidoras secundárias – 14 metros medidos a partir do eixo da via;
 - iii) Vias e caminhos locais de acesso – 10 metros medidos a partir do eixo da via.
 - b) Em terrenos localizados dentro do perímetro urbano:
 - i) Vias distribuidoras principais – 12 metros medidos a partir do eixo da via;
 - ii) Vias distribuidoras secundárias – 10 metros medidos a partir do eixo da via;
 - iii) Vias e caminhos locais de acesso – 8 metros medidos a partir do eixo da via.
- 7- A Câmara Municipal poderá deliberar o estabelecimento de uma dimensão inferior ou a eliminação das 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.
- 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.

Artigo 74.º
Áreas de Serviço e Postos de Abastecimento Público de Combustível

- 1- [Revogado].
- 2- Nas classes de solo urbano e solo rústico, admite-se a instalação de áreas de serviço e de postos de abastecimento público de combustíveis independentemente do estatuto de uso e ocupação e regime de edificabilidade que estiver definido.
- 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.
- 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.

4ª Alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mealhada
Regulamento Urbanístico

- 5- Na classe de solo urbano e solo rústico fora dos espaços florestais de produção com risco de perigosidade de incêndio rural das classes 'alta' ou 'muito alta', admite-se a instalação de postos de abastecimento de combustíveis para consumo próprio ou cooperativo, a implantar em recintos afetos às atividades do consumidor, em cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso e desde que não constituía um elemento dissonante na envolvente ou complexidade funcional.
- 6- Sem enquadramento urbano dissonante dos usos a criar, poderá a Câmara Municipal, a título excepcional, autorizar a localização em zona envolvente à intervenção urbanística ou dispensar o seu cumprimento.
- 7- (Anterior n.º 5) 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, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas, 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 e Portaria n.º 131/2002, de 9 de fevereiro.

Secção II – Rede Ferroviária

Artigo 75.º

Caracterização da Rede Ferroviária

- 1- A rede ferroviária do concelho da Mealhada é constituída pela Linha do Norte e Linha da Beira Alta, ambas em exploração, e pelo Ramal da Figueira da Foz (linha desativada) sem exploração e respetivas estações e apeadeiros, encontrando-se representada nas Plantas de Ordenamento e Planta da Rede Viária e Transportes e sujeita ao regime de proteções definido pela legislação em vigor.
- 2- A rede ferroviária existente, com ou sem exploração, integram o Domínio Público Ferroviário (DPF) estão sujeitas ao regime de proteção definido na legislação em vigor, com zonas *non aedificandi* associadas.
- 3- Na Planta de Ordenamento, classificação e qualificação do solo, encontra-se assinalado o traçado previsto em estudo prévio para a nova linha ferroviária Porto – Lisboa (NLPL), devendo ser salvaguardado, em sede de controlo prévio municipal, de modo a impedir o seu comprometimento/ocupação.

Secção III – Rede de Abastecimento de Água

Artigo 76.º

Caracterização da Rede de Abastecimento de Água

A rede de abastecimento de água do concelho da Mealhada é constituída pelos reservatórios de água, instalações de captação de água para abastecimento público, condutas adutoras e distribuidoras e restantes órgãos de rede.

Artigo 77.º

Áreas de Proteção da Rede de Abastecimento de Água

- 1- As captações de água para abastecimento público estão sujeitas ao regime de proteção definido pela legislação em vigor.
- 2- Para proteção dos restantes elementos da Rede de Abastecimento de água são constituídas as seguintes faixas *non aedificandi*:
 - a) Condutas adutoras dentro dos perímetros urbanos – 5 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo das condutas;
 - b) Condutas adutoras fora dos perímetros urbanos – 10 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo das condutas;
 - c) Reservatórios e câmaras de manobras – 15 metros de largura medidos a partir da vedação dos reservatórios e câmaras de manobras.
- 3- Pode ser admitida a construção de muros de vedação nas faixas *non aedificandi*.
- 4- [Anterior n.º 3] Excepcionalmente pode ser reduzida a dimensão da faixa *non aedificandi*, desde que tal situação não prejudique a exploração do serviço de abastecimento de água.
- 5- Para cumprimento do disposto nos números 3 e 4, cabe aos serviços municipais competentes a avaliação das pretensões e a redefinição da dimensão da faixa *non aedificandi*.

Secção IV – Rede de Águas Residuais

Artigo 78.º

Caracterização da Rede de Águas Residuais

A rede de águas residuais do concelho da Mealhada é constituída pelas ETARS, ETARS compactas, emissários, estações elevatórias e ainda fossas sépticas.

Artigo 79.º

Áreas de Proteção da Rede de Águas Residuais

- 1- Para proteção da Rede de Águas Residuais são constituídas as seguintes faixas *non aedificandi*:
 - a) ETARS – 200 metros de largura à volta da vedação das ETARS;
 - b) ETARS compactas – 100 metros de largura à volta da vedação das ETARS compactas.
 - c) Emissários dentro dos perímetros urbanos – 5 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo dos emissários;
 - d) Emissários fora dos perímetros urbanos – 10 metros de largura medidos para cada um dos lados do eixo dos emissários;
 - e) Estações elevatórias – 30 metros de largura medidos a partir da vedação das estações elevatórias.
- 2- Pode ser admitida a construção de muros de vedação nas faixas *non aedificandi*.
- 3- [Anterior n.º 2] Excepcionalmente pode ser reduzida a dimensão da faixa *non aedificandi*, desde que tal situação não prejudique a exploração do serviço da rede de águas residuais.
- 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 *non aedificandi*.

Secção V – Rede de Abastecimento de Gás

Artigo 80.º

Caraterização da Rede de Abastecimento de Gás

A rede de abastecimento de gás do concelho da Mealhada é constituída pelo gasoduto nacional, pelas condutas de distribuição e restantes órgãos da rede, estando sujeita ao regime de proteções definido pela legislação em vigor.

Secção VI – Rede Elétrica

Artigo 81.º

Caracterização da Rede Elétrica

A rede elétrica do concelho da Mealhada é constituída pelas linhas de muito alta tensão, alta tensão, média tensão e baixa tensão, postos de transformação e outros órgãos da rede, estando sujeita ao regime de proteções definido pela legislação em vigor.

Capítulo VII – Património Arqueológico e Arquitetónico

Artigo 82.º

Caracterização do Património Arqueológico e Arquitetónico

- 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.
- 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.
- 3- O Património classificado e em vias de classificação, o qual dispõe de uma zona geral de proteção de 50 metros, é o seguinte:
 - a) Monumento Nacional (MN):
 - 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:
 1. Restrições arquitetónicas e urbanas (zona 1)
 2. Restrições arquitetónicas e urbanas (zona 2)
 3. Área de sensibilidade arqueológica (Área A)
 4. Área de sensibilidade arqueológica (Área B)
 - b) Imóvel de interesse público (IIP):
 - i. Estação da Mala-Posta de Carquejo - Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30-11-1993.
 - c) Imóveis em vias de classificação:
 - i. Casa dos Melos (ou Casa Rural) e Celeiros do Mosteiro do Lorvão - Despacho de homologação de 15-12-1983;
 - ii. Campo Militar da Batalha do Buçaco - Anúncio n.º 40/2017, DR, 2.ª série, n.º 63, de 29-03-2017.
- 4- Os Sítios Arqueológicos são os seguintes:
 - a) Ferraria - Estação de Ar Livre - Barcouço
 - b) Fonte Fria 1 - Estação de Ar Livre - Barcouço
 - c) Fonte Fria 2 - Estação de Ar Livre - Barcouço
 - d) Igreja Velha - Vicus - Barcouço
 - e) Villa Romana da Vimieira (cidade das Areias) - Villa - Casal Comba
 - f) Casal Comba - Miliário - Casal Comba
 - g) Tojal - Marco de Propriedade - Casal Comba
 - h) Leira Grande - Miliário - Luso
 - i) Loisal - Marco - Luso
 - j) Mealhada - Miliário - Vacariça
 - k) Alto de Ventosa - Povoado - Ventosa do Bairro
 - l) Covão de Arinhos / Encosta do Covão - Necrópole - Ventosa do Bairro
 - m) Lages - Estação de Ar Livre - Ventosa do Bairro
 - n) Vestígios de Superfície — Pedras Negras — Vacariça
- 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.

Artigo 83.º
Regime de Proteção

- 1- Nos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional, interesse público e interesse municipal, e nas respetivas zonas de proteção, aplica-se o regime legal estabelecido na Lei de Bases da Política e Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural e respetiva regulamentação.
- 2- Mediante a aprovação de um regulamento municipal, a Câmara Municipal pode definir outras medidas específicas de proteção e valorização do património arquitetónico e urbanístico.
- 3- Nas áreas dos sítios arqueológicos elencados no artigo anterior, quaisquer trabalhos ou obras que envolvam revolvimento ou remoção de terras ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, realizados nos termos da legislação em vigor.
- 4- Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos em igrejas e capelas, construídas até finais do séc. XIX, ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos efetuados nos termos da legislação em vigor.

Capítulo VIII – Programação e Execução

Secção I – Regras gerais para a Urbanização e Edificação

Artigo 84.º

Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos

- 1- As operações de loteamento e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas de impacte semelhante a uma operação de loteamento ou com impacte urbanístico relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.
- 2- Para efeitos de dimensionamento das áreas referidas no número anterior, aplicam-se os parâmetros estabelecidos em portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território, com exceção das áreas destinadas a estacionamento, para as quais se aplicam os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

Artigo 85.º

Dimensionamento das Áreas de Estacionamento

- 1- Os parâmetros mínimos para a definição de lugares de estacionamento são os seguintes:
 - a) Operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante:

		Estacionamento de Veículos Ligeiros	
		Privado	De utilização Pública (2)
Habitação	Unifamiliar	1 lugar / fogo	1 lugar / fogo
	Coletiva	≤ T3	1 lugar / fogo
		≥ T4	2 lugares / fogo
Comércio / Serviços	≤ 100 m ² AC	1 lugar / 50 m ² AC	1 lugar / 30 m ² AC
	100 < área < 500 m ² AC	1 lugar / 40 m ² AC	1 lugar / 25 m ² AC
	≥ 500 m ² AC	1 lugar / 30 m ² AC	1 lugar / 20 m ² AC
Empreendimentos turísticos e Alojamento Local		De acordo com a legislação específica (1)	-
Indústria e Armazenagem		1 lugar / 125 m ² AC	1 lugar / 225 m ² 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.			
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.			
Nas atividades de serviços é contabilizada apenas a área de atendimento ao público, caso aplicável em função e natureza da atividade, para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento de utilização pública.			
Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.			

- b) Obras de construção e outras operações urbanísticas que originem um agravamento das condições de estacionamento existentes, em consequência da ampliação da área de construção, aumento do número de fogos ou alteração de uso:

4ª Alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mealhada
Regulamento Urbanístico

		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 ² AC	1 lugar / 70 m ² AC	1 lugar / 50 m ² AC
	100 < área < 500 m ² AC	1 lugar / 60 m ² AC	1 lugar / 40 m ² AC
	≥ 500 m ² AC	1 lugar / 50 m ² AC	1 lugar / 30 m ² AC
Empreendimentos turísticos e Alojamento Local (4)		De acordo com a legislação específica (3)	-
Indústria e Armazenagem (4)		1 lugar / 150 m ² AC	1 lugar / 250 m ² AC
Equipamentos de Utilização Coletiva		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar	
Notas			
(1) os lugares de estacionamento de utilização pública localizam-se dentro da parcela.			
(2) a previsão de lugares de estacionamento público ocorre quando da operação urbanística resulte um total 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.			
Nas atividades de serviços é contabilizada apenas a área de atendimento ao público, caso aplicável em função e natureza da atividade, para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento de utilização pública.			
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 m² AC, salvo em situações devidamente justificadas.

Secção II – Execução e Mecanismos de Perequação Compensatória

Artigo 86.º **Execução do Plano**

- 1- O Plano é executado nos termos da lei, através designadamente do sistema de compensação, do sistema de cooperação e do sistema de imposição administrativa.
- 2- Para efeito da execução do Plano, a Câmara Municipal poderá delimitar Unidades de Execução, que correspondam na totalidade ou em parte às UOPG's, ou a outras áreas que entendam necessárias e oportunas.
- 3- Concomitantemente com os sistemas de execução referidos no número anterior, pode ser utilizado qualquer dos instrumentos de execução do plano previstos na legislação.

Artigo 87.º **Princípios**

- 1- Os mecanismos de perequação compensatória a aplicar serão aferidos a partir de valores relativos a uma determinada edificabilidade média ou a um índice de utilização médio, que constituem os elementos em que se estrutura a avaliação de eventuais desvios de edificabilidade, verificáveis em qualquer das operações urbanísticas.
- 2- Os desvios a que se faz referência no número anterior constituem a base para o cálculo das compensações (nulas, positivas ou negativas) a consignar ao Fundo Municipal de Compensações, constituído nos termos da lei.

Artigo 88.º **Âmbito de Aplicação**

A aplicação dos princípios de perequação decorre do estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 89.º **IMU Abstrato**

- 1- Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação compensatória define-se um Índice Médio de Utilização (IMU) para cada um dos aglomerados de nível 1 e para o restante território (aglomerados de nível 2), que constitui um índice abstrato de construção sobre o qual se baseará a estruturação do espaço.
- 2- O IMU para cada uma das áreas plano e para o restante território, será estabelecida em função da política urbanística Municipal e considerando os regulamentos municipais e taxas em vigor, em sede de Regulamentação Municipal.

Artigo 90.º **Critérios**

- 1- A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória baseia-se na determinação dos desvios da edificabilidade de cada operação urbanística em relação à edificabilidade média do território envolvente, ou simplesmente envolvente, podendo corresponder esta envolvente a uma UOPG, a um aglomerado urbano ou rural ou ainda a parte destes.
- 2- A liquidação das compensações é levada a efeito em cada processo autónomo de construção e ou de urbanização, independentemente da aplicação de métodos perequativos para repartição interna de benefícios e encargos entre proprietários e investidores e referentes a cada um desses processos de construção ou de urbanização.
- 3- O valor da compensação relativa aos desvios de edificabilidade verificáveis em qualquer das formas referidas no número anterior, será determinado pela aplicação a tais desvios, do custo da construção da

área bruta de construção, ponderado em função de fatores de localização e outros fatores a definir em regulamento municipal.

Secção III – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 91.º **Identificação**

- 1- As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção prioritária que requerem uma abordagem integrada e o tratamento a um nível de planeamento mais detalhado.
- 2- O Plano institui as seguintes UOPG's, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - Luso
UOPG 1 – Moinhos - Carpinteiros

 - Mealhada
UOPG 2 – Núcleo Antigo da Mealhada

 - Pampilhosa
UOPG 3 – Núcleo Antigo da Pampilhosa

 - Restantes Aglomerados:
UOPG 4 – Plataforma Rodo-ferroviária da Pampilhosa

Artigo 92.º **Execução**

- 1- A execução das UOPG's pressupõe a prévia elaboração de Planos de Urbanização; de Planos de Pormenor ou de Unidades de Execução prosseguindo os objetivos programáticos respetivos, definidos no Anexo 2.
- 2- A delimitação da área de intervenção dos Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, ou Unidades de Execução poderá ir além dos limites definidos para as UOPG's, quando a estrutura cadastral existente justifique a integração de áreas necessárias à concretização do projeto.
- 3- Até à aprovação dos instrumentos de execução das UOPG's admite-se a realização de operações urbanísticas nas áreas classificadas como solo urbano, nos termos definidos no presente regulamento, desde que as intervenções não ponham em causa os objetivos e programa estabelecidos para a respetiva UOPG.

Capítulo IX – Disposições Finais e Complementares

Artigo 93.º

Identificação e Regime de Áreas de Interesse Público

- 1- As áreas de interesse público encontram-se representadas na Planta de Áreas de Interesse Público.
- 2- Sempre que se justifique, a Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal poderá delimitar outras áreas de interesse público necessárias à concretização dos objetivos do plano.
- 3- Até à aprovação de estudos prévios ou projetos de execução dos equipamentos, infraestruturas e outros projetos, ficam interditas nestas áreas a realização de quaisquer operações urbanísticas, com exceção de obras de conservação e restauro e/ou obras de infraestruturas urbanísticas.
- 4- Excecionalmente, pode ser admitida a realização de outras operações urbanísticas, nos casos em que a Câmara Municipal considere, que as soluções urbanísticas propostas não inviabilizam a concretização dos objetivos estabelecidos no plano.

Artigo 94.º

Disposições Revogatórias

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.

Artigo 95.º

Vigência e Condições de Revisão

- 1- O período de vigência do presente plano é de 10 anos.
- 2- O plano pode ser objeto de alteração, suspensão e ou revisão nos termos e condições estabelecidas pela legislação em vigor.

Artigo 96.º

Omissões

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 97.º

Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação em Diário da República.

Anexo 01 – Abreviaturas, definições e conceitos

Abreviaturas

AC – Área de construção do edifício
RAN – Reserva Agrícola Nacional
REN – Reserva Ecológica Nacional
SIR – Sistema de Indústria Responsável
UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

Definições e conceitos

Anexo Agrícola/Pecuário/Florestal

Construção destinada a uso complementar da atividade agrícola, pecuária e/ou florestal em regime de exploração familiar, nomeadamente: arrecadações para alfaías agrícolas, armazenagem de produtos, recolha de animais, etc.

Edifícios Envolventes

Conjunto de edifícios que definem a rua, onde se insere o edifício em estudo, numa extensão mínima de 100 metros, ou conjunto de edifícios que integram o quarteirão ou o bairro onde se insere o edifício em estudo.

Instalações Agrícolas

Programa de uso onde se incluem as unidades ou conjuntos edificados de apoio à atividade agrícola, com função de produção e/ou armazenagem.

Instalações Agropecuárias

Programa de uso onde se incluem unidades ou conjuntos edificados relacionados com a interdependência e complementaridade entre a atividade agrícola e pecuária.

Instalações Pecuárias e Aquícolas

Programas de uso onde se incluem os conjuntos edificados relacionados com a produção animal intensiva e a necessária armazenagem.

Instalações Pecuárias em Regime de Exploração Familiar.

Compreende as explorações pecuárias em regime de detenção caseira, conforme o disposto no Regime do Exercício da Atividade Pecuária.

Outras definições e conceitos podem ser consultados no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro – Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

Anexo 02 – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, Programa e Objetivos

UOPG 1 – MOINHOS – CARPINTEIROS

OPÇÕES DE ORDENAMENTO

Esta área deverá ser objeto de uma intervenção que permita requalificar o conjunto dos moinhos e promover a valorização ambiental das zonas verdes envolventes.

OBJETIVOS

1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;
2. Recuperação, preservação do património edificado, nomeadamente, o conjunto dos moinhos.

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 instrumento orientador da estruturação do espaço.
2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Projeto de Requalificação Paisagística. Pode ser objeto de uma ou em várias Unidades de Execução.
3. A elaboração dos estudos referidos no ponto anterior tem um horizonte temporal até 2030.

UOPG 2 – NÚCLEO ANTIGO DA MEALHADA

OPÇÕES DE ORDENAMENTO

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.

OBJETIVOS

1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;
2. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;
3. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes;
4. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.

PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO

1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização até 2030.
2. O processo de licenciamento assistemático poderá ocorrer, caso a caso, desde que se salvaguarde o respeito pelo enquadramento urbanístico atendendo à imagem e à estrutura do tecido urbano consolidado.
3. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.

UOPG 3 – NÚCLEO ANTIGO DA PAMPILHOSA

OPÇÕES DE ORDENAMENTO

Reabilitação urbana e funcional do território por forma a garantir condições de fixação de funções urbanas e população.

OBJETIVOS

1. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;
2. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes, reforçando o papel aglutinador do centro antigo;
3. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.

PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO

1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização até 2030.
2. O processo de licenciamento assistemático poderá ocorrer, caso a caso, desde que se salvguarde o respeito pelo enquadramento urbanístico atendendo à imagem e à estrutura do tecido urbano consolidado.
3. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.

UOPG 4 – PLATAFORMA RODOFERROVIÁRIA DA PAMPILHOSA

OPÇÕES DE ORDENAMENTO

1. 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-
2. 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 acutelada 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 Acção Territorial.
2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
3. A elaboração dos estudos referidos no ponto anterior tem um horizonte temporal de 5 anos após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.
4. Caso não ocorra no prazo de 2 anos após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, a celebração de quaisquer contratos de urbanização ou a definição do Plano de Acção Territorial referidos no ponto 1, a Câmara Municipal deverá recorrer ao sistema de execução de imposição administrativa.

Anexo 03 – Áreas de Proteção à Rede Viária Municipal Existente em Solo Rústico

	Vias Distribuidoras Principais	Vias Distribuidoras Secundárias	Vias e Caminhos Locais ou de Acesso
Muros e Vedações confinantes com as vias	6 m do eixo e nunca menos de 1 m da zona da via	4,25 m do eixo e nunca menos de 1 m da zona da via	2,5 m do eixo e nunca menos de 1 m da zona da via
Anexos de apoio à atividade agrícola, pecuária ou silvícola	6 m do eixo e nunca menos de 1 m da zona da via	4,25 m do eixo e nunca menos de 1 m da zona da via	4,25 m do eixo e nunca menos de 1 m da zona da via
Instalações Agrícolas, Pecuárias e Aquícolas	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 30 m do eixo da via.	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 20 m do eixo da via.	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 20 m do eixo da via.
Habitação	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 15 m do eixo da via.	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 10 m do eixo da via.	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 10 m do eixo da via.
Equipamentos de Utilização Coletiva, Empreendimentos Turísticos e Atividades Industriais	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 30 m do eixo da via.	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 20 m do eixo da via.	Nas zonas de visibilidade e a uma distância de 20 m do eixo da via.
Ampliação de muros, vedações ou edificações existentes	A ampliação de muros, vedações ou edificações implantadas na área de proteção da Rede Rodoviária Municipal tem caráter excecional e deverá ser fundamentada pela necessidade de satisfazer as condições ambientais, de mobilidade, de segurança, de saúde pública e/ou viabilidade técnica e económica das atividades instaladas.		

Anexo 04 – Orientações e determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROFCL]

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

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

I. Disposições Gerais

1. Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial

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

2. Áreas florestais sensíveis

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

II. Sub-regiões Homogéneas

- 1- A globalidade do território do município da Mealhada integra 4 sub-regiões homogéneas, definida pelo programa regional de ordenamento florestal do Centro Litoral [PROFCL].
- 2- Nestas sub-regiões homogéneas, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:
 - a) Função geral de produção;
 - b) Função geral de proteção;
 - c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.
- 3- 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.
- 4- 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*).

- 5- 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*).
- 6- 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*).
- 7- 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*);
 - ii) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
 - iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
 - 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-alvarinho (*Quercus robur*);
 - iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
 - iv) Choupos (*Populus sp.*);
 - v) Freixo (*Fraxinus angustifolia*).
 - vi) Nogueira (*Juglans* spp.);
 - vii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

8. Normas comuns a aplicar na sub-região homogénea
- Para as respetivas sub-regiões homogéneas são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.
 - Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.
 - O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.
 - O disposto na alínea a) não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.
 - Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.
 - Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

III. Planos de gestão Florestal (PGF)

1. Explorações sujeitas a PGF

- Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;
- Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;
- Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2. Explorações não sujeitas a PGF

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

- Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

IV. Medidas de Intervenção Comuns e Específicas por Sub-regiões homogéneas

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

V. Limite máximo de áreas a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho da MEALHADA é de 2805 hectares.

Regulamento Urbanístico

[Aprovado em Assembleia Municipal de 13 de dezembro de 2023 e publicado em Diário da República, 2.ª Série - N.º 36, através do Aviso n.º 3996/2024, de 20 de fevereiro de 2024]