



## MUNICÍPIO DE MORTÁGUA

### Aviso n.º 12527/2021

*Sumário:* Alteração por adaptação ao Plano Diretor Municipal de Mortágua.

#### Alteração por Adaptação ao Plano Diretor Municipal de Mortágua

José Júlio Henriques Norte, Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, torna público, para efeitos do disposto na alínea *k*) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), que a Câmara Municipal de Mortágua deliberou, na sua reunião de 5 de maio de 2021, aprovar, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a Alteração do Plano Diretor Municipal de Mortágua por Adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA).

Mais torna público que em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT, a referida deliberação foi transmitida à Assembleia Municipal de Mortágua e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

A alteração do PDM, que a seguir se publica, incide sobre o Regulamento.

11 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, *José Júlio Henriques*.

#### Deliberação

A Câmara Municipal de Mortágua na sua Reunião Ordinária realizada em 5 de maio de 2021 aprovou por unanimidade o seguinte:

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Mortágua por Adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira:

Pelo Senhor Presidente foi presente a seguinte proposta:

“O Plano Diretor Municipal é o instrumento de gestão territorial que estabelece a estratégia do desenvolvimento territorial, a política municipal do ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, definindo o modelo organizacional espacial do território e a garantia da qualidade.

A Revisão do Plano Diretor Municipal de Mortágua está em elaboração, prevendo-se que até ao final do ano esteja finalizada.

Nos termos do n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e Urbanismo, na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, os anteriormente designados Planos Especiais de Ordenamento do Território, como é o caso, para o concelho de Mortágua, do Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira publicado no *Diário da República*, 1.ª série, de 21 de dezembro de 2007, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/2007, devem ter o seu conteúdo vertido no Plano Diretor Municipal (PDM), até 13 de julho de 2021.

Atendendo ao disposto n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT):

1) A alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre da entrada em vigor de leis ou regulamentos (alínea *a*) do n.º 1.

2) A alteração por adaptação dos programas territoriais não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração (n.º 2);

3) A alteração por adaptação dos programas ou de planos territoriais em resultado da publicação de leis ou regulamentos depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes (n.º 3).



4) A declaração supra referida é transmitida previamente ao órgão competente pela aprovação do programa ou plano (Assembleia Municipal), quando este seja diferente do órgão responsável pela respetiva elaboração (Câmara Municipal), a fim de ser posteriormente comunicada à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), e, remetida para publicação e depósito (n.º 4).

Assim, competindo à CCDRC, numa primeira fase, identificar as normas que devem ser integradas no PDM de Mortágua, na área em que vigora o Plano Especial, procedeu -se à alteração por adaptação do PDM, segundo o disposto no artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

A proposta de alteração por adaptação do PDM de Mortágua consiste num Relatório descritivo e justificativo, acompanhado dos elementos alterados na área de incidência do Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira, designadamente Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes (outras condicionantes) e Regulamento;

Os referidos elementos foram elaborados pela empresa Lugar do Plano — gestão do território e cultura, L.ª, responsável pela elaboração da Revisão do PDM de Mortágua, de acordo com as orientações técnicas transmitidas pela CCDRC.

Face ao antedito, propõe-se que a Câmara delibere:

1 — Aprovar, por declaração, nos termos do n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), a Alteração por Adaptação do Plano Direto Municipal de Mortágua, para transposição do Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira, em conformidade com a proposta apresentada.

2 — Que seja transmitida à Assembleia Municipal de Mortágua e dado conhecimento à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro o conteúdo do presente procedimento de alteração por adaptação, conforme o disposto n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

3 — Que a alteração por adaptação seja publicada na 2.ª série do *Diário da República* e remetida para depósito, através do sistema de submissão automática dos instrumentos de gestão territorial da Direção Geral do Território.”

A Câmara, depois de analisado o assunto, deliberou por unanimidade:

1 — Aprovar, por declaração, nos termos do n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), a Alteração por Adaptação do Plano Direto Municipal de Mortágua, para transposição do Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira, em conformidade com a proposta apresentada.

2 — Transmitir à Assembleia Municipal de Mortágua bem como dar conhecimento à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro, remetendo-a para publicação e depósito, nos termos e para efeitos do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

9 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara, *José Júlio Henriques Norte*.

### **Alterações ao Regulamento Plano Diretor Municipal de Mortágua**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Área de intervenção, âmbito e prazo de vigência do Plano Diretor Municipal**

##### **Artigo 2.º**

O PDM de Mortágua abrange todo o território municipal com a delimitação constante da planta de ordenamento à escala de 1:25 000 e é composto pelos elementos fundamentais, designadamente a Planta de Ordenamento, incluindo a planta de ordenamento desdobrada com o zonamento da

Albufeira da Agueira e Zona de Proteção, designada Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da Albufeira da Agueira, a planta de condicionantes e o presente Regulamento, elementos complementares e elementos anexos nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90.

### Artigo 3.º

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — Ao zonamento definido na Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da Albufeira da Agueira aplicam-se as disposições estabelecidas no Capítulo XI, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente Regulamento.

### Artigo 6.º

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...]

10 — «Altura da Edificação» — dimensão vertical medida desde a cota de soleira até o ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

11 — [...]

12 — [...]

13 — [...]

14 — [...]

15 — [...]

16 — [...]

17 — [...]

18 — «Centro náutico», conjunto de infraestruturas mínimas, fluviais e terrestres, num plano de água abrigado, destinado à náutica de recreio e dispondo dos apoios necessários às tripulações e embarcações devendo possuir uma capacidade para atracação simultânea de 50 a um máximo de 75 embarcações;

19 — «Nível de pleno armazenamento (NPA)», cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira que, no caso da albufeira da Agueira, corresponde à cota de 124,7 m;

20 — «Parque de estacionamento regularizado», local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, devidamente delimitado, com superfície regularizada e revestimento permeável ou semipermeável e sistema de drenagem de águas pluviais e com as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;

21 — «Zona de proteção da albufeira», faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;

22 — «Zona reservada da albufeira», faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA.

## CAPÍTULO II

**Ordenamento do território municipal**

## Artigo 11.º

Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, às servidões do Domínio Hídrico aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro e na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água), bem como no Capítulo XI — Regimes de Proteção da Albufeira da Aguieira do presente Regulamento, na área abrangida pela mesma.

## CAPÍTULO III

**Espaços urbanos**

## Artigo 15.º

A construção no interior dos espaços urbanos, incluindo os identificados na Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da Albufeira da Aguieira, deverá regular-se pelos seguintes índices em cada um dos aglomerados que se definem a seguir:

1 — Mortágua — Vale de Açores:

1.1 — Zona central de Mortágua (zona antiga) — delimitada a poente pela Rua de Aveiro, a nascente pelo largo da Câmara Municipal, a norte pela Rua de Assis e Santos e a sul pela ribeira da Fraga:

[...]

b) A altura da edificação máxima será de três pisos;

[...]

1.2 — Mortágua (zona norte) — delimitada a poente pela Rua de Tomás da Fonseca, a nascente pelo Bairro do Jardim-Escola João de Deus, a norte pela Rua do Hospital e a sul pela Rua de Assis e Santos:

[...]

b) A altura da edificação máxima será de cinco pisos;

[...]

1.3 — Mortágua (restante área) — Bairro do Jardim-Escola João de Deus, zonas envolventes do Hospital, limitada a norte pela EN 234 (variante) e a poente pela ribeira de Mortágua:

[...]

b) A altura da edificação máxima será de três pisos;

[...]

1.4 — Vale de Açores:

b) A altura da edificação máxima será de três pisos;

[...]

1.5 — Barril (conforme delimitado na planta de ordenamento):

b) A altura da edificação máxima será de três pisos;

[...]

2 — Sedes de freguesia e restantes localidades:

[...]

b) A altura da edificação máxima será de três pisos;

[...]



3 — As zonas preferenciais de desenvolvimento turístico (Almacinha e Falgaroso do Maio) — regem-se pelo disposto do artigo 42.º do presente regulamento.

Artigo 16.º

Para o espaço urbano de Falgaroso de Maio, totalmente integrado na zona de proteção da Albufeira da Agueira e classificado de acordo com a Planta de Ordenamento — Albufeira da Agueira como espaço urbano a recuperar, deve ser elaborado plano de pormenor.

Artigo 17.º

Em áreas não submetidas à disciplina de planos de urbanização ou pormenor aprovados ou operações de loteamento só é permitido edificar nos terrenos integrados nesta classe de espaço desde que possuam acesso direto para a via pública e sejam servidos por infraestruturas elétricas e abastecimento de água.

CAPÍTULO IV

**Espaços urbanizáveis**

Artigo 18.º

(Anterior Artigo 17.º)

Artigo 19.º

1 — Os espaços desta classe que venham a ser objeto de plano de ordenamento eficaz, operação de loteamento ou infraestruturização passarão a integrar a classe de espaços urbanos.

2 — Nas zonas preferenciais de desenvolvimento turístico de Crafuncho, Almacinha e Falgaroso do Maio é aplicável o disposto nos artigos 41.º e 42.º do Capítulo XI — Regimes de Proteção da Albufeira da Agueira do presente Regulamento.

CAPÍTULO V

**Espaços industriais**

Artigo 20.º

(Anterior Artigo 19.º)

CAPÍTULO VI

**Espaços agrícolas**

Artigo 21.º

(Anterior Artigo 20.º)

CAPÍTULO VII

**Espaços florestais**

Artigo 22.º

(Anterior Artigo 21.º)

O espaço florestal abrange todos os espaços com vocação florestal que correspondem a solos com pouca capacidade agrícola e que são prolongamentos de espaços florestais existentes.

[...]



b) As construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo, bem como a implantação de indústrias das classes C e D, deverão respeitar os seguintes parâmetros:

[...]

ii) A altura da edificação máxima de dois pisos ou 7 m até à cumeeira;

[...]

## CAPÍTULO VIII

### **Espaços culturais**

#### Artigo 23.º

(Anterior Artigo 22.º)

## CAPÍTULO IX

### **Espaços naturais**

#### Artigo 24.º

1 — Os espaços naturais são constituídos por áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional delimitadas na planta de ordenamento, regidas pelas normas do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março, e do Decreto n.º 213/92, de 12 de outubro, e por áreas de proteção dos recursos naturais e áreas de paisagem protegida regidas pelas normas do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de janeiro.

2 — Os espaços abrangidos pela zona de proteção da Albufeira da Aguieira, ficam sujeitos ao zonamento estabelecido na Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da Albufeira da Aguieira e ao disposto no Capítulo XI do presente regulamento, que prevalece sobre as demais regras do presente regulamento.

## CAPÍTULO X

### **Espaços-canais**

#### Artigo 25.º

(Anterior Artigo 24.º)

### SECÇÃO I

#### **Rede rodoviária — Servidões rodoviárias**

#### Artigo 26.º

(Anterior Artigo 25.º)

### SECÇÃO II

#### **Rede ferroviária — Servidões ferroviárias**

#### Artigo 27.º

(Anterior Artigo 26.º)

## SECÇÃO III

## Rede elétrica — Servidões à rede elétrica

## Artigo 28.º

(Anterior Artigo 27.º)

## SECÇÃO IV

## Saneamento básico

## Artigo 29.º

1 — As servidões dos sistemas de saneamento básico referem-se aos traçados das condutas de adução de água, emissários da rede de drenagem de esgotos e estações de tratamento de esgotos, bem como aterros sanitários.

a) Não é permitida a construção num corredor de 5 m para cada lado do traçado das condutas de adução de águas e emissários da rede de drenagem de esgotos.

b) Não é permitida a construção num corredor de 1 m para cada lado da rede de distribuição de água e dos coletores das redes de drenagem de esgotos.

c) Fora das áreas urbanas num corredor de 15 m para cada lado do traçado das condutas adutoras, condutas distribuidoras de água, coletores e emissários de esgotos não são permitidas plantações de espécies florestais ou de qualquer outra espécie arbórea, bem como reflorestações.

d) Nas captações de água é definida uma faixa de proteção próxima de 50 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos. Nesta faixa deverá ser interdita a construção e, preferencialmente, ser delimitada por vedação por forma a interditar a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas.

2 — É ainda definida uma faixa de proteção à distância de 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, atividades poluentes nem construção urbana, a menos que esta última seja provida de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de proteção, a jusante das captações, e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.

3 — No caso de as captações se situarem em linhas de água a faixa de proteção à distância estender-se-á até 400 m para montante das captações e ao longo da linha de água.

a) Nas estações de tratamento de águas residuais a área *non aedificandi* é de 100 m.

b) Nos aterros sanitários a faixa *non aedificandi* é de 500 m contados a partir do limite exterior da área demarcada para tal equipamento.

4 — Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção terrestre da Albufeira da Agueira, delimitada na Planta de Ordenamento — Albufeira da Agueira, não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatório:

a) Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;

b) Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos;

5 — Nas zonas de recreio e lazer, nas zonas de desenvolvimento turístico e nos espaços com vocação edificável, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.

#### SECÇÃO V

##### Comunicações

#### Artigo 30.º

(Anterior Artigo 29.º)

### CAPÍTULO XI

#### Regimes de proteção da Albufeira da Aguieira

#### Artigo 31.º

##### Âmbito

O presente capítulo estabelece as regras aplicáveis à Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da Albufeira da Aguieira, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas nos capítulos anteriores.

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 32.º

##### Atividades interditas

1 — Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais e de explorações pecuárias ou avícolas;
- b) A deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de operações de gestão de resíduos;
- c) A instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais;
- d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

#### Artigo 33.º

##### Condições de edificabilidade

1 — As novas edificações devem localizar-se, preferencialmente, nos aglomerados existentes, contrariando a dispersão e rentabilizando os investimentos relativos a infraestruturas e equipamentos urbanos.

2 — As obras de construção, de conservação, de recuperação e de ampliação das edificações legalmente existentes, devem respeitar as características tradicionais, não devendo ser incompatíveis com as características dominantes, nem ocasionar uma rotura com as tipologias arquitetónicas e a morfologia urbana.

3 — Os equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio às atividades secundárias devem ser preferencialmente instalados em edificações já existentes, privilegiando-se as ações de recuperação do património edificado.



## Artigo 34.º

**Recolha e tratamento de resíduos sólidos**

São proibidas instalações de tratamento e de deposição final de resíduos sólidos urbanos na área abrangida pela zona de proteção da Albufeira da Aguieira.

## SECÇÃO II

**Disposições específicas**

## SUBSECÇÃO I

## Atividades Interditas e Usos e Ações Permitidos

## Artigo 35.º

**Atividades interditas**

1 — Na zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira, interditam-se os seguintes atos e atividades:

a) Obras de construção, abertura de novos caminhos e implantação de linhas de transporte de energia ou de conduta de águas, com exceção das que decorram do funcionamento do empreendimento hidráulico;

b) Todas as atividades secundárias e a instalação de qualquer tipo de infraestruturas de apoio às atividades secundárias.

2 — Nas zonas de proteção às captações que abranjam a zona de proteção da albufeira, o terreno deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação, sendo interdita qualquer construção, instalação ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, a manutenção e a beneficiação da exploração da captação.

3 — Para além das interdições constantes do artigo 32.º, na zona reservada da albufeira é ainda interdita:

a) A instalação de vedações e muros ou a movimentação de terras que impeçam o livre acesso à margem e a livre circulação em torno do plano de água;

b) A realização de quaisquer construções que não constituam infraestruturas de apoio à utilização recreativa da albufeira, devendo essas construções ser amovíveis;

c) A introdução de espécies de crescimento rápido.

## Artigo 36.º

**Usos e ações permitidos**

Na zona reservada são permitidas, nas edificações legalmente existentes, obras de recuperação, de conservação e de ampliação, destinadas a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, desde que:

a) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m<sup>2</sup>;

b) Não correspondam a um aumento do número de pisos;

c) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.



SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas

Artigo 37.º

**Regime**

1 — Nos espaços agrícolas só são permitidas novas edificações desde que se destinem a habitação permanente do proprietário dessa parcela e desde que a parcela tenha uma área igual ou superior a 2 ha devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo — 0,02;
- b) Índice de ocupação do solo — 0,015;
- c) Número máximo de pisos — 2;
- d) Altura da edificação máxima — 6 m;
- e) Altura da fachada — 7,5 m.

2 — Nos espaços agrícolas são permitidas as obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m<sup>2</sup> de área de construção;
- b) Área total de implantação — 200 m<sup>2</sup>;
- c) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- d) Altura da fachada — 7,5 m ou existente.

3 — Nos espaços agrícolas são permitidas as obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- b) Altura da fachada — 7,5 m ou existente.

4 — Nos espaços agrícolas é ainda permitido a construção, recuperação e ou ampliação de um anexo de apoio à atividade agrícola, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- a) Área total de implantação — 60 m<sup>2</sup>;
- b) Número máximo de pisos — 1;
- c) Altura da edificação máxima — 3 m;
- d) Altura da fachada — 4,5 m;
- e) A área total de implantação e a altura da fachada poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

SUBSECÇÃO III

Espaços Florestais

Artigo 38.º

**Regime**

1 — Nos espaços florestais só são permitidas novas edificações desde que destinadas a habitação própria e permanente do proprietário da parcela, devendo esta dispor de uma área igual ou superior a 4 hectares e obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo — 0,015;
- b) Índice de ocupação do solo — 0,01;



- c) Número máximo de pisos — 2;
- d) Altura da edificação máxima — 6 m;
- e) Altura da fachada — 7,5 m.

2 — São permitidas obras de recuperação e de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder os 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m<sup>2</sup> de área de construção;
- b) Área total de implantação — 200 m<sup>2</sup>;
- c) Número máximo de pisos — 2;
- d) A altura da edificação máxima — 6 m;
- e) Altura da fachada — 7,5 m.

3 — São permitidas as obras de recuperação e ou ampliação de edificações existentes, destinadas a turismo no espaço rural e desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
- b) Altura total de construção — 7,5 m ou existente.

4 — Nos estabelecimentos de restauração ou de bebidas legalmente existentes são permitidas obras de recuperação, conservação e de ampliação, desde que as mesmas se destinem a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas e que:

- a) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m<sup>2</sup>;
- b) Não correspondam a um aumento da altura da edificação;
- c) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que o da edificação existente.

5 — É permitida a construção de um anexo de apoio direto à atividade florestal desde que obedeça aos seguintes requisitos:

- a) Área total de implantação — 60 m<sup>2</sup>;
- b) Número máximo de pisos — 1 piso;
- c) A altura da edificação máxima — 3 m;
- d) Altura da fachada — 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que tecnicamente justificável.

6 — Na zona de proteção da Albufeira da Aguieira, as edificações implantadas em floresta de produção devem ter um afastamento mínimo de 300 m em relação à área florestal e as edificações implantadas noutras áreas florestais, com predomínio de espécies folhosas, devem ter um afastamento mínimo de 150 m.

7 — Nos espaços florestais, é ainda permitida a construção de estruturas e infraestruturas adequadas à vigilância, deteção e combate a incêndios florestais, nomeadamente torres de vigia, caminhos, corta-fogos e aceiros.

#### SUBSECÇÃO IV

#### Espaços Com Vocação Edificável

#### Artigo 39.º

#### Definição e regime

1 — O espaço com vocação edificável identificado na Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da Albufeira da Aguieira corresponde à área contígua ao aglomerado de Falgaroso do Maio.



2 — Para este espaço deve ser elaborado plano de pormenor, o qual deverá observar os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Capítulo III do presente regulamento.

3 — Até à publicação do plano de pormenor referido no número anterior, o regime de edificabilidade nesta área é o estabelecido nos artigos 37.º ou 38.º, consoante o caso.

#### SUBSECÇÃO V

#### Zonas de Recreio e Lazer

#### Artigo 40.º

##### Definição e regime

1 — As zonas de recreio e lazer correspondem a áreas, normalmente contíguas ao plano de água, onde se prevê o seu ordenamento para uso público e conseqüentemente, a instalação de equipamentos, estruturas, infraestruturas e serviços de apoio às atividades de turismo, recreio e lazer.

2 — As zonas referidas no número anterior correspondem a:

- a) Zonas de lazer;
- b) Zonas de recreio balnear.

3 — As zonas de lazer integram espaços com vocação privilegiada para a estadia, recreio e lazer e correspondem à zona ribeirinha de Falgaroso do Maio, que deve ser objeto de um projeto de recuperação e arranjo paisagístico e corresponder a um espaço destinado ao recreio balnear e recreio náutico, devendo ainda integrar, além de outros equipamentos e estruturas de apoio a definir em projeto próprio, um centro náutico.

4 — As zonas de recreio balnear integram espaços com vocação privilegiada para estada, banhos e natação e correspondem:

- a) À zona de recreio balnear de Valongo — Breda;
- b) À zona ribeirinha de Falgaroso do Maio, classificada como zona de lazer;
- c) À área integrada na zona de desenvolvimento turístico de Falgaroso do Maio;
- d) À área integrada na zona de desenvolvimento turístico de Almacinha;

5 — As zonas de recreio balnear devem ser sinalizadas e devidamente balizadas, devendo integrar um conjunto mínimo de serviços, estruturas e equipamentos de apoio que devem corresponder a:

a) Uma construção amovível ou ligeira destinada, nomeadamente, a um estabelecimento de restauração e de bebidas, a implantar fora da zona reservada da albufeira, desde que possua:

- i) Área total de implantação — 200 m<sup>2</sup>;
- ii) Número máximo de pisos — 1;
- iii) A altura da edificação máxima — 3 m;
- iv) Altura da fachada — 4,5 m;

b) Um posto de socorro e emergência/comunicações;

c) Instalações sanitárias e balneários;

d) Acessos pedonais definidos;

e) Um parque de estacionamento regularizado, fora da zona reservada;

f) Uma zona de proteção no plano de água, com uma largura mínima de 50 m, delimitada paralelamente à margem e ajustada em função da variação do nível da água da albufeira onde se interdita qualquer outra atividade recreativa.

## SUBSECÇÃO VI

## Zona de Desenvolvimento Turístico Existente

## Artigo 41.º

**Definição e regime**

1 — A zona de desenvolvimento turístico (ZDT) existente corresponde à área abrangida pelo Plano de Pormenor do Crafuncho.

2 — A edificação na área referida no número anterior deve obedecer às disposições constantes no presente regulamento relativamente ao saneamento básico e no regulamento do Plano de Pormenor do Crafuncho, publicitado através da Declaração n.º 247/98, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 4 de agosto de 1998, com as alterações publicitadas através da Declaração n.º 84/2003, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 3 de março de 2003.

3 — Qualquer alteração e ou revisão do plano de pormenor aprovados para a zona de desenvolvimento turístico mencionada nos números anteriores, não pode, em circunstância alguma, refletir-se no aumento dos índices e das densidades já consagradas.

## SUBSECÇÃO VII

## Zonas de Desenvolvimento Turístico Propostas

## Artigo 42.º

**Definição e regime**

1 — As zonas de desenvolvimento turístico propostas correspondem a áreas onde se pretende incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, em ordem a preservar o plano de água.

2 — As zonas referidas no número anterior, correspondem às áreas abrangidas por:

- a) Falgaroso de Maio;
- b) Almacinha;

3 — Nestas zonas é permitida a instalação de empreendimentos turísticos, tal como definidos na legislação em vigor, os quais devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Os parques de campismo devem possuir as condições exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica em vigor e uma capacidade máxima para 200 utentes;

b) Os restantes empreendimentos turísticos deverão possuir uma capacidade máxima para 150 camas no caso da zona de desenvolvimento turístico de Almacinha e de 250 camas no caso da zona de desenvolvimento turístico de Falgaroso do Maio, e obedecer ainda aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) Índice de utilização do solo — 0,20;
- ii) Índice de ocupação do solo — 0,15;
- iii) Número máximo de pisos — 2;
- iv) A altura da edificação máxima — 6 m;
- v) Altura da fachada — 7,5 m;

vi) Disponer, no mínimo, das condições exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação em vigor, não sendo permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos.

4 — Na zona de desenvolvimento turístico de Falgaroso do Maio, para além da construção de um empreendimento turístico, está prevista a instalação de um campo de golfe o qual deve localizar-se a mais de 100 m do NPA da albufeira, medidos na horizontal.

5 — Para as zonas de desenvolvimento turístico propostas, devem, obrigatoriamente, ser elaborados planos de pormenor ou planos de urbanização, de acordo com o disposto no presente



regulamento, devendo esses planos integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água.

6 — Até à publicação do plano de pormenor referido no número anterior, o regime de edificabilidade desta área é o estabelecido nos artigos 37.º ou 38.º, consoante o caso.

#### SUBSECÇÃO VIII

##### Zonas de Interesse Conservacionista

#### Artigo 43.º

##### Definição e regime

1 — As zonas de interesse conservacionista integram áreas que apresentam estruturas de vegetação com valor biológico e paisagístico, sendo constituídas, fundamentalmente, por manchas de carvalhal e vegetação ripícola.

2 — Os objetivos de ordenamento das zonas de interesse conservacionista são a manutenção da sua integridade física e biológica.

3 — Nas restantes zonas de interesse conservacionista, para além dos condicionamentos legais existentes, a edificação só é permitida nos termos do artigo 37.º ou do artigo 38.º do presente regulamento e desde que a área de implantação da edificação existente não ocupe, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

#### CAPÍTULO XII

##### Disposições finais

#### Artigo 44.º

(Anterior Artigo 30.º)

#### Artigo 45.º

(Anterior Artigo 31.º)

#### Artigo 46.º

[Revogado] — anterior artigo 32.º

#### Artigo 47.º

1 — Mesmo não sendo expressamente nomeados neste Regulamento, todos os diplomas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, serão respeitados em todos os atos abrangidos por este Regulamento.

2 — Sempre que se verifique incompatibilidade entre os usos previstos na planta de ordenamento e as servidões e condicionantes referidas na legislação geral, prevalecem estas últimas.

11 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, *José Júlio Henriques Norte*.

614335991