

2ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Águeda Relatório de Avaliação e Ponderação | Termos de Referência

	ÍNDICE
1. Enquadramento	2
2. Âmbito da 2ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Águeda	3
3. Termos de Referência	5
3.1. Adaptação da 1ª Revisão do PDM de Águeda ao novo RJIGT	5
3.2. Atualização da Planta de Condicionantes da 1ª Revisão do PDM de Águeda	7
3.3. Correções materiais, fruto de erros da cartografia de base do plano	9
3.4. Alterações ao Regulamento da 1ª Revisão do PDM	10
5. Ponderação da Avaliação Ambiental	13
6. Prazo de elaboração	13

1. ENQUADRAMENTO

A 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Águeda (PDM) entrou em vigor através do Aviso n.º 3341/2012, publicado em DR a 1/03/2012, tendo esta sido elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, e para os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

O PDM teve posteriormente as seguintes retificações e alterações:

- 1ª e 2ª Correção de Erros Materiais ao PDM , publicadas em Diário da República, 2ª Série - n.º 226 de 21 de novembro de 2014, através das Declarações de Retificação n.os 1189/2014 e 1190/2014;
- 3ª Correção material do PDM - AVISO N.º 3760/2016 - DIÁRIO DA REPÚBLICA N.º 55/2016, SÉRIE II DE 2016-03-18, retificada pela Declaração de Retificação n.º 417/2016 - Diário da República n.º 78/2016, Série II de 2016-04-21;
- 1ª Alteração do Regulamento do PDM – Aviso n.º 11752/2017 – Diário da República, 2ª série, n.º 191 de 3 de outubro de 2017.

Desde a entrada em vigor da 1ª revisão do PDM de Águeda, em março de 2012, ocorreram alterações legislativas substanciais que o PDM terá de incluir sob pena de suspensão das normas do plano que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo (n.º 2 do artigo 199.º RJIGT em vigor). Esta suspensão vigorará enquanto não forem introduzidas as novas disposições legais, neste momento em vigor.

As principais alterações legislativas ocorridas dizem respeito à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 1 de maio de 2015, que revoga o anterior RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro e suas alterações), e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, que revoga o Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio, e que estabelecem novos critérios de classificação e reclassificação do solo, aos quais a 1ª revisão do PDM de Águeda terá de se adaptar sob pena de suspensão como referido anteriormente.

2. ÂMBITO DA 2.ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PDM DE ÁGUEDA

Face ao mencionado anteriormente torna-se necessário proceder à adaptação do PDM às novas disposições legais do RJIGT.

Paralelamente e aproveitando a oportunidade desta alteração, e sem prejuízo de outras que possam vir a ser identificadas com enquadramento legal para uma alteração do plano, deverão também ser introduzidas outras correções e alterações que ao longo do período de vigência da 1ª Revisão do PDM se têm identificado como necessárias, nomeadamente a atualização da planta de condicionantes, em virtude da entrada em vigor de novas condicionantes, novas leis e novos regulamentos, correção de erros materiais (decorrentes de erros existentes na cartografia de base), e alteração de algumas disposições regulamentares do plano que se têm mostrado de difícil aplicabilidade no âmbito do controlo da ocupação, uso e transformação do solo (no âmbito do RJUE, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

Não obstante o referido, qualquer alteração a realizar-se garantirá a conformidade e prossecução da visão estratégica, do modelo territorial estratégico e do modelo de ordenamento estabelecido na 1ª Revisão do PDM de Águeda.

A visão estratégica da 1ª revisão do PDM de Águeda estabelece 6 grandes linhas estratégias de atuação: qualificação Industrial; valorização e Requalificação Ambiental /Turismo; Reforço da Coesão Social; Revitalização Agrícola; Potenciação Energética e Valorização de Resíduos; Reestruturação do Modelo de Ordenamento. Qualquer uma resultou de uma análise SWOT por vetor estratégico (Demografia e Habitação; Biofísico, Rede Natura e Ambiental; Floresta e Agricultura; Economia e Industria; Infraestruturas e transportes; Estrutura e Forma Urbana; Património; Equipamento; Turismo; Associativismo, Energia) com a identificação e ponderação dos problemas, risco, potencialidades e oportunidades, os quais permanecem válidos, não havendo fundamento para, e tendo por base o âmbito da presente proposta de alteração, anular e/ou substituição qualquer uma das variáveis ponderadas e das linhas estratégias definidas.

O mesmo se aplica ao Modelo Territorial Estratégico e ao Modelo de Ordenamento estabelecido em 2012 (Figura 1) e suas propostas em termos de dinâmicas de uso, ocupação e transformação do solo. Baseados na dicotomia urbano (área do concelho a poente) | rural (área a nascente do concelho), evidenciam as dinâmicas capazes de potenciar a área florestal e os aglomerados com potencial turístico, aumentando a atratividade desta zona mais serrana. A área urbana tem subjacente o desenvolvimento do potencial ao nível núcleo central urbano, ao nível

das ligações estratégicas económicas e populacionais, e ao nível do económico, ambiental e turístico das áreas da Rede Natura 2000. Salienta-se também, subjacentes a este modelo as novas dinâmicas populacionais internas (dentro da zona urbana, a ponte, e entre a zona ponte e nascente do concelho) e externas, de captação de população, cruciais para a inversão das tendências de diminuição da população concelhia.

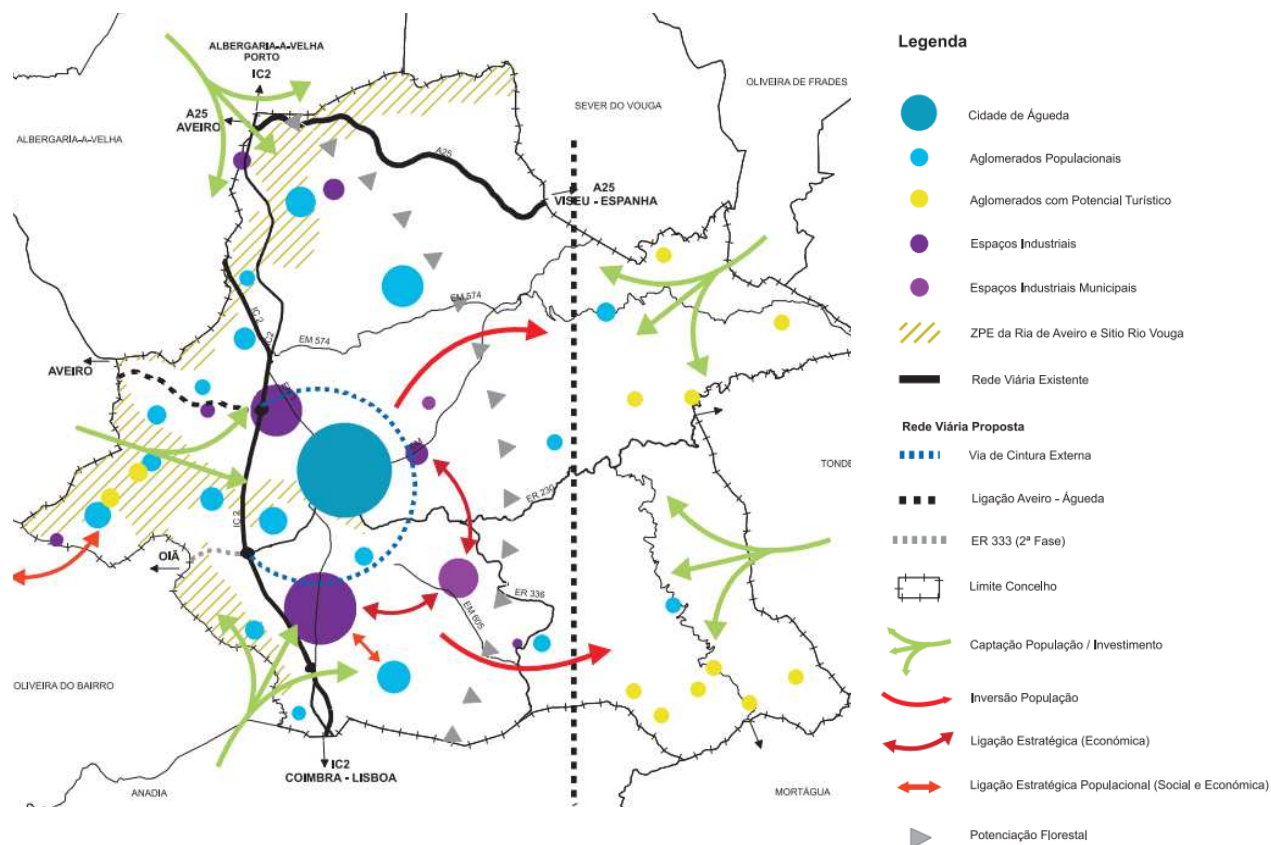


Figura 1: Modelo Territorial estratégico da 1ª Revisão do PDM Águeda

Perante o exposto 2ª alteração à 1ª Revisão do PDM, que se propõe elaborar, não introduz impactos mensuráveis capazes de criar novos(as) problemas, potencialidades, riscos ou oportunidades passíveis de induzir a modificação da análise SWOT mencionada, mantendo-se atualizada a visão estratégica, modelo territorial estratégico e modelo de ordenamento fixados pela 1ª Revisão do PDM.

3. TERMOS DE REFERÊNCIA

Estabelecem-se os seguintes objetivos inerentes à 2ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Águeda:

- a) adaptação da 1ª Revisão do PDM de Águeda ao novo RJIGT, com alteração da planta de ordenamento e do regulamento;
- b) atualização da Planta de Condicionantes da 1ª Revisão do PDM de Águeda;
- c) correções materiais, fruto de erros da cartografia de base do plano;
- d) alterações ao regulamento;
- e) outras correções que possam vir a ser identificadas como enquadráveis na presente alteração e que venham a ser identificadas, no âmbito do período de participação inicial (ao abrigo do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT), no decorrer da própria elaboração ou da entrada em vigor de novas leis e/ou regulamentos no decurso do período de elaboração.

3.1. Adaptação da 1ª Revisão do PDM de Águeda ao novo RJIGT

As alterações ao quadro legal relativa à elaboração, aprovação e implementação de planos territoriais são introduzidas pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU), pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - Classificação e reclassificação do solo. No âmbito deste novo quadro legal são introduzidas novos requisitos para classificação, reclassificação e qualificação do solo, com definição de novos conceitos e critérios para o efeito, bem como de novas tipologias de categorias e subcategorias do solo, nomeadamente e, de forma muito sucinta:

- a) o solo urbano passa de “... *aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada*” (artigo n.º 71 do antigo RJIGT) o que conferia uma certa discricionariedade para delimitar o solo urbano o qual incluía o solo urbanizado e urbanizável, para “... *o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação*” (artigo n.º 70 novo RJIGT), pressupondo que os solos já se encontrem urbanizados, ainda que parcialmente (isto é,



dotados de infraestruturas urbanísticas que permitam a sua utilização urbana), ou edificadas e que opcionalmente sejam afetos à urbanização e edificação;

- b) adicionalmente ao referido no ponto anterior o Solo Rústico (o qual vem substituir o anterior solo rural) pode conter níveis de infraestruturização que não lhe confira a classificação de solo urbano abrangendo também todo o solo que não possa ser classificados como urbano (artigo 71 do novo RJIGT);
- c) de referir que ao abrigo do artigo 72.º do novo RJIGT a reclassificação do solo em solo urbano tem carácter excecional, e processa-se através da elaboração, revisão ou alteração de planos de pormenor (PP) com efeitos registais, obrigando:
 - i. à demonstração da inexistência de áreas urbanas disponíveis ;
 - ii. à fixação por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do prazo de execução (incluindo a execução das obras de urbanização e de edificação), da distribuição de encargos e benefícios, dos meios e sujeitos responsáveis pelo financiamento, estimativa da capacidade de investimento público, da demonstração da sustentabilidade e viabilidade económico-financeira;
 - iii. no seguimento da finalização da execução do PP (dentro do prazo estabelecido para o efeito), à alteração por adaptação do PDM, no prazo de 60 dias, com vista à formalização da reclassificação do solo e por forma a garantir a coerência do modelo territorial;
 - iv. em caso da não finalização da execução do PP dentro do prazo estabelecido, à revisão do PDM, no prazo de 60 dias, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico (caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano).

Em conclusão, a adaptação da 1ª revisão do PDM ao novo RJIGT implica uma nova ponderação e classificação do solo, em especial do solo urbano, mas sobretudo do solo urbanizável delimitado ao abrigo do anterior RJIGT. Toda a programação do solo urbano será agora feita ao abrigo do artigo 72.º do RJIGT com a elaboração de Planos de Pormenor com efeitos registais. A integração das novas disposições legais pressupõe a alteração da Planta de Ordenamento e do regulamento do plano.

A planta de ordenamento será também alvo de atualização ao abrigo do artigo 6.º do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, alterado pelo Decreto-

lei n.º 278/2007, de 01/08), com a introdução dos novos estabelecimentos escolares entretanto construídos e a inserir na variável “zonas sensíveis e mistas” da planta de ordenamento;

3.2. Atualização da Planta de Condicionantes da 1ª Revisão do PDM de Águeda

A atualização da Planta de Condicionantes da 1ª Revisão do PDM decorre da entrada em vigor de novas restrições de utilidade pública, leis ou regulamentos, nomeadamente da classificação de monumentos de interesse público ou municipal; desclassificação ou alteração de zonas de servidão a non aedificandi da rede rodoviária nacional (existente ou a construir); classificação de áreas do concelho como Sítio de Importância Comunitária da Ria de Aveiro integradas na Rede natura 2000; delimitação de perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas, entre outras condicionantes e atualizações que de seguida se listam.

Atualizações identificadas e a introduzir na planta de condicionantes da 1ª Revisão do PDM:

- a) identificação da Igreja de Santa Maria Madalena (igreja paroquial de Agadão, no lugar da Lomba, união das freguesias de Belazaima do Chão, Castanheiro do Vouga e Agadão) como monumento de interesse público, e da zona especial de proteção correspondente no seguimento da entrada em vigor da Portaria n.º 87/2014, publicada no D.R. n.º 27, 2.ª série de 07 de fevereiro de 2014 e da Declaração de retificação n.º 241/2014. D.R. n.º 46, 2.ª série de 06 de março de 2014;
- b) identificação da Igreja de São Pedro, matriz de Belazaima do Chão, como monumento de interesse público, e da sua zona especial de proteção, no seguimento da entrada em vigor da Portaria n.º 166/2013, publicada no D.R. n.º 67, 2.ª série de 5 de abril de 2013;
- c) identificação da Casa da Borralha, capela e jardim envolvente, como monumento de interesse público, e da sua zona especial de proteção, no seguimento da entrada em vigor da Portaria n.º 740-AJ/2012, publicada no D.R. n.º 248, 2.ª série de 24 de dezembro de 2012;
- d) identificação da Casa da Carapeteira, situada em Águeda, como imóvel de interesse municipal, no seguimento da entrada em vigor do Aviso n.º 4333/2012, publicado no D.R. n.º 56, 2.ª série de 19 de março de 2012;
- e) identificação da área do concelho classificada como Sítio de Importância Comunitária da Ria de Aveiro (PTCONOO61A) no âmbito da Rede Natura 2000, no seguimento da entrada em vigor da Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2014, de 8 de julho;

- f) identificação dos perímetros de proteção de captações de água subterrânea destinadas a abastecimento público para consumo humano no seguimento da publicação da Portaria n.º 16/2014 de 27 de janeiro (Poço Vale da Catrina, Furo JK4/Fermentelos, Furo JK5/Fermentelos, Furo da Urgueira, Furo do Préstimo, Furo de Ventoso, Poço da Borralheira, Poço de Bustelo, Poço de Barrô, Furo de Igreja, Poço de Serém, Furo de Serém, Furo de Macieira de Alcoba);
- g) identificação dos perímetros de três captações de água subterrânea destinadas a abastecimento público para consumo humano no seguimento da publicação da Portaria n.º 21/2017 de 11 de janeiro (captação de Redonda, captação de Falgarosa e captação de Souto do Rio);
- h) identificação da nova zona de servidão *non aedificandi* associadas ao “Eixo Rodoviário Aveiro/Águeda”, publicada através de Declaração (extrato) n.º 196/2013, de 1 de outubro;
- i) Integração na rede rodoviária do município de Águeda do troço da EN1 compreendido entre o km 232+050 (rotunda com a EN230, inclusive) e o km 232+550 (interseção com a Rua 15 de Agosto) de acordo com o protocolo estabelecido entre o Município de Águeda e a EP- Estradas de Portugal S.A., homologado pelo Senhor Secretário de Estado das Infraestruturas, Transportes e Comunicação a 9/10/2013;
- j) atualização da variável “áreas ardidas”, com a identificação das áreas de povoamentos florestais percorridos por incêndios nos últimos 10 anos, ao abrigo do artigo 1.º do Decreto-lei n.º 55/2007 de 12 de março, através do qual é estabelecida, nestas áreas, a proibição de várias ações, nomeadamente em termos de obras de urbanização e de edificação, de novas atividades agrícolas, industriais, turísticas e de florestação, entre outras.
- k) atualização da variável “perigosidade de incêndio florestal”, no âmbito do artigo 16.º do Decreto-Lei 17/2009, de 14 de janeiro, uma vez que estas áreas devem traduzir a cartografia de risco de incêndio do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Águeda, cuja ultima versão foi aprovada por despacho, exarado em 29/04/2015 do Sr. Vice-Presidente do Instituto da Conservação da natureza e das Florestas, Decreto-Lei 17/2009, de 14 de Janeiro.

3.3. Correções materiais, fruto de erros da cartografia de base do plano

No âmbito das correções materiais destacam-se a correção de pequenos erros inerentes à interpretação e classificação inadequada da rede viária, tendo em conta a cartografia do plano (reconhecida como Cartografia Oficial do SCN pelos despachos nº 23915/2005 e nº 6903/2006, publicados na 2ª Série do Diário da República), e que interferem diretamente na delimitação da propriedade privada e na capacidade construtivas das parcelas confinantes. Estas situações, consubstanciam-se em limitações, e até inviabilização da construção de edifícios, em virtude das restrições inerentes à servidão non aedificandi de um eixo viário que, por erro cartográfico, é considerado público através da Planta de Ordenamento - Hierarquia Viária, sendo na realidade terreno privado interior à propriedade. Este tipo de erros, já deram origem a três processos de correção material à 1ª Revisão do PDM que levaram à alteração e republicação parcial da Planta de Ordenamento - Hierarquia Viária, e continuam a ser recebidos pelos serviços municipais novas situações a corrigir (por exemplo Figura 2), pelo que se propõe a verificação desta planta no âmbito desta alteração.



Legenda

- Sistema Primário / Rede Rodoviária Nacional
- Sistema Primário / Rede Desclassificada
- Sistema Secundário
- Sistema Terciário
- Sistema Quaternário

Figura 2: Identificação de áreas privadas classificadas como caminhos/arruamentos pertencentes ao Sistema Terciário no âmbito da Planta de Ordenamento – Hierarquia Viária da 1ª revisão do PDM de Águeda: à esquerda um caso, localizado na Rua Cabêdo e Lencastre, Águeda; à direita outro caso localizado na Rua Professor Anibal “O Mestre” (identificado com círculo o “caminho” privado)

3.4. Alterações ao Regulamento da 1ª Revisão do PDM

Sem prejuízo das alterações decorrentes da adaptação do PDM ao novo RJIGT e de eventuais correções, uniformização e simplificação da redação de algumas disposições do regulamento (por exemplo artigo 31.º, 63.º, 73.º, 87.º, 96.º, 99.º 103.º) as alterações ao regulamento que se identificam de seguida, têm como objetivo o aumentar a exequibilidade do regulamento em termos de controlo da ocupação, uso e transformação do solo (ao abrigo do RJUE) sem prejuízo da defesa dos pressupostos previamente estabelecidos na revisão do PDM constantes da sua visão estratégia e do modelo territorial. Consideram-se pertinentes neste âmbito ponderar e ajustar a redação das seguintes disposições do regulamento:

- a) n.º1 e alínea b) do n.º5 do artigo 100.º e n.º1 do artigo 65.º, no que diz respeito ao índice de impermeabilização do solo relativamente às parcelas industriais);
- b) alínea c) do n.º2 do artigo 94.º, por inviabilizar a exceção definida no n.º3 do mesmo artigo);
- c) n.º2 do artigo 63, por inviabilizar o licenciamento de construções existentes antes de 1995, para além das associadas à função industrial, não garantindo a equidade na aplicação do critério;
- d) alteração da redação da alínea c) do n.º 2 do artigo 94.

Durante o período de vigência da 1ª Revisão do PDM e no âmbito da aplicação do regulamento a construções nesta categoria de espaço tem-se constatado grande dificuldade no cumprimento articulado no n.º 1 e alínea b) do n.º 5 do artigo 100.º do regulamento com o n.º 1 do artigo 65.º.

CAPÍTULO VI
SOLO URBANO
SECÇÃO I
Disposições Gerais
(...)
Artigo 65.º
Logradouros

1. *É proibida a impermeabilização de mais de 50% da área não construída da parcela ou lote numa profundidade de 50 m a partir do limite do espaço público, admitindo-se nas parcelas ou lotes de reduzida dimensão que este valor seja ultrapassado, desde que se destine a pavimentação do acesso à garagem.*

2. Para além dos 50 m a partir da via geradora de perímetro, não são permitidas quaisquer impermeabilizações que não as que resultem das construções a edificar e dos seus acessos
(...)

SUBSECÇÃO VI

Espaços de Actividades Económicas

Artigo 100.º

Regime de edificabilidade

1. Nos Espaços de Actividades Económicas, as edificações terão que cumprir um afastamento mínimo de 5 m a todas as extremas, devendo desses, 3 m serem livres para circulação automóvel, excepcionando o referido no artigo 101.º.
2. As instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, não podem ultrapassar os 120 m² de área total de construção.
3. As edificações em banda ou as edificações geminadas não poderão ultrapassar os 250 m de frente.
4. Nos casos de bandas construídas ou de edificações geminadas, existentes à data de entrada em vigor do PDM, que excedam a dimensão constante no número anterior, admite-se o licenciamento das construções nela inseridas desde que:
 - a) Cumpram o estipulado no número 2 do presente artigo;
 - b) As fachadas anteriores e posteriores sejam acessíveis a veículos de emergência através de arruamento ou caminho público.
5. Para além do referido nos números anteriores aplicam-se supletivamente as seguintes regras:
 - a) Altura máxima da fachada – 25m
 - b) Índice de ocupação máximo – 0,9.

Se por um lado é possível que uma futura construção industrial, a erigir na categoria de Espaços de Actividades Económicas do Solo Urbano, possa ter uma área de implantação de 90% da área do terreno, à qual acresce área de circulação automóvel, (n.º 1 e a alínea b) do n.º 5 do artigo 100.º) tal torna muito difícil cumprir do índice de impermeabilização de 50% da área não construída da parcela (n.º 1 do artigo 65). Mais difícil se torna quando se trata de edificações industrial admitidas em Solo Urbano às quais é igualmente aplicável o n.º 1 do artigo 65.º.

Efetivamente é preciso encontrar um equilíbrio entre estas duas regras e, em respeito pela natureza e exigências particulares da atividade industrial e suas funções, criar um índice de impermeabilização que se lhe adegue.

Na alínea c) do n.º 2 do artigo 94.º, é necessário clarificar que a “Altura máxima da fachada – 9m”, é referente à indústria, à semelhança do que ocorre em outras categorias de espaço, sob pena de entrar em contradição e inibir a aplicabilidade da exceção criada no n.º 3, que permite um n.º de pisos superior a 3 (uma altura da fachada superior a 9 m)

DIVISÃO IV
Espaços Residenciais Tipo 3
Subsecção V
Espaços de Uso Especial – Aptidão turística
Artigo 94.º
Regime de edificabilidade

1. *Nos aglomerados das freguesias de Agadão, Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga, Macieira de Alcôba e Préstimo, e nas áreas urbanas consolidadas na envolvente à Pateira de Fermentelos as regras a aplicar para as novas construções, reconstruções ou ampliações são:*
 - a) *Manutenção das características morfotipológicas do edificado envolvente, nomeadamente:*
 - i) *Volume;*
 - ii) *Altura das fachadas;*
 - iii) *Relação entre cheios e vazios;*
 - iv) *Proporção das aberturas (portas e janelas);*
 - v) *Revestimentos;*
 - b) *Cumprimento do recuo dominante dos edifícios contíguos ou constantes da mesma frente urbana.*
 - c) *Área total dos anexos – 15 % da área da parcela ou lote.*
2. *Nos casos em que na envolvente à Pateira de Fermentelos não seja possível, pela inexistência de construções que sirvam de referência, aplicar os critérios constantes no número anterior, aplicam-se supletivamente os seguintes:*
 - a) *Número máximo de pisos acima da cota da soleira, com excepção do referido na alínea b) – 3;*
 - b) *Número máximo de pisos acima da cota da soleira para moradias unifamiliares – 2;*
 - c) *Altura máxima da fachada – 9 m;*
 - d) *Área total dos anexos – 15% da área da parcela ou lote;*
 - e) *Índice máximo de ocupação do solo – 0,65.*
3. *Permite-se ainda, excepcionalmente, um número de pisos superior ao mencionados no número anterior, desde que correspondendo a empreendimentos turísticos, considerados de interesse público pelo entidade regional ou nacional com competência em matéria de turismo, e a intervenção garanta uma correcta inserção paisagística das edificações.*

No âmbito da alínea b) do n.º 1 do artigo 70.º, referente às regras de edificabilidade dos anexos em Solo Urbano, é necessário clarificar que a dimensão dos 3,5m corresponde à altura máxima da empena/fachada do anexo existente à estrema da propriedade, e corresponde à dimensão máxima admissível entre a cota de soleira e a linha superior da cornija (em consonância com a definição constante do Decreto-Regulamentar 9/2009, de 29 de maio)

CAPÍTULO VI
SOLO URBANO
SECÇÃO I
Disposições Gerais
(...)
Artigo 70.º
Anexos

1. Os anexos no Solo Urbano terão que cumprir as seguintes condições:
 - a) Número máximo de 2 pisos acima da cota da soleira, admitindo-se que 1 destes seja em cave;
 - b) A altura máxima da fachada é de 6 m, exceto nos casos em que os anexos se encontrem implantados à estrema, não podendo nestes casos possuir uma empena superior a 3,5 metros de altura relativamente às parcelas vizinhas;
 - c) Caso não sejam implantados às estremas, deverão cumprir os afastamentos mínimos impostos para a construção principal.
2. Independentemente das condições referidas nos números anteriores, os anexos terão sempre que ter em consideração a envolvente urbana e não contribuir para uma descaracterização urbanística e arquitectónica da edificação principal aos quais se encontram associados, assim como do aglomerado em que se inserem.

5. Ponderação da Avaliação Ambiental

Em conformidade com o disposto na artigo 120.º do RJIGT “As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente” e que compete à entidade responsável pela elaboração do plano, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, a qualificação, ou não, alteração ao plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente. Tendo em conta que será necessário ponderar a classificação do solo, o aumento da área da Rede Natura 2000 (cerca de 190ha), de ser necessário a compatibilização de usos e parâmetros, ocupação e transformação do solo decorrentes da entrada em vigor de novas condicionantes, entende-se que estas alterações podem ser suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, havendo motivo para habilitar a alteração a Avaliação Ambiental.

5. Prazo de elaboração

Para a 2ª alteração à 1ª Revisão do PDM de Águeda é proposto um prazo de 17 meses.