

**MUNICÍPIO DE MOURA****Aviso n.º 9621/2015**

Nos termos do n.º 6 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, na redação dada pela Portaria n.º 145-A/2011, de 6 de abril, torna-se público que a lista de ordenação final homologada, referente ao procedimento concursal comum para preenchimento de dois postos de trabalho de Assistente Operacional, a que se refere o aviso publicado no *Diário da República*, n.º 101, 2.ª série do dia 26 de maio de 2015, se encontra afixada no átrio de entrada do edifício do Município de Moura.

10 de agosto de 2015. — A Vereadora dos Recursos Humanos, *Maria do Céu Rato Santa Maria Gonçalves*.

308865851

**MUNICÍPIO DA NAZARÉ****Despacho n.º 9771/2015****Nomeação em regime de substituição**

Considerando que por deliberação da Assembleia Municipal, tomada em sessão de 13 de abril de 2015, e anterior deliberação, de 17 de março de 2015, da Câmara Municipal, foi aprovado o Organograma do Município da Nazaré e respetivo Regulamento Orgânico e Funcional.

Considerando que, para a consecução dos objetivos municipais é absolutamente necessário proceder à conformação e implementação da nova estrutura orgânica dos serviços municipais;

Considerando que a publicação do Regulamento Orgânico e Funcional da Câmara Municipal da Nazaré, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 101, do dia 26 de maio de 2015, integra cargos de direção intermédia de 2.º grau;

Considerando a necessidade de, tão rapidamente quanto possível, designar os dirigentes de direção intermédia de 2.º grau, de modo a assegurar a liderança na gestão das novas unidades orgânicas, garantindo o normal funcionamento dos serviços e, desde modo, evitar situações de rutura no exercício das atividades correntes da Câmara Municipal da Nazaré;

Nos termos do artigo 35.º, n.º 2, alínea *a*) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do artigo 27.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, e do artigo 19.º, n.º 1, alínea *b*), da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto;

Nomeio, em regime de substituição, Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico, a Licenciada Maria Teresa de Mendonça Dias Mendes Quinto.

A presente nomeação produz efeitos a 4 de agosto de 2015.

22 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *Walter Manuel Cavaleiro Chicharro* (Dr.).

308869148

**MUNICÍPIO DE OVAR****Aviso n.º 9622/2015****Revisão do Plano Diretor Municipal de Ovar**

Salvador Malheiro Ferreira da Silva, Presidente da Câmara Municipal de Ovar, em cumprimento do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º, em articulação com o n.º 7 do artigo 96.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial — RJIGT), na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 7 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, e nos termos do previsto na alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º e no artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de Ovar, aprovada por unanimidade, na sua reunião extraordinária de 25 de junho de 2015, a Assembleia Municipal, em sessão ordinária realizada em 29 de junho de 2015, deliberou, por maioria, **aprovar a versão final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Ovar**, incluindo o Regulamento, a planta de ordenamento, desdobrada em quatro plantas e a planta de condicionantes, desdobrada em cinco plantas, que se publicam em anexo, bem como a respetiva deliberação da Assembleia Municipal. Informa ainda que a planta da Reserva Ecológica Nacional agora disponibilizada apenas entrará em vigor após publicação nos termos do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional. Mais torna pú-

blico que, nos termos do artigo 83.º-A e do n.º 2 do artigo 150.º do supracitado RJIGT, os elementos documentais do referido Plano ficarão disponíveis, com caráter de permanência e na versão atualizada, no sítio eletrónico da CMO (<http://www.cm-ovar.pt>), onde poderão ser consultados.

4 de agosto de 2015. — O Presidente da Câmara, *Salvador Malheiro*.

**Assembleia Municipal de Ovar****Deliberação**

João Pedro Tarujo de Almeida Braga da Cruz, Presidente da Assembleia Municipal de Ovar: Certifico, que a Assembleia Municipal de Ovar, na sua reunião ordinária de vinte e nove de junho de dois mil e quinze tomou a seguinte deliberação sobre o ponto n.º 3.2 da Ordem de Trabalhos: “Deliberado, por maioria, com treze votos a favor (do Grupo Municipal do PSD), 11 abstenções (do Grupo Municipal do PS) e 1 voto contra do Presidente da Junta de Freguesia de Válega, Jaime Duarte de Almeida, aprovar a “Revisão do Plano Diretor Municipal de Ovar”, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 79.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e da alínea *h*), n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, mantendo-se em vigor a carta da Reserva Ecológica Nacional aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 124/96, de 18 de junho, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 184, de 9 de agosto de 1996, com as alterações vigentes até à publicação da nova carta da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Ovar. Mais certifico que esta deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3, do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Por ser verdade passo a presente certidão, que assino e autentico com o selo branco em uso neste órgão do Município.

2 de julho de 2015. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Pedro Braga da Cruz*.

**TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito territorial**

1 — O Plano Diretor Municipal de Ovar, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.

2 — O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

**Artigo 2.º****Objetivos estratégicos**

Constituem objetivos estratégicos do Plano o desenvolvimento dos seguintes eixos:

*a*) Reforço das condições de atratividade e competitividade económicas concelhias pela qualificação e consolidação das áreas empresariais existentes e criação de novas;

*b*) Qualificação Ambiental da Ria de Aveiro e da Barrinha de Esmoriz protegendo e promovendo as funções associadas à diversidade de habitats presentes, com vista à recuperação e promoção de vivências e atividades lúdicas, educativas, entre outras;

*c*) Reforço das condições de acessibilidade e mobilidade municipais prosseguindo o objetivo da sua maior sustentabilidade e equilíbrio ecológico;

*d*) Valorização e qualificação da oferta turística dada pela expressão concelhia do valor natural decorrente da condição costeira — praias, da presença da Laguna — Ria, dos valores patrimoniais e das atividades culturais;

*e*) Consolidação urbana através da qualificação e contenção do crescimento urbano dos aglomerados de praia e consolidação/qualificação dos restantes aglomerados concelhios;

*f*) Reabilitação urbana da cidade de Ovar pela promoção dos valores patrimoniais isolados e de conjunto, bem como pela qualificação dos seus espaços públicos.

## Artigo 3.º

**Composição do Plano**

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Ordenamento:
  - i) Planta de Ordenamento;
  - ii) Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico;
  - iii) Planta de Ordenamento — Áreas Edificadas Consolidadas;
  - iv) Planta de Ordenamento — Planta do Património Arquitectónico e Arqueológico.

c) Condicionantes:

- i) Planta de Condicionantes — Reserva Ecológica Nacional;
- ii) Planta de Condicionantes — Reserva Agrícola Nacional;
- iii) Planta de Condicionantes — Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;
- iv) Planta de Condicionantes — Risco de Incêndio;
- v) Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes.

2 — O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
- b) Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- e) Planta de Enquadramento Regional;
- f) Planta da Situação Existente;
- g) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- h) Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- i) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- j) Mapa do Ruído;
- k) Planta das Intervenções Estratégicas;
- l) Planta das Energias Renováveis e Recursos Geológicos;
- m) Estudos do Património Arquitectónico e Arqueológico;
- n) Estudos e Plantas de Análise e Programação de Equipamentos;
- o) Estudos e Plantas de Caracterização das Infraestruturas:
  - i) Rede de Abastecimento de Águas e Rede de Drenagem de Águas Residuais;
  - ii) Rede Eléctrica, Oleoduto, Gasoduto e Redes de Distribuição;
  - iii) Hierarquia Viária;
- p) Planta das Áreas livres dos Atuais Perímetros Urbanos;
- q) Planta de Valores Naturais (folha A);
- r) Planta de Valores Naturais (Habitats, fauna e flora da Rede Natura 2000, folha B);
- s) Planta de Valores Naturais (Rede Natura 2000, folha C);
- t) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- u) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil;
- v) Carta Educativa;
- w) Planta com a Área a Integrar no Regime Florestal;
- x) Planta das Zonas Inundáveis.

## Artigo 4.º

**Instrumentos de Gestão Territorial vinculativos dos particulares a observar**

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

- a) Plano de Pormenor a Sul da Avenida dos Correios — Esmoriz, publicado no *Diário da República* através do Aviso n.º 2757/2010, de 8 de fevereiro;
- b) Plano de Pormenor Av. de Draveil — Esmoriz, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 1/99 de 5 de janeiro;
- c) Plano de Pormenor da Zona Lúdico-Desportiva de Cortegaça, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 30/99, de 26 de abril;
- d) Plano de Pormenor do Núcleo Desportivo a Norte de Ovar, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2006, de 28 de fevereiro;
- e) Plano de Pormenor da Ponte Readá, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 178/2007, de 11 de dezembro;
- f) Plano de Pormenor do Quarteirão a Poente da Mata da Bicha, publicado no *Diário da República* através da Portaria n.º 860/93, de 14 de setembro;

g) Plano de Pormenor do Carregal do Norte — Praia do Furadouro, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/2005, de 29 de março;

h) Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2007, de 23 de maio;

i) POOC Ovar-Marinha Grande, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/2000, de 20 de outubro.

## Artigo 5.º

**Definições**

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico.

## TÍTULO II

**Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

## Artigo 6.º

**Identificação**

No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes, designadamente:

1 — Recursos Naturais:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

i1) Domínio Público Marítimo:

Linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais;

Linha limite do leito;

Linha limite de Margem;

i2) Leitões e margens das linhas de água;

i3) Lagoa da Barrinha de Esmoriz;

i4) Laguna de Aveiro;

i5) Zonas de proteção da Barrinha de Esmoriz:

Zona reservada da zona terrestre de proteção — 100 m;

Zona terrestre de proteção — 500 m.

i6) Captação de águas subterrâneas para abastecimento público e perímetros de proteção (Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro):

Zona de proteção alargada;

Zona de proteção imediata e

Zona de proteção intermédia.

i7) Rede Regional de Defesa da Floresta Contra Incêndios — Pontos de água.

b) Recursos Geológicos:

i) Concessão Mineira — Caulinos da Vista Alegre

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Perímetro Florestal — Dunas de Ovar;

ii) Aproveitamentos hidroagrícolas — Casal/Formal.

d) Recursos Ecológicos — Rede Natura 2000:

i) Sítio de Importância Comunitária — Barrinha de Esmoriz (PT-CON0018).

ii) Zona de Proteção Especial — Ria de Aveiro (PTZPE004)

iii) Sítio de Importância Comunitária — Ria de Aveiro (PTCON0061);

2 — Património:

a) IIP — Imóvel de Interesse Público:

i) Passos de Ovar (Decreto 37450, publicado no Diário do Governo, 1.ª série, n.º 29,16 de junho de 1949;

ii) Casa de Júlio Dinis (Decreto do Governo n.º 29/84, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 145, 25 de junho de 1984);

b) IIM — Imóveis de Interesse Municipal:

i) Casa da Família Nunes da Silva e Capela anexa (Edital n.º 9/2005, publicado em 3 de fevereiro de 2005);

ii) Centro histórico de Pereira Jusã, em Válega (Edital n.º 167/2004, 2.ª série AP, de 1 de março de 2004);

iii) Capela da Senhora do Bom Sucesso e imóvel adjacente (Edital n.º 8/2005, 24/01/2005, publicado em 9 de fevereiro de 2005);

iv) Núcleo de Palheiros de Esmoriz (Edital n.º 127/2004, 2.ª série AP, de 19 de fevereiro de 2004);

v) Núcleo de Palheiros de Cortegaça (Edital n.º 127/2004, 2.ª série AP, de 19 de fevereiro de 2004);

c) CIP — Conjunto de Interesse Público:

i) Igreja Matriz de Cortegaça e jazigos do Cemitério Velho (Portaria n.º 174/2013, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 67, de 05 de abril de 2013.

d) Zonas de Proteção:

i) Zona Especial de Proteção;

ii) Zona de Proteção de 50 metros.

3 — Equipamentos:

a) Aeródromo de Manobras n.º 1 — Ovar;

b) Área de servidão dos Paióis;

c) Zonas de Servidão do aeródromo (Decreto n.º 11/2014, de 14 de abril, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 73);

d) Servidão Militar aeronáutica;

e) Servidão Militar Terrestre:

i) 1.ª Zona de Proteção;

ii) 2.ª Zona de Proteção.

f) Servidão Militar Radioelétrica:

i) ASR;

ii) TACAN.

4 — Infraestruturas:

a) Rede Elétrica:

i) Muito Alta Tensão;

ii) Alta Tensão;

iii) Média Tensão.

b) Gasoduto, Oleoduto e redes de distribuição:

i) Postos de Regulação e Medição de Gás (PRM's);

ii) Oleoduto;

iii) Gasoduto 1.º escalão;

iv) Faixa de servidão do gasoduto (Aviso n.º 3644-C/2007 de 26 de fevereiro);

v) Gasoduto 2.º escalão (Aviso n.º 2990-H/2007, de 19 de fevereiro);

vi) Rede secundária de gás natural;

vii) Faixa de Segurança Gasoduto de 2.º Escalão (Quadro III do n.º 3 do artigo 31.º da Portaria n.º 390/94, de 17 de junho);

i1) Faixa para condutas com diâmetro nominal entre 200-250mm;

i2) Faixa para condutas com diâmetro nominal 100-150mm.

5 — Rede Rodoviária:

a) Rede Rodoviária Nacional:

i) Itinerário Principal e respetivas servidões *non aedificandi*;

ii) Itinerário Complementar e respetiva servidão *non aedificandi*;

iii) Estradas Nacionais e respetivas servidões *non aedificandi*;

iv) Estradas Regionais e respetiva servidão *non aedificandi*.

v) Rede Desclassificada sob jurisdição da EP e respetivas servidões *non aedificandi*.

b) Rede Rodoviária Municipal:

i) Estradas e caminhos Municipais e servidão *non aedificandi*;

ii) Vias Propostas.

6 — Rede Ferroviária:

a) Caminho-de-ferro — Linha do Norte.

7 — Marcos Geodésicos.

## TÍTULO III

### Sistemas Territoriais — Salvaguardas

#### CAPÍTULO I

#### Sistema Ambiental

##### Artigo 7.º

##### Identificação

1 — O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal, as zonas acústicas sensíveis e mistas, bem como as zonas inundáveis.

2 — O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

##### Artigo 8.º

##### Estrutura Ecológica Municipal

1 — A Estrutura Ecológica Municipal corresponde ao conjunto das áreas que em virtude da presença de valores naturais, das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal integra:

a) Estrutura Ecológica Fundamental — corresponde a áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do território, tendo por base a legislação nacional e comunitária considerando-se:

i) As áreas afetadas à REN;

ii) RAN;

iii) Regime Florestal;

iv) Rede Natura 2000 (SIC Barrinha de Esmoriz, SIC Ria de Aveiro e ZPE Ria de Aveiro);

v) Solos de elevado valor ecológico (como, por exemplo, os aproveitamentos hidroagrícolas).

b) Estrutura Ecológica Complementar — corresponde a áreas do território com incidência de valores naturais e importante no equilíbrio ecológico e na proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rural e urbano e incide sobre espaços verdes urbanos;

c) Corredores Ecológicos — correspondem a áreas do território cuja função principal é assegurar a conectividade entre os principais sistemas ecológicos, subdividindo-se em:

i) Fundamentais;

ii) Secundários.

##### Artigo 9.º

##### Regime de ocupação

1 — O regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.

2 — As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental, para a criação de corredores ecológicos contínuos e de redes de proteção, educação e fruição ambiental.

3 — Sem prejuízo dos números anteriores, nas áreas que integram a Estrutura Ecológica Municipal, não são admitidas:

a) As operações de aterro ou de escavação do terreno que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável, com exceção das normais operações de cultura agroflorestal e criação de espaços verdes;

b) O derrube sistemático de árvores sem ser no âmbito de práticas de exploração florestal;

c) O corte ou arranque de árvores folhosas associadas a galerias ripícolas, de espécies vegetais autóctones da região, e, ainda, das espécies vegetais protegidas por legislação específica;

d) A artificialização das linhas de drenagem natural.

## Artigo 10.º

**Zonas inundáveis**

1 — As zonas inundáveis no interior dos perímetros urbanos estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água.

2 — Nas áreas integradas em solo urbano o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) Os leitos de cheia devem destinar-se a espaços abertos vocacionados para atividades de recreio e lazer, podendo incluir eventuais estruturas ligeiras de apoio, preferencialmente amovíveis e, sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia;

b) É admitida a realização de novas construções que não excedam a cêrcea das adjacentes, sem prejuízo do cumprimento do estabelecido nas alíneas seguintes e desde que não prejudique o retorno das águas ao leito normal;

c) O uso habitacional terá de se localizar obrigatoriamente acima da cota local da máxima cheia conhecida;

d) Em condições de exceção, é admitida a ampliação dos edifícios, desde que destinada à construção de instalações sanitárias e cozinhas necessárias para dotar as habitações de condições mínimas de habitabilidade, bem como à criação de acessos para pessoas com mobilidade reduzida;

e) É proibida a construção de caves, ainda que apenas destinadas a estacionamento;

f) É proibida a instalação de aterros;

g) É proibida, nas áreas inundáveis, a construção de estruturas que ponham em perigo pessoas e bens;

h) Quando as zonas ameaçadas pelas cheias coincidam com Espaços Verdes, são admitidas as construções de fruição pública destinadas a apoio de atividades de recreio e lazer, devendo para o efeito ser usadas estruturas ligeiras, preferencialmente amovíveis e sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia.

3 — Nas áreas integradas em solo rural o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) Os leitos de cheia devem destinar-se a espaços vocacionados para a atividade agrícola, florestal, turística ou a corredores ecológicos;

b) São permitidas instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico.

## Artigo 11.º

**Zonas acústicas sensíveis e mistas**

1 — Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Zonamento Acústico. Quando os níveis sonoros do ruído ambiente ultrapassam

2 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

3 — As zonas sensíveis correspondem a áreas de equipamento e espaços verdes de dimensão relevante e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln, à exceção das faixas de respeito e zonas *non aedificandi* da rede rodoviária existente nesses usos.

4 — As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.

5 — As zonas de conflito, isto é, zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Zonamento Acústico devem ser objeto de planos de redução de ruído.

6 — Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem de ser dada prioridade às Zonas Mistas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.

7 — Nas Zonas de Conflito é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto, em Solo Urbanizado, se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB(A) os valores limites dos n.ºs 3 e 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, D2 m,n,T,w, superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

Nas Zonas de Conflito inseridas em Solo Urbanizado, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e de assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no n.º 3.

## CAPÍTULO II

**Sistema Patrimonial**

## Artigo 12.º

**Identificação**

O Sistema Patrimonial integra o património cultural e natural municipal, constituído pelos elementos construídos e naturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

## Artigo 13.º

**Conjuntos e Sítios Arqueológicos**

1 — Considera-se como Património Arqueológico, todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

2 — Nos locais identificados como Património Arqueológico todas as intervenções que envolvam obras de edificação obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas.

3 — No caso do Património Arqueológico deve assegurar-se, em regra, e sem prejuízo de outras situações, um perímetro de salvaguarda radio concêntrico de 50 metros, definido a partir dos limites externos dos pontos e áreas assinalados na cartografia, dentro do qual se aplica o disposto no número anterior.

4 — Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos em igrejas e capelas, construídas até inícios do século XIX, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor.

5 — Para além das disposições do presente regulamento deverão ser estabelecidos procedimentos específicos de salvaguarda arqueológica no âmbito da elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor.

## Artigo 14.º

**Património Cultural**

1 — O Património Cultural classificado e em vias de classificação encontra-se identificado na Planta de Condicionantes.

2 — Nos bens imóveis classificados, em vias de classificação, nas zonas gerais e zonas especiais de proteção aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor no âmbito do Património Cultural.

3 — Nos restantes bens listados de interesse municipal não é permitida a demolição de edifícios ou elementos, a não ser que possuam características arquitetónicas dissonantes, devendo as intervenções ser no sentido da sua recuperação e valorização.

4 — A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e/ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.

5 — Quando se mostrar necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal e/ou da administração central que traga implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deverá ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

## Artigo 15.º

**Património Natural**

1 — Nas áreas de reconhecido valor natural, como tal classificadas no Plano Setorial Rede Natura 2000, são interditas as ações de alteração do coberto vegetal que contribuam para a introdução de espécies não autóctones.

2 — Na envolvente dos elementos classificados de valor patrimonial localizados em solo rural poderão ser indeferidas intervenções que diminuam ou prejudiquem o seu valor, quer se trate de novas edificações, quer da alteração das características topográficas ou do coberto vegetal.

## TÍTULO IV

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Classificação e qualificação do solo

###### Artigo 16.º

###### Classes e categorias de uso do solo

1 — O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento, é classificado em solo rural e solo urbano.

2 — Nas situações em que tal se justifique, as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

###### Artigo 17.º

###### Qualificação do solo rural

Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rural os espaços abrangidos pelas seguintes categorias e subcategorias de qualificação do uso do solo:

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços Florestais de Conservação;
- d) Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos;
- e) Espaços Naturais:
  - i) Praias e Dunas;
  - ii) Ria de Aveiro e Barrinha de Esmoriz.

- f) Espaços de Ocupação Turística;
- g) Espaços de Equipamentos;
- h) Área Preferencial de Relocalização do Parque de Campismo de Cortegaça.

###### Artigo 18.º

###### Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Solo urbanizado:
  - i) Espaços Centrais:
    - i1) Área de Valor Patrimonial;
    - i2) Grau I;
    - i3) Grau II;
    - i4) Área de Reabilitação Urbana.

- ii) Espaços Residenciais:

- ii1) Valor morfológico;
- ii2) Grau I;
- ii3) Grau II;

- iii) Espaços de Atividades Económicas;

- iv) Espaços Verdes;
- v) Espaços de Uso Especial:

- v1) Equipamentos;
- v2) Equipamentos de defesa nacional.

- vi) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;

- b) Solo Urbanizável:

- i) Espaços Residenciais:

- i1) Grau I;
- i2) Grau II.

- ii) Espaços de Atividades Económicas;

- iii) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

###### Artigo 19.º

###### Tipologias dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem, no seu conjunto, os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

#### CAPÍTULO II

##### Disposições comuns aos solos rural e urbano

###### SECÇÃO I

###### Disposições gerais

###### Artigo 20.º

###### Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

###### Artigo 21.º

###### Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 — A Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração urbanística na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A Câmara Municipal pode obstar a demolição total ou parcial de qualquer edificação, por manifesto interesse arquitetónico ou cultural, bem como ao abate de quaisquer espécies arbóreas ou arbustivas que considere de valor paisagístico para o território concelhio.

###### Artigo 22.º

###### Compatibilidade de usos e atividades

1 — Consideram-se motivos de indeferimento de licenciamento, de aprovação ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

a) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente, causando desequilíbrios ou perda de harmonia;

d) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, nomeadamente, o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade, nos termos do presente regulamento;

e) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;

f) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal;

g) Não assegurem o cumprimento das normas técnicas estabelecidas nos diplomas que regulamentam o regime jurídico de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE), designadamente no que respeita às condições exteriores de segurança e de acessibilidade aos edifícios e à disponibilidade de água para abastecimento de meios de socorro.

2 — Exceção do disposto no número anterior as remodelações/adaptações de construções das explorações que se encontram em processo de regularização do exercício da atividade pecuária.

## Artigo 23.º

**Condições gerais de edificabilidade**

1 — É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:

- a) Seja servido por via pública;
- b) Salvaguarde autonomamente o abastecimento de água, de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais, no caso do solo rural;
- c) A possibilidade de abertura de novos arruamentos por iniciativa privada só pode ocorrer se a mesma for precedida de operação de loteamento, de operação de impacto semelhante a loteamento ou operação de impacte urbanístico relevante.

2 — A qualquer edificação em solo urbano é exigida a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais, de abastecimento de água e de electricidade e a sua ligação às redes públicas.

3 — Quando não seja possível a ligação a qualquer rede pública a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo que compense essa carência.

4 — Em Solo Urbano e Rural, permite-se a construção de anexos, com um piso acima da cota da soleira, desde que:

- a) Em Solo Urbano, com exceção dos Espaços de Atividades Económicas, a altura máxima da edificação não ultrapasse os 3 m no caso de cobertura plana e os 3,5 m no caso de cobertura inclinada e a área total de construção destes não exceda 10 % da área do lote/parcela/terreno até ao máximo de 100m<sup>2</sup>, devendo os mesmos ter área inferior à da implantação da construção principal existente ou prevista para o terreno;
- b) Nos Espaços de Atividades Económicas, a altura máxima da edificação não exceda os 5 m e a área total de construção destes não exceda 10 % da área do lote/parcela/terreno até ao máximo de 100m<sup>2</sup>, devendo os mesmos ter área inferior à da implantação da construção principal existente ou prevista para o terreno;
- c) Em Solo Rural, a altura máxima da edificação não ultrapasse os 4,5 m e a área de implantação não exceda o menor dos seguintes valores:
  - i) 25 % da área de implantação da edificação principal;
  - ii) 60m<sup>2</sup>.

## Artigo 24.º

**Profundidade máxima das empenas dos edifícios**

1 — Sem prejuízo da legislação vigente, as construções deverão adaptar-se às preexistências e aos alinhamentos contíguos e próximos do conjunto em que se inserem que constituam correto e efetivo precedente para a melhor inserção urbanística.

2 — Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena.

## Artigo 25.º

**Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio**

1 — Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, as novas edificações no solo rural, com exceção do espaço de ocupação turística e espaço de equipamentos e infraestruturas, observam as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

2 — A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria, fora das áreas edificadas consolidadas, é proibida nos terrenos classificados no PMDFCI com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas na RDFCI.

3 — Para efeito de aplicação do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação em vigor, considera-se que o perímetro urbano corresponde às áreas edificadas consolidadas definidas nos termos deste regime, indicadas na Planta de Ordenamento — Áreas Edificadas Consolidadas.

4 — Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, não incluídos em espaços classificados em planos municipais de ordenamento do território como urbanos, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos, as obras de construção de quaisquer edificações, vigorando as disposições legais estabelecidas em diploma próprio.

## Artigo 26.º

**Critérios urbanísticos**

1 — Sem prejuízo do disposto para cada categoria funcional de espaço, nas classes de solo rural e urbano a altura máxima da fachada definida no Plano é aplicável para todos os alçados da edificação a licenciada,

salvo nos cortes transversal ou longitudinal da edificação, caso em que o valor desse desnível será adicionado ou subtraído ao da altura máxima da fachada quando as cotas da via estiverem respetivamente acima ou abaixo das do terreno.

2 — Salvo em situações de incompatibilidade, nomeadamente as decorrentes do disposto no artigo 10.º, não é estabelecido limite ao número máximo de pisos abaixo da cota de soleira, não podendo, em qualquer caso, esse número por em causa o índice de utilização do solo previsto para o local.

## Artigo 27.º

**Edificações construídas ao abrigo de direito anterior**

Para as edificações construídas ao abrigo de direito anterior cujo uso não seja admitido para cada categoria e subcategoria de espaço do Solo Rural ou do Solo Urbano permite-se a ampliação, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidades nos termos do artigo anterior e do artigo 25.º, respeite os valores máximos de ocupação permitida e se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração.

## SECÇÃO II

**Situações especiais**

## Artigo 28.º

**Infraestruturas**

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água e rede de esgotos, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

4 — A instalação destas infraestruturas deve cumprir com os critérios definidos pelo Sistema de Defesa de Floresta contra Incêndios e com o diploma que regula a ocupação dos solos objeto de incêndios florestais.

## Artigo 29.º

**Recursos energéticos renováveis**

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão, a disciplina constantes do artigo anterior.

## Artigo 30.º

**Instalação de depósitos**

1 — A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas poderá verificar-se em espaços de atividades económicas, espaço florestal de produção, espaço agrícola de produção, espaços afetos à exploração de recursos geológicos e em áreas devidamente previstas em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

2 — A instalação de depósitos só será viável quando associada a instalações de apoio direto à atividade devidamente licenciada e seja demonstrada a salvaguarda das condições ambientais e paisagísticas do local.

3 — Caso a atividade, devidamente licenciada, seja cessada, é da responsabilidade do proprietário da instalação a reposição do terreno no seu estado original.

## Artigo 31.º

**Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural, fora das zonas florestais com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, as entidades competentes reconheçam não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos e desde que cumpram com os critérios definidos pelo Sistema de Defesa de Floresta contra Incêndios e com o diploma que regula a ocupação dos solos objeto de incêndios florestais.

2 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem pré-existências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;

Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não exista habitação;

Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.

3 — A instalação concreta de depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis e deste regulamento.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea *a*) do n.º 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às estremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento, ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

## Artigo 32.º

**Postos de abastecimento público de combustíveis**

1 — Em solo rural, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes, com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 — Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

## SECÇÃO III

**Empreendimentos de caráter estratégico**

## Artigo 33.º

**Empreendimentos estratégicos**

1 — Consideram-se empreendimentos de caráter estratégico, para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:

- a*) Apresentem elevado caráter inovador;
- b*) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
- c*) Criem um número de postos de trabalho igual ou superior a 20;
- d*) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 500 000,00 €.

2 — Os empreendimentos de caráter estratégico devem conter pelo menos uma característica constante das alíneas *a*) e *b*), bem como uma característica constante das alíneas *c*) ou *d*).

## Artigo 34.º

**Procedimento**

1 — A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a*) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico formais e paisagísticos;
- b*) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c*) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2 — Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3 — Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo, após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

## Artigo 35.º

**Regime**

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de caráter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento.

2 — Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

- a*) Ser autorizada uma majoração até 75 % do maior índice de utilização previsto para a área em causa;
- b*) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Florestal de Conservação e Espaço Verde, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco, e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

## TÍTULO V

**Solo rural**

## CAPÍTULO I

**Disposições gerais**

## Artigo 36.º

**Princípios**

1 — O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — A edificação em solo rural reger-se-á pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.

3 — No solo rural deve-se potenciar e preferir a recuperação de edificações isoladas de forma a promover a qualidade ambiental e paisagística e, desta forma, assegurar infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.

4 — No solo rural não são admitidas novas edificações que conduzam a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rural excecional e apenas admissível quando necessária para o suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.

5 — Na nova edificação em espaço rural, o número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, não podendo, em qualquer caso,

este número pôr em causa o respeito pela morfologia e pelas características paisagísticas do local em que se insere nem o padrão de construção tradicional no que respeita, nomeadamente, à volumetria.

6 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, devendo garantir-se ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

7 — Deve ficar salvaguardada a existência das infraestruturas de transporte e distribuição de água de rega para as operações de regadio em solo rural.

8 — É permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos.

#### Artigo 37.º

##### Usos

1 — São admitidos em solo rural todos os usos que contribuam para a satisfação da vocação a que este é destinado, existentes e novos aproveitamentos agrícola, pecuário, florestal ou de recursos geológicos -, e outros que o complementem, nomeadamente a edificação de instalações para exercício da atividade pecuária.

2 — É admitida, em solo rural, a instalação de equipamentos de apoio à fruição da natureza, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de empreendimentos turísticos enquadrados nas figuras empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico, desde que, tal como previsto no número anterior, contribuam para a vocação do solo rural.

3 — São admitidas as indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 2 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

4 — Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo anterior, os parâmetros de edificabilidade a aplicar às operações de reconstrução e ampliação são os seguintes:

a) As alterações ao uso em solo rural para fins habitacionais implicam sempre o cumprimento do regime de edificabilidade aplicável às novas edificações;

b) As obras de ampliação implicam sempre o cumprimento do regime de edificabilidade aplicável às novas edificações.

5 — As condições específicas de viabilização dos usos complementares e compatíveis previstos para cada uma das categorias do solo rural são as dos requisitos relevantes especificados para cada caso.

#### Artigo 38.º

##### Condicionamentos à edificabilidade

1 — A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis com largura definida nos termos do PMDFCI.

2 — Constituem exceções ao n.º 1 os seguintes casos:

a) Ampliação das edificações construídas a abrigo de direito anterior à data da entrada em vigor do presente Plano;

b) Legalização de construções existentes anteriores à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Ovar, ocorrida em 1995;

c) Edificações cuja atividade é específica do solo rural, nomeadamente edificações de apoio à atividade agrícola e florestal (designadamente armazéns para alfaias, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, cubas, silos, secadores, câmaras de refrigeração, estábulos, salas de ordenha e queijarias) e infraestruturas especiais, tais como ETAR, ETAS, parques eólicos e parques solares.

#### Artigo 39.º

##### Edificação para fins habitacionais

A edificação para fins habitacionais deve observar cumulativamente as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Complementares da atividade agrícola;

b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;

c) Tipologia unifamiliar.

#### Artigo 40.º

##### Outros usos admitidos

1 — Para os restantes usos admitidos devem observar-se as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Índice de utilização do solo de 0,10;

b) Área total de implantação de 1.000 m<sup>2</sup>;

c) Altura da máxima fachada de 10 m.

2 — Aos empreendimentos turísticos aplicam-se as condições previstas no Capítulo seguinte do presente regulamento bem como os parâmetros específicos estabelecidos em cada categoria de solo.

## CAPÍTULO II

### Turismo

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 41.º

##### Empreendimentos turísticos isolados

1 — São admitidas em solo rural, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, as quais deverão preferencialmente adotar os procedimentos e requisitos legalmente previstos para os empreendimentos de turismo de natureza, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;

ii) Pousadas.

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Na área da Rede Natura 2000 só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo de natureza:

a) Empreendimentos de turismo de habitação;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — Admite-se, complementarmente aos empreendimentos turísticos referidos nos números anteriores, a instalação de campos de golfe, nos termos previsto no n.º 3 do artigo seguinte.

#### Artigo 42.º

##### Regime

1 — Os empreendimentos turísticos, com exceção daqueles que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial, devem cumprir os seguintes critérios:

a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

2 — Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;

c) Número máximo de 200 camas;

d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.

3 — A instalação de campos de golfe a que se refere o n.º 3 do artigo anterior deve cumprir os seguintes requisitos:

a) Complementaridade funcional com o alojamento existente ou a criar;

b) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com destaque para os valores naturais e ambientais;

c) Acessos rodoviários adequados;

d) Enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e da área envolvente, com recurso à plantação de espécies autóctones e características da região;

e) Seleção de espécies adaptadas às condições de solo e edafoclimáticas do local, para constituição do campo de golfe;  
 f) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento;  
 g) A conceção do projeto deve atender ao disposto nos pontos seguintes:

i) Controlar impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;

ii) Assegurar a preservação das espécies locais, eventuais formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;

iii) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental;

iv) Assegurar a monitorização periódica dos parâmetros ambientais mais significativos.

## SECÇÃO II

### Núcleos de Desenvolvimento Turístico

#### Artigo 43.º

##### Condições gerais

Em solo rural é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

#### Artigo 44.º

##### Tipologias de empreendimentos turísticos

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural.

2 — Nos núcleos de desenvolvimento turístico podem ser incluídas as tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores, devendo privilegiar-se, no entanto, a tipologia de empreendimento de turismo da natureza, a qual poderá assumir qualquer uma das tipologias anteriormente referenciadas desde que cumpridos os procedimentos e requisitos legalmente previstos.

#### Artigo 45.º

##### Condições de implementação

1 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico está sujeita à prévia celebração de um contrato de urbanização entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

2 — O contrato de execução a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;

b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;

c) O sistema de execução das operações urbanísticas;

d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;

e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente, ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

#### Artigo 46.º

##### Crítérios de inserção territorial

Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

a) Área mínima de 35 ha;

b) Categoria mínima de 4 estrelas;

c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;

d) A área de concentração da edificação não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamentos, como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

e) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

f) A altura da fachada não deve ser superior a 7,5 m;

g) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

h) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

#### Artigo 47.º

##### Parâmetros de qualidade

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;

c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinados a promover a redução dos resíduos em fase de construção e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

## CAPÍTULO III

### Espaços agrícolas

#### SECÇÃO I

##### Espaços agrícolas de produção

#### Artigo 48.º

##### Identificação, caracterização e usos

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção correspondem a áreas em que a ocupação do solo é predominantemente agrícola, podendo coincidir com áreas onde ocorrem valores naturais protegidos (REN, RAN e habitats da Rede Natura).

2 — Estas áreas destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

3 — Constituem usos dominantes destes espaços a exploração e a produção agrícola e pecuária, bem como o aproveitamento hidroagrícola.

4 — Constituem usos complementares dos usos dominantes:

a) O uso florestal;

b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;

c) O aproveitamento de recursos geológicos e energéticos;

d) Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo em espaço rural.

5 — Podem ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes:

a) Habitação do agricultor;

b) Instalações industriais diretamente relacionadas com a atividade agrícola.

#### Artigo 49.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nos Espaços Agrícolas de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro.

QUADRO 1

**Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção**

Usos	Dimensão mínima da parcela (metros quadrados)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (metros quadrados)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade agrícola e pecuária.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	10*	1	—	750	30
Edificações para habitação do agricultor	32 500	7,5	2	1	200	5
Unidades industriais de carácter agrícola	10 000	10*	2	—	—	30
Instalações pecuárias . . . . .	10 000	10*	2	—	—	30

\*A altura máxima da fachada poderá ser superior em situações tecnicamente justificadas.

2 — São ainda permitidas as obras de ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDM de Ovar, desde que se destinem ao turismo no espaço rural ou ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- A ampliação da área de implantação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente.

3 — No caso dos hotéis e dos hotéis rurais construídos de raiz em solo rural, os requisitos para a sua instalação são os seguintes:

- Categoria mínima — 3\*;
- Densidade máxima — 40 camas /ha;
- Capacidade máxima — 200 camas;
- Altura máxima da fachada — 10 m;
- Índice máximo de utilização do solo — 0,45.

**CAPÍTULO IV****Espaços florestais****SECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 50.º****Identificação e caracterização**

1 — Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica, nomeadamente nas áreas da Rede Natura 2000.

2 — As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integrados nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas, nomeadamente as constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROFCL).

3 — As intervenções nos espaços florestais devem privilegiar, para além das atividades silvícolas, todas as ações de recuperação e valorização da paisagem, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.

4 — Sem prejuízo do disposto no PROFCL e na Rede Natura 2000, a utilização predominante é destinada a usos florestais, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvo pastorícia,

agricultura, aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, caça, pesca nas águas interiores, recreio e lazer.

5 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, da demais legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.

6 — Constituem exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção e combate de fogos florestais desde que os responsáveis pela gestão das parcelas confinantes, de acordo com a carta de risco de incêndio atualizada, adotem medidas estruturais de silvicultura preventiva a nível da reflorestação e da redução do risco de incêndio, conforme a lei.

7 — Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, a construção ou beneficiação de infraestruturas, nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis.

**Artigo 51.º****Ocupações e utilizações interditas**

São proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

**SECÇÃO II****Espaços florestais de produção****Artigo 52.º****Identificação e caracterização**

Estes espaços são constituídos por áreas em que a ocupação do espaço é predominantemente florestal, de acordo com a classificação do PROF-CL e respetiva delimitação em função em função dos objetivos das sub-regiões homogêneas, podendo coincidir com áreas de Reserva Agrícola e Ecológica Nacional (RAN e REN), sendo a função dominante a produção lenhosa.

**Artigo 53.º****Regime de edificabilidade**

1 — Nos Espaços Florestais de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

QUADRO 2

**Regime de edificabilidade em Espaços Florestais de Produção**

Usos	Dimensão mínima da parcela (metros quadrados)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (metros quadrados)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade florestal e pecuária.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	7*	1	—	225	30

Usos	Dimensão mínima da parcela (metros quadrados)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (metros quadrados)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações para habitação do agricultor	32 500	7,5	2	1	200	5
Unidades industriais de caráter florestal	10 000	10*	2	—	—	30
Instalações pecuárias . . . . .	10 000	10*	2	—	—	30

\*A altura máxima da fachada poderá ser superior em situações tecnicamente justificadas.

2 — São ainda permitidas as obras de ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDM de Ovar, desde que se destinem ao turismo no espaço rural ou ao turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- A ampliação da área de implantação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente.

3 — No caso dos hotéis e dos hotéis rurais construídos de raiz em solo rural, os requisitos para a sua instalação são os seguintes:

- Categoria mínima — 3\*;
- Densidade máxima — 40 camas /ha;
- Capacidade máxima — 200 camas;
- Altura máxima da fachada — 10 m;
- Índice máximo de utilização do solo — 0,45.

### SECÇÃO III

#### Espaços florestais de conservação

##### Artigo 54.º

##### Identificação e caracterização

Os Espaços Florestais de Conservação integram áreas de uso ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando, ou não, áreas sujeitas a regime florestal, ao regime da REN, da RAN ou da Rede Natura, englobando, ainda, incultos e áreas agropecuárias.

##### Artigo 55.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nestes espaços, de modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de Interesse comunitário e sem prejuízo do disposto no PROF, no PMDFCI, rede natura 2000 e demais legislação em vigor aplicável, são interditas as seguintes ocupações, utilizações e ações:

- As edificações nos terrenos classificados pelo PMDFCI com risco de incêndio elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- A florestação/reflorestação com espécies de crescimento rápido;
- A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas, bem como as alterações à sua configuração e topografia, com exceção das ações que visem a sua recuperação;
- A drenagem de zonas húmidas e/ou áreas contíguas;
- A descarga direta de poluentes nas águas subterrâneas;
- A deposição de dragados ou outros aterros;
- A implantação de vedações rematadas no topo com arame farpado;
- A deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos;
- A extração de inertes e dragagens;
- A introdução de espécies animais ou vegetais não autóctones;
- As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

2 — Nos Espaços Florestais de Conservação, de modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário e sem prejuízo do disposto no PROF, no PMDFCI, Rede Natura 2000 e demais legislação em vigor aplicável, são condicionadas e dependentes de autorização das entidades competentes as seguintes ocupações, utilizações e ações:

- As atividades cinegética e de pesca nas águas interiores;
- O controlo da vegetação espontânea (estrato herbáceo e arbustivo), de acordo com o descrito nas Boas Práticas Florestais;

c) A alteração do uso atual do solo e modificações de coberto vegetal resultantes de alteração entre tipos de uso florestal, em áreas contínuas superiores a 5 ha, considerando-se continuidade as ocupações similares que distem entre si menos de 500 metros;

d) O alargamento de estradas e de caminhos, limpeza de bermas e taludes, que deverá evitar a degradação e a destruição dos valores naturais;

e) As intervenções nas margens e leito de linhas de água, que deverão manter as condições ecológicas, promovendo a infiltração e a prevenção de incêndios;

f) O estabelecimento de zonas balneares, de recreio fluvial, de parques de merendas, que deverão evitar a degradação e a destruição dos valores naturais.

3 — A edificabilidade nestes espaços em áreas integradas em REN e em Rede Natura 2000 fica sujeita ao respetivo regime legal em vigor e ao definido neste Regulamento para os espaços florestais de produção.

4 — Qualquer das ações descritas no número anterior fica sujeita à concordância do Município, independentemente do cumprimento das condicionantes legalmente aplicáveis, não podendo em caso algum perturbar o equilíbrio estético, patrimonial ou ambiental da paisagem, seja pela sua volumetria, pelas suas características arquitetónicas ou ainda pelo impacto das respetivas infraestruturas.

5 — Nos Espaços Florestais de Conservação admitem-se as ações e utilizações que tenham por objetivo a proteção e conservação ambiental, ecológica e paisagística, bem como o recreio, o enquadramento e a estética da paisagem, sem prejuízo do disposto em sede de rede natura 2000.

6 — Admite-se igualmente as ações associadas à silvopastorícia, à caça e à pesca nas águas interiores.

7 — Os Espaços Florestais de Conservação — Ambiente, Biodiversidade e Paisagem, não abrangidos pela condicionante de REN, para além da função de conservação dos valores em presença, podem em simultâneo ser utilizados para atividades recreativas e de lazer que demonstrem não serem em causa a função deste espaço.

8 — Sem prejuízo do disposto no PROF, no PMDFCI, na Rede Natura 2000 e demais legislação em vigor aplicável, são permitidas e/ou devem ser promovidos, entre outros, os seguintes usos e práticas:

a) A continuidade dos espaços que as integram de modo a que seja assegurado o seu caráter de unidade funcional e de corredor biológico;

b) A utilização de espécies autóctones, tanto no aproveitamento da regeneração natural, como em novas intervenções ou em ações de reconversão, mantendo e fomentando a biodiversidade;

c) A conservação/promoção de sebes, bosquetes e arbustos de modo a favorecer os locais de refúgio e nidificação;

d) A manutenção de árvores mortas ou árvores velhas com cavidades, de modo a assegurar abrigo para morcegos, nidificação de aves, e madeira em decomposição para invertebrados xilófagos, sem prejuízo das condições fitossanitárias e de medidas de prevenção de incêndios florestais;

e) A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone de modo a promover o estabelecimento de corredores ecológicos;

f) O melhoramento da transposição de açudes, através da construção ou manutenção de levadas laterais de água ou escadas para peixes e toupeira d'água;

g) A manutenção e melhoramento para assegurar a qualidade da água através do tratamento dos efluentes domésticos, agrícolas, pecuários e industriais e controlo do despejo de efluentes não tratados e focos de poluição difusa;

h) A erradicação ou o controlo de espécies animais e vegetais não autóctones, especialmente invasoras;

i) A promoção de prados húmidos, como os lameiros;

j) A conservação dos maciços rochosos e habitats rupícolas associados, por serem essenciais para a nidificação de algumas espécies de aves.

## CAPÍTULO V

**Espaços afetos à exploração de recursos geológicos**

Artigo 56.º

**Identificação e caracterização**

Os Espaços de exploração mineira compreendem os espaços destinados a indústrias extrativas ou complementares, incluindo as respetivas áreas de proteção e de condicionantes legalmente exigidas.

Artigo 57.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nestas áreas é admissível a instalação dos respetivos anexos e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformada afim.

2 — A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.

3 — Sem prejuízo do disposto no presente artigo, são permitidas alterações e ampliações a explorações de recursos geológicos existentes, desde que nos termos da disposição especial em vigor.

4 — Quando cesse a exploração da atividade, dever-se-á promover a execução de medidas de segurança e de recuperação ambiental e paisagísticas adequadas, de acordo com a legislação em vigor.

5 — Até à entrada em atividade da exploração do respetivo recurso geológico o uso do solo é o atual.

## CAPÍTULO VI

**Espaços naturais**

Artigo 58.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os Espaços Naturais, delimitados na Planta de Ordenamento, integram as áreas mais sensíveis do território municipal do ponto de vista biofísico, de dimensão relevante, e têm como objetivo a proteção e conservação dos valores naturais, a sensibilidade ecológica e a salvaguarda de valores paisagísticos e ambientais para a defesa e equilíbrio do território.

2 — Nos Espaços Naturais deve ser fomentada a manutenção das atividades culturais e tradicionais que constituam o suporte, ou que sejam compatíveis com os valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar.

3 — Os Espaços Naturais integram, a título de subcategorias, as seguintes:

- a) Ria de Aveiro e Barrinha de Esmoriz;
- b) Praias e Dunas.

## SECÇÃO I

**Espaços naturais — Ria de Aveiro e Barrinha de Esmoriz**

Artigo 59.º

**Identificação e caracterização**

Estas áreas correspondem a espaços como tal identificados na Planta de Ordenamento, integrando os cursos e planos de água, suas margens e zonas adjacentes, e zonas ameaçadas pelas cheias.

Artigo 60.º

**Regime de edificabilidade**

Nestas áreas apenas são admitidos usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda das atividades de lazer e de fruição das respetivas áreas, tais como cais, postos de observação da natureza e percursos.

## SECÇÃO II

**Espaços naturais — praias e dunas**

Artigo 61.º

**Identificação e caracterização**

Estas áreas correspondem a espaços da orla marítima. Constituem ecossistemas costeiros que estabelecem a transição entre os sistemas marinhos e terrestre e são uma barreira natural de proteção ao avanço das águas do mar e à paisagem humanizada adjacente.

As dunas são estruturas móveis resultantes da acumulação de areias transportadas pelo vento, nas quais as plantas têm um papel fundamental no seu processo de formação, com carácter conservacionista. As praias são constituídas essencialmente por areias sedimentadas pela ação do mar, com carácter recreativo.

Artigo 62.º

**Regime de ocupação**

O regime de edificabilidade é o previsto no POOC Ovar-Marinha Grande e supletivamente o regime do solo rural previsto no presente Regulamento, sendo de admitir atividades que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda das atividades de lazer e de fruição das respetivas áreas, tais como cais, apoios de praia e percursos.

## CAPÍTULO VII

**Espaços de equipamentos**

Artigo 63.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os espaços destinados a equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes integradas em solo rural, para os quais se permite a alteração e/ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, instalações desportivas, cemitérios, instalações de apoio social e de recreio e lazer.

2 — Admitem-se, como usos complementares, a instalação de comércio e serviços.

Artigo 64.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Com exceção para as obras de ampliação, as operações urbanísticas previstas no artigo anterior, quando se trate de equipamentos existentes que mantenham ou estabeleçam uso para equipamento coletivo, estão isentas do cumprimento de parâmetros de edificação, devendo ser desenvolvidas tendo em atenção as ambientais que caracterizam a envolvente.

2 — Tratando-se de obras de ampliação de equipamentos e obras de construção de instalações destinadas aos usos complementares definidos no n.º 2 do artigo anterior, aplicam-se as seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
- b) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
- c) Altura máxima da fachada: 8,0 m, exceto no caso de instalações desportivas que exijam pé-direito superior;
- d) Índice máximo de ocupação: 50 %;
- e) Índice máximo de utilização: 1;
- f) Índice máximo de impermeabilização: 60 %.

## CAPÍTULO VIII

**Espaços de ocupação turística**

Artigo 65.º

**Identificação e caracterização**

Estas áreas correspondem aos empreendimentos turísticos — Parques de Campismo e Caravanismo associados a zonas de praia.

Artigo 66.º

**Regime de edificabilidade**

O regime de edificabilidade para os Parques de Campismo e Caravanismo é o seguinte:

- a) Área máxima de impermeabilização do solo: 5 %;
- b) Altura máxima da fachada (das construções fixas): 6 m;
- c) Número máximo de pisos (das construções fixas): 2.

## CAPÍTULO IX

**Área preferencial de realocação do Parque de Campismo de Cortegaça**

Artigo 67.º

**Identificação e caracterização**

1 — Esta zona corresponde à área onde se pretende integrar o Parque de Campismo de Cortegaça, de forma a converter a área

que deixe de ser não coincidente com a atual utilização em espaço natural ou florestal.

2 — A transformação do espaço terá, obrigatoriamente, de ser precedida de desafetação do Regime Florestal.

Artigo 68.º

#### Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade para o Parque de Campismo e Caravanismo de Cortegaça é o previsto para as áreas de ocupação turística previstas no artigo 66.º do presente regulamento.

## TÍTULO VI

### Solo urbano

Artigo 69.º

#### Disposições comuns

Para efeitos da promoção de um desenvolvimento urbano compacto, na ocupação do solo urbano deve:

a) Preservar-se a diversidade funcional nas áreas urbanas consolidadas e nos solos urbanos programados;

b) Evitar-se a mono funcionalidade nas intervenções urbanísticas de grande dimensão e garantir uma maior relação entre as centralidades urbanas e as infraestruturas principais preexistentes;

c) Qualificar-se as centralidades urbanas existentes, beneficiando o espaço público, concentrando equipamentos estruturantes e localizando atividades (de lazer, restauração, comércio) que promovam a atratividade urbana;

d) Promover-se uma oferta comercial e de serviços que favoreça a sociabilidade urbana e reforce a qualidade de vida dos residentes;

e) Nos Espaços Centrais, Espaços Residenciais e Espaços Urbanos de Baixa densidade, sem prejuízo do disposto no artigo 24.º, a profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 15 metros, com exceção de edificações ou parte de edificações para fins não habitacionais;

f) É admissível a inexistência de afastamentos laterais, a adoção de apenas um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais. Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Residenciais de Grau II será obrigatória a adoção de dois afastamentos laterais às correspondentes estremas sempre que a frente do terreno tenha 20 ou mais metros, exceto no caso de colmatação de empena cega de edificação contígua, ou quando se trate de construções anexas;

g) Sempre que haja lugar a afastamentos entre a fachada da edificação e o limite lateral da parcela, o mesmo não poderá ser inferior a metade da altura da edificação, com os seguintes valores mínimos:

i) Para edificações de dois pisos acima da cota de soleira — afastamento de 5 metros;

ii) No caso de habitações unifamiliares de um piso, será admissível o afastamento lateral de 3 metros, sem prejuízo do cumprimento do RGEU;

iii) Para edificações com uso industrial ou de armazenagem — 6 m;

iv) Nas edificações inseridas em parcelas com limites laterais oblíquos, admite-se que os afastamentos laterais ao limite do terreno possam ser medidos a meio das fachadas. O afastamento lateral não poderá ser inferior, no seu ponto mais desfavorável, a 1,50 metros.

## CAPÍTULO I

### Solo urbanizado

#### SECÇÃO I

#### Disposições gerais

Artigo 70.º

#### Identificação e caracterização

1 — O Solo Urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 — O Solo Urbanizado compreende as seguintes subcategorias de espaço:

- Espaços Centrais;
- Espaços Residenciais;
- Espaços de Atividades Económicas;
- Espaços Verdes;

e) Espaços de Uso Especial;

f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

## SECÇÃO II

### Espaços centrais

Artigo 71.º

#### Identificação e caracterização

1 — Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento, e correspondem ao centro urbano no qual se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente, independentemente da sua localização e época de construção.

2 — Por serem zonas em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam estabilizados, pretende-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

3 — O Espaço Central contempla, a título de subcategorias de espaço:

- Área de Valor Patrimonial;
- Grau I;
- Grau II;
- Área de Reabilitação Urbana.

4 — Na Área de Valor Patrimonial pretende-se a potenciação da vivência urbana e da função habitacional, na medida em que esta corresponde aos tecidos consolidados mais antigos e de valor patrimonial da cidade de Ovar, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos e urbanísticos.

5 — As áreas de grau I correspondem a um tecido urbano consolidado composto, pontualmente, por edificações multifamiliares de 6 pisos em que no r/c estão instaladas atividades destinadas a comércio e a serviços e para as quais se admitem edifícios predominantemente de funções residenciais, admitindo-se, ainda, atividades de comércio e serviços.

6 — As áreas de grau II correspondem a um tecido urbano consolidado composto, pontualmente, por edificações multifamiliares de 3 pisos em que no r/c estão instaladas atividades destinadas a comércio e a serviços e para as quais se admitem edifícios predominantemente de funções residenciais.

7 — A área de reabilitação urbana corresponde a uma zona da cidade cujo desenvolvimento teve origem em atividades económicas ligadas à proximidade da linha de caminho-de-ferro e estação de Ovar e que se encontram, na sua maioria, desativadas, encontrando-se o espaço que ocupam e os espaços públicos circundantes degradados.

Artigo 72.º

#### Regime de Edificabilidade

Para as obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada, não deve resultar edificação com altura da fachada superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

Artigo 73.º

#### Áreas de valor Patrimonial

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- Índice máximo de ocupação do solo: 90 %;
- Índice máximo de utilização do solo: 2,7;
- Índice máximo de impermeabilização do solo: 90 %;
- Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
- Altura máxima da fachada: 10 m.

2 — A construção de novas edificações, ampliações, reconstruções e as alterações das construções existentes deverão, sem prejuízo de uma conceção arquitetónica contemporânea, ter em atenção as seguintes características da arquitetura tradicional:

- Volume;
- Altura e composição da fachada;
- Composição das coberturas;
- Relação entre cheios e vazios;
- Proporção das aberturas (portas e janelas);
- Materiais e cores dos revestimentos exteriores.

## Artigo 74.º

**Grau I**

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 90 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 6;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 90 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 6;
- e) Altura máxima da fachada: 19 m.

## Artigo 75.º

**Grau II**

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 75 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 2;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 75 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
- e) Altura máxima da fachada: 10 m.

## Artigo 76.º

**Área de reabilitação urbana**

1 — Nesta área pretende-se uma intervenção de forma a conferir estruturação e revitalização dos espaços, dignificando e aproveitando as qualidades da zona envolvente à estação de caminho-de-ferro.

2 — Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 75 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 3;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 75 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 4;
- e) Altura máxima da fachada: 13 m.

## SECÇÃO III

**Espaços residenciais**

## Artigo 77.º

**Identificação, caracterização e usos**

1 — Os Espaços Residenciais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 — Os Espaços Residenciais contemplam a título de subcategorias de espaços:

- a) Valor Morfológico;
- b) Grau I;
- c) Grau II.

3 — As áreas de valor morfológico correspondem a zonas da cidade de Ovar que mantêm estruturas e formas urbanas que se encontram na génese da cidade e que se pretendem preservar.

4 — As áreas de grau I correspondem a um tecido urbano consolidado composto, pontualmente, por edificações multifamiliares de 4 pisos, para as quais se admitem edifícios predominantemente de funções residenciais, admitindo-se, ainda, atividades de comércio e serviços.

5 — As áreas de grau II correspondem a um tecido urbano consolidado composto, pontualmente, por edificações multifamiliares de 2 pisos, para as quais se admitem edifícios predominantemente de funções residenciais, admitindo-se, ainda, atividades de comércio e serviços.

## Artigo 78.º

**Áreas de Valor Morfológico**

1 — As intervenções nestas áreas devem ser desenvolvidas tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 72.º do presente regulamento, nestas áreas, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 80 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 2,4;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 85 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
- e) Altura máxima da fachada: 10 m.

## Artigo 79.º

**Áreas de Graus I e II**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 72.º do presente regulamento, nas áreas residenciais de grau I o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 80 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 2,4;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 90 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 4;
- e) Altura máxima da fachada: 13 m.

2 — Nas áreas residenciais de grau II o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 0,7;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 65 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
- e) Altura máxima da fachada: 7,5 m.

## SECÇÃO IV

**Espaços de atividades económicas**

## Artigo 80.º

**Identificação, caracterização e usos**

1 — Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e de serviços existentes, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais e desde que daí não resultem condições de incompatibilidade nos termos do artigo 22.º

2 — São usos compatíveis com os usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.

3 — São usos complementares a instalação de indústrias criativas e espaços de turismo de negócios e empresariais, sendo admitidos, a título de usos complementares para esta específica finalidade, a instalação de hotéis, campos de golfe e outros.

4 — O funcionamento de estabelecimentos hoteleiros em espaço industrial não pode ser prejudicado pela instalação, na sua envolvente, de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas.

5 — Nestes espaços não são permitidos novos usos habitacionais, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

## Artigo 81.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nestas áreas, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 75 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 1;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 90 %;
- d) Altura máxima da fachada: 12 m, ou superior para a instalação de equipamentos industriais que pela sua especificidade necessitem de maior altura;
- e) Recuo: 10 m;
- f) Afastamento lateral: 6 m, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
- g) Afastamento posterior: igual ou superior a 6 m;
- h) Sempre que um lote ou parcela confronte com Solo Urbano não classificado como Espaços de Atividades Económicas, deve ser prevista uma faixa de proteção de 15 m, com cortina arbórea densa e com folhagem predominantemente persistente e, no caso do Solo Urbanizável — Espaços de Atividades Económicas, deverá ser prevista uma faixa de proteção de 30 m.

2 — Nesta área é permitida a edificação destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único e não pode ser superior ao menor dos seguintes valores:

- a) 10 % da área total de construção do edifício;
- b) 80m<sup>2</sup>.

## SECCÃO V

## Espaços verdes

## Artigo 82.º

## Identificação, caracterização e usos

1 — Os espaços verdes correspondem a áreas existentes no concelho de Ovar, coincidentes, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal e que, para além das funções de valorização e proteção ambiental e paisagística da cidade e do seu crescimento urbano, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades ao ar livre, de recreio e lazer, desporto e cultura.

2 — É permitida a manutenção de edifícios legalmente existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

3 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:

- a) Quiosques;
- b) Parques infantis;
- c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.

4 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas, desde que cumpram com o disposto no n.º 2 do artigo 10.º;
- b) Atividades de animação, recreio e lazer;
- c) Atividades turísticas;
- d) Usos agrícolas.

## Artigo 83.º

## Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços verdes de recreio e lazer são permitidos arruamentos permeáveis, infraestruturas, edificações e instalações amovíveis acessórias ao uso principal, para equipamento e/ou apoio funcional a atividades que aí ocorram e à fruição pública destes espaços.

2 — Para efeitos do número anterior deve ser dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,30;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo: 20 %;
- c) Sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis.

3 — Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando-se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafoclimáticas ou autóctones.

## SECCÃO VI

## Espaços de uso especial

## Artigo 84.º

## Identificação, caracterização e usos

1 — Os espaços de uso especial correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais são permitidas operações urbanísticas, de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, sem prejuízo da legislação específica em vigor.

2 — Admite-se a instalação, nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços, bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

3 — Os Espaços de uso Especial contemplam, a título de subcategorias de espaço:

- a) Equipamentos de utilização coletiva;
- b) Equipamentos de Defesa Nacional.

4 — As áreas de equipamentos de utilização coletiva integram as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança pública e da proteção civil.

5 — Os usos específicos a que estejam afetos os equipamentos existentes podem ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com equipamentos.

6 — Excetua-se ao disposto no número anterior as situações de deslocalização ou da desativação da totalidade de um equipamento por

motivos devidamente justificados, admitindo-se a transformação da área a ele afeta para os usos correspondentes à categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.

7 — As áreas de equipamentos da Defesa Nacional, nomeadamente, a Base Aérea também designada por Aeródromo de Manobra N.º 1, situa-se em Maceda e tem como missão manter a prontidão e a exploração do aeródromo militar, sendo ainda um aeródromo de recurso operacional da Força Aérea Portuguesa.

## Artigo 85.º

## Equipamentos de Utilização Coletiva

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 60 %;
- b) Índice máximo utilização do solo: 0,8.

## Artigo 86.º

## Equipamentos da Defesa Nacional

1 — Os espaços de ocupação militar destinam-se a fins militares e utilizações associadas aos interesses respeitantes à Defesa Nacional, sejam edificados ou não, e são suscetíveis de virem a dispor das necessárias infraestruturas para apoio aos fins correspondentes, sem que sejam necessários pareceres de outras entidades.

2 — Qualquer intervenção ou atividade a realizar nos espaços sujeitos a servidão militar está sujeita ao prévio licenciamento da autoridade militar competente, nos termos do respetivo decreto constitutivo.

## SECCÃO VII

## Espaços urbanos de baixa densidade

## Artigo 87.º

## Identificação, caracterização e usos

1 — As áreas urbanas de baixa densidade correspondem a áreas de expansão urbana de usos mistos e com funções urbanas preponderantes.

2 — Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo os usos dominantes os de habitação, comércio e serviços e complementares os de equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos e de restauração e bebidas.

3 — Admitem-se, ainda, como compatíveis outros usos, nomeadamente, estabelecimentos industriais do tipo 3.

## Artigo 88.º

## Regime de edificabilidade

Nestas áreas o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 50 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 0,6;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
- e) Altura máxima da fachada: 7,5 m.

## CAPÍTULO II

## Solo urbanizável

## Artigo 89.º

## Identificação e caracterização

1 — O solo urbanizável corresponde a áreas preferenciais de expansão urbana cuja topografia, acessibilidade, exposição e continuidade ao tecido urbano existente lhe confere esta condição/vocação.

2 — O Solo urbanizável contempla a título de categoria funcional de espaços os:

- a) Espaços Residenciais;
- b) Espaços de Atividades Económicas;
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

3 — Os espaços residências em solo urbanizável integram as seguintes subcategorias de espaços:

- a) Grau I;
- b) Grau II.

## Artigo 90.º

**Execução em solo urbanizado**

1 — Em solo urbanizado, a execução do PDM processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do disposto do número anterior as situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

## Artigo 91.º

**Execução em solo urbanizável**

1 — Em solo urbanizável a execução do Plano processa-se predominantemente através de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

2 — O município pode autorizar, a título excepcional, operações urbanísticas avulsas quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado ou em áreas que tenham características semelhantes àquela, desde que estejam dotadas de infraestruturas urbanas e o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

3 — As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadrado por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão serão as definidas nos conteúdos programáticos das respetivas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e, nos restantes casos, aplicar-se-á o previsto para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado.

## Artigo 92.º

**Execução assistemática**

Nos casos em que se admita o recurso a operações urbanísticas avulsas, a área total de construção passível de ser autorizada ao promotor para os espaços residenciais e de atividades económicas, corresponde a um máximo que só pode ser atingido com respeito pelas características urbanísticas da ocupação existente.

**TÍTULO VII****Mobilidade e transportes****CAPÍTULO I****Disposições gerais**

## Artigo 93.º

**Identificação**

1 — A rede rodoviária, no município de Ovar, é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional, constituída por:

- i) Rede Nacional Fundamental que integra a A1/IP1;
- ii) Rede Nacional complementar: Itinerário Complementar: A29/IC1 e Estradas nacionais EN223 e EN327;
- iii) Estradas Regionais: ER1-14;
- iv) Rede desclassificada do PRN sob jurisdição da EP:

- i1) EN 109;
- i2) "Restabelecimento 25".

b) Rede Rodoviária Municipal:

- i) Estradas e Caminhos Municipais.

2 — A rede ferroviária, no município de Ovar, é constituída pela Linha do Norte.

## Artigo 94.º

**Hierarquia funcional**

O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Ovar distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

a) Vias coletoras, que se constituem como vias estruturantes a nível nacional e que estabelecem a ligação entre as principais cidades do país — A1/IP1;

b) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes a nível concelhio e que garantem um elevado nível de serviços, estabelecendo ligação aos principais pontos geradores de tráfego, designadamente zonas industriais, nós viários estruturantes e principais aglomerados urbanos — A29/IC1 e EN109 desclassificada;

c) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio e que estabelecem ligação entre os principais aglomerados urbanos do concelho — ER1-14 (entre o limite do concelho e o Nó de Esmoriz da A29), ex-EN1-14, EM 526, EM527, EN223 (entre o limite do concelho e o Nó de Maceda da A29), Restabelecimento 25, EN 327 (entre o Nó de Ovar-Norte e a rotunda do Carregal), ex-EN327 (entre o cruzamento do Alto do Saboga e a rotunda da EN327 no Carregal), ex-EN327-3, Circular Sul de Ovar, prolongamento do Restabelecimento 25 (prevista) e ligação da EN 109 ao Restabelecimento 25 (prevista);

d) Vias distribuidoras radiais, que fazem a ligação entre vias de hierarquia superior aos aglomerados urbanos bem como a alguns municípios vizinhos — ex-EN327 (entre o Alto do Saboga e o limite nascente do Concelho, no Lugar de Cimo de Vila); eixo que integra as Estradas Municipais n.ºs 534 (desde a EN109, junto a S. Miguel, ao Largo da Torre, em S. Vicente de Pereira), 534-2 (entre o Largo da Torre e o Lugar da Herdade) e 528 (entre a Herdade e o limite do Concelho, junto a S. Lourenço), EN327 (entre o Carregal e o limite sul do Concelho, no Torrão do Lameiro) e Estrada Intermunicipal Ovar-Estarreja;

e) Vias de Acesso Local, que fazem a distribuição no interior do município, correspondendo à rede de arruamentos dos aglomerados, à rede de estradas e caminhos municipais e ainda aos acessos a propriedades e explorações agrícolas e florestais.

## Artigo 95.º

**Regime**

As propostas de intervenção na Rede Rodoviária Nacional e nos lanços desclassificados sob jurisdição das Estradas de Portugal devem ser objeto de estudo específico e fundamentado à luz das normas legais em vigor e ser submetidos a parecer prévio das entidades competentes.

## Artigo 96.º

**Espaços canais**

1 — A rede rodoviária integra-se em espaços canais, que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.

2 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional, classificada ou desclassificada sob jurisdição da EP são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

3 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária municipal no solo rural são as seguintes:

- a) 15 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinada a uso habitacional;
- b) 25 metros de afastamento ao eixo da via para construções destinadas a outros usos.

4 — Após a sua transferência para o município, o afastamento de qualquer construção ao eixo das vias distribuidoras principais não classificadas no Plano Rodoviário Nacional será de 30 metros, sem prejuízo da adoção de outros perfis em áreas de atravessamento de aglomerados urbanos.

5 — Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via a linha de separação dos dois sentidos de trânsito ou, no caso de existir separador, a linha que o divide ao meio.

**CAPÍTULO II****Parâmetros de dimensionamento**

## Artigo 97.º

**Estacionamento**

1 — O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

2 — Para as operações de loteamento, de impacte semelhante a loteamento e de impacte urbanístico relevante definidos em regulamento municipal, bem como para os novos edifícios, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento são os definidos no seguinte quadro.

QUADRO 3

**Parâmetros de dimensionamento do estacionamento**

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar. . . . .	1 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habitação coletiva . . . . .	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m <sup>2</sup> e 300m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio . . . . .	1 lugar/30m <sup>2</sup> com a. c. < 1000m <sup>2</sup> ; 1 lugar/25m <sup>2</sup> com a. c. entre 1000m <sup>2</sup> e 2500m <sup>2</sup> ; 1 lugar/15m <sup>2</sup> com a. c. > 2500m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas. . . . .	Ligeiros: 1 lugar/75 m <sup>2</sup> de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m <sup>2</sup> de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público; Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.
Estabelecimentos hoteleiros. . . . .	Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores estabelecidos em Portaria; Para os demais casos não previstos em Portaria, 20 % das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros. 1 lugar para tomada e largada de passageiros com mais de 50 unidades de alojamento.
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m <sup>2</sup> para veículos pesados de passageiros. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.
Serviços . . . . .	3 lugares/100m <sup>2</sup> com a. c. < ou = 500m <sup>2</sup> ; 5 lugares/100m <sup>2</sup> com a. c. > 500m <sup>2</sup> ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

3 — Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

4 — A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

## Artigo 98.º

**Dispensas e isenções de dotações de estacionamento**

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, na categoria de solo urbanizado, a Câmara Municipal pode deliberar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do lote/parcela, na envolvente próxima, sem prejuízo da aplicação de outra legislação aplicável e desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou definir compensações em

regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;

c) As dimensões do prédio ou da sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento.

## TÍTULO VIII

## Programação e execução do plano

## CAPÍTULO I

## Execução do plano

Artigo 99.º

## Zonamento operacional

Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

## CAPÍTULO II

## Programação

Artigo 100.º

## Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
- e) As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território

ou quando seja a oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;

f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 101.º

## Programação operacional

1 — A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

## CAPÍTULO III

## Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 102.º

## Parâmetros de dimensionamento

1 — Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, ou se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacto relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com de acordo com os parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 4

## Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habituação unifamiliar . . . . .	28 m <sup>2</sup> /fogo . . . . .	35 m <sup>2</sup> /fogo.
Habituação coletiva . . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab . . . . .	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Comércio e Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab . . . . .	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Indústria, armazenagem e logística . . . . .	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab . . . . .	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. hab

2 — Quando as operações de loteamento e demais operações urbanísticas a que se refere o n.º 1 do presente artigo integrem novas vias coletoras ou distribuidoras principais, as áreas verdes que se integrem em áreas *non aedificandi* adjacentes às coletoras ou distribuidoras principais são contabilizadas para efeitos de cálculo dos espaços verdes de utilização coletiva.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas seguintes situações:

- a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor, Plano de Urbanização ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

## CAPÍTULO IV

## Critérios perequativos

Artigo 103.º

## Objetivos e âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

Artigo 104.º

## Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar no âmbito do artigo anterior são os previstos no RJGT, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de Urbanização ou de Pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

3 — No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão obtidos da seguinte forma:

a) O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;

b) A cedência média é a correspondente à média ponderada das áreas a integrar no domínio público, aplicável aos prédios que integram a unidade de execução.

## CAPÍTULO V

### Unidades operativas de planeamento e gestão

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 105.º

###### Delimitação e identificação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão compreendem as áreas de intervenção dos Planos de Urbanização e de Pormenor, bem como os polígonos territoriais definidos como tal no presente Plano.

2 — O Território de Ovar compreende as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

- a) Plano de Pormenor de Esmoriz e Cortegaça (UOPG1 do POOC Ovar — Marinha Grande);
- b) Área ou Espaço de Atividade Económicas de Maceda;
- c) Área ou Espaço de Atividades Económicas de Válega;
- d) Área de Expansão Urbana da Cidade de Ovar.

3 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de a conformar ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente ser alterados os limites da sua abrangência, quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.

4 — Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, dividida em subunidades de menor dimensão.

5 — Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.

## TÍTULO IX

### Disposições finais

###### Artigo 106.º

###### Legalizações de construções não licenciadas

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Ovar, ocorrida em julho de 1995, ou posteriores a esta data mas cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo preventivo legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias e agropecuárias que apresentem licença ou título de exploração válidos emitidos pela entidade competente, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo.

2 — As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Salvaguarda das condições higienossanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- b) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística;
- c) Cumprimento do disposto no artigo 22.º

3 — O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

4 — As legalizações na área abrangida pela Rede Natura 2000 devem ainda ser objeto de parecer vinculativo do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, desde que legalmente exigível.

5 — A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 10 de julho de 1995 ou, sendo a edificação posterior a este e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes, no caso das edificações realizadas em momento anterior ao PDM de 1995;

c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;

e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e patrimonial constantes do presente Regulamento.

6 — As instalações agropecuárias podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais para a respetiva atividade e desde que observem as seguintes disposições:

a) Cumpram com o previsto nas alíneas do 2 do presente artigo;

b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados.

7 — Quando estejam em causa instalações destinadas a atividades económicas, podem ser legalizadas as operações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais;

8 — Consideram-se ainda compatíveis com o presente plano as edificações e/ou as atividades que tenham decisão favorável ou favorável condicionada ao abrigo do regime de regularização das atividades económicas em vigor.

###### Artigo 107.º

###### Demolição de Edifícios

1 — A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;

e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

###### Artigo 108.º

###### Integração e transformação de preexistências

1 — Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas

licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura, protocolos, ou de contratos para planeamento.

2 — Consideram-se ainda preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, em qualquer das seguintes situações:

a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

#### Artigo 109.º

##### Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente plano é revogado o Plano de Pormenor da Área Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte da Vila, aprovado por despacho ministerial de 9 de novembro de 1977 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, em 25 de fevereiro de 1992.

#### Artigo 110.º

##### Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

#### ANEXO I

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

#### UOPG 1 — Plano de Pormenor de Esmoriz e Cortegaça (POOC)

1 — O ordenamento destas áreas orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Reforço e qualificação da imagem e da atratividade da centralidade de Esmoriz e Cortegaça;

b) Tornar Esmoriz e Cortegaça atrativos à função residencial, comercial e de lazer;

c) Promover uma ocupação urbana ‘ legível ’ e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;

d) Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;

e) Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;

f) Dar enquadramento urbano à diversidade de espaços de equipamentos que aqui se concentram;

g) Promover uma imagem urbana equilibrada;

h) Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências dos lugares bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;

i) Promover a recuperação ambiental de uma zona de tampão entre os dois aglomerados.

2 — Os parâmetros urbanísticos são os previstos para a respetiva categoria de espaço em solo urbanizado.

3 — Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor, Unidade de Execução, ou operações urbanísticas avulsas.

#### UOPG 2 — Área ou Espaço de Atividades Económicas de Maceda

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território potenciando as condições de competitividade dadas pela presença de acessibilidades estruturantes a nível regional e nacional;

b) Dotar o município de espaços de atividades económicas qualificados complementares e de continuidade com o município de Sta. Maria da Feira pela proximidade ao Europarque;

c) Dotar o município de espaços com condições estruturais flexíveis, capaz de acolher uma procura cada vez mais exigente a nível da diversidade funcional e de áreas de ocupação assegurando, em conformidade, pequenas, médias e grandes áreas de ocupação;

d) Criar condições atrativas com vista ao reforço e diversificação do tecido produtivo local.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nestas áreas são os definidos neste Regulamento para a categoria de Espaços de Atividades Económicas em solo urbanizado delimitada na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

#### UOPG 3 — Área ou Espaço de Atividades Económicas de Válega

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território potenciando as condições de competitividade dadas pela presença de acessibilidades estruturantes a nível regional e nacional;

b) Dotar o município de espaços com condições estruturais flexíveis, capaz de acolher uma procura cada vez mais exigente a nível da diversidade funcional e de áreas de ocupação assegurando, em conformidade, pequenas, médias e grandes áreas de ocupação;

c) Criar condições atrativas com vista ao reforço e diversificação do tecido produtivo local.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos neste Regulamento para a categoria de Espaços de Atividades Económicas em solo urbanizado delimitada na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor, Unidade de Execução ou loteamento.

#### UOPG 4 — Área de Expansão Urbana da Cidade de Ovar

Esta área, que compreende espaços urbanos já consolidados, constitui o espaço preferencial para a expansão da cidade de Ovar.

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Planear áreas de expansão residencial na sede do concelho;

b) Criar novas centralidades residenciais e funcionais de forma a atrair diferentes segmentos de população, nomeadamente população com maiores rendimentos e qualificações;

c) Criar e qualificar os serviços de apoio à população;

d) Promover uma oferta urbanística e de animação que complemente a oferta de habitação;

e) Prever a localização de equipamentos de grande dimensão;

f) Estabelecer novas ligações com o aglomerado do Furadouro;

g) Relacionar a Cidade com a Ria;

h) Integrar a cidade de Ovar nas novas centralidades urbanas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são:

a) Os definidos neste Regulamento para as categorias de Solo Urbano delimitadas na Planta de Ordenamento;

b) Os que vierem a resultar dos Estudos de Fundamentação para os Instrumentos de Gestão Territorial que concretizem a reclassificação do Solo Rural, tendo como referência os definidos no presente Regulamento para o Solo Urbanizado.

3 — Forma de Execução:

a) A reconversão de Solo Rural em Solo Urbano na área de intervenção desta UOPG será concretizada através de Plano de Urbanização, Planos de Pormenor ou Unidades de Execução;

b) Em Solo Urbano a execução realiza-se através de operações urbanísticas avulsas.

#### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

31580 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_31580\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_31580_1.jpg)

31583 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_31583\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_31583_2.jpg)

31585 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_31585\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_31585_3.jpg)

31585 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_31585\\_4.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_31585_4.jpg)

31586 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_31586\\_5.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_31586_5.jpg)

31587 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_31587\\_6.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_31587_6.jpg)

31588 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_31588\\_7.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_31588_7.jpg)

31589 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_31589\\_8.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_31589_8.jpg)

31590 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_31590\\_9.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_31590_9.jpg)

608880755