

MUNICÍPIO DE OVAR

Aviso n.º 12001/2024/2

Sumário: 2.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Ovar para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Ovar para Adequação ao RJGT

Domingos Manuel Marques Silva, Presidente da Câmara Municipal de Ovar, torna público, ao abrigo do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do Artigo 191.º e no n.º 2 do Artigo 192.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), nas suas atuais redações, que, sob proposta da reunião ordinária da Câmara Municipal de Ovar, Deliberação de Câmara n.º 824, de 07 de dezembro de 2023, a Assembleia Municipal aprovou na sua sessão extraordinária, de 20 de dezembro de 2023, a 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Ovar, ao abrigo do artigo 199.º do RJGT.

Assim, e em conformidade com o disposto na alínea k) do n.º 4 do Artigo 191.º do RJGT, publica-se no *Diário da República* a deliberação da Assembleia Municipal de Ovar, o Regulamento integral, bem como o texto das disposições alteradas do respetivo Regulamento e Plantas: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, Planta de Ordenamento – Património, Planta de Ordenamento – Sistema Ambiental, Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio, Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes e a Planta de Compromissos Urbanísticos.

Mais se torna público que a 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Ovar entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*, sendo que os elementos documentais do referido Plano ficarão disponíveis, com caráter de permanência e na versão atualizada, para consulta na página eletrónica oficial do Município, na Divisão de Urbanismo e Planeamento (Praça da República, Ovar) e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco, e outros de igual teor que serão afixados no Átrio dos Paços do Concelho, na página eletrónica oficial do Município (<http://www.cm-ovar.pt>), no *Diário da República*, na comunicação social e demais lugares de uso e costume.

7 de fevereiro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal de Ovar, Domingos Manuel Marques Silva.

Deliberação

Deliberação tomada na Reunião Extraordinária da Assembleia Municipal de Ovar, realizada em 07 de dezembro de 2023:

Deliberado aprovar, com 29 votos a favor e 3 abstenções, dos 32 presentes na Sessão, sendo 18 votos a favor do Grupo Municipal do PSD, 9 votos a favor do Grupo Municipal do PS, 1 voto a favor do Grupo Municipal do CDS-PP, 1 voto a favor do Grupo Municipal do PCP, 2 abstenções do Grupo Municipal Movimento 2030 e 1 abstenção do Grupo Municipal do BE, a “Proposta da 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Ovar para Adequação ao RJGT”, nos termos e fundamentos da Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento, de 30.11.2023 – Deliberação de Câmara n.º 824 de 07.12.2023

Deliberação tomada em minuta para efeitos imediatos.

16 de janeiro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal de Ovar, Salvador Malheiro Ferreira da Silva.

2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Ovar

(Extrato do Regulamento)

Artigo 1.º

Alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar

Os artigos 3.º, 4.º, 6.º, 8.º, 10.º, 11.º, 12.º, 15.º, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-G, 16.º, 17.º, 18.º, 21.º, 23.º, 24.º, 26.º, 27.º, 28.º, 31.º, 32.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 43.º, 44.º, 48.º, 49.º, 50.º, 53.º, 55.º, 56.º, 58.º, 60.º, 62.º, 63.º, 66.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º, 77.º, 79.º, 81.º, 85.º, 87.º, 88.º, 93.º, 94.º, 95.º, 96.º, 97.º, 98.º, 99.º, 100.º, 102.º e 105.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

i) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;

ii) [...]

iii) [revogado]

iv) Planta de Ordenamento – Património;

v) [...]

vi) Planta de Ordenamento – Sistema Ambiental.

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [revogado]

iv) Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio;

v) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Planta de Compromissos Urbanísticos;

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) [...]

u) [...]

v) [...]

w) [...]

x) [...]

Artigo 4.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) *[Revogado.]*

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) *[Revogado.]*

Artigo 6.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

i) [...]

i1) Leito e margem das águas do mar (Domínio Público Marítimo):

i2) Leitões e margens das linhas de água fluviais;

ii) Laguna de Aveiro

iii) Lagoas de Águas Públicas – Lagoa da Barrinha de Esmoriz (Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio, na sua redação atual):

iii1) Margem (50 m);

iii2) Zona Reservada (100 m);

iii3) Zona Terrestre de Proteção (500 m).

b) [...]

i) [...]

ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e perímetros de proteção (Portaria n.º 16/2022 de 5 de janeiro):

ii1) Zona de proteção imediata;

ii2) Zona de proteção intermédia;

iii3) Zona de proteção alargada.

c) [...]

i) Reserva Agrícola Nacional;

ii) Regime Florestal – Perímetro Florestal das Dunas de Ovar (Decreto de 19 de março de 1920, publicado no Diário do Governo, 2.ª série, n.º 69, de 25 de março de 1920);

iii) Área Potencial do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga (Resolução do Conselho de ministros n.º 89/95, publicado em *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 219, de 21 de setembro de 1995);

iv) Arvoredo e Povoamentos de Interesse Público – um exemplar de *Erythrina crista-galli* L., junto ao edifício da Biblioteca Municipal de Ovar (Despacho n.º 2332/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 42, de 2 de março de 2021);

v) Perigosidade de Incêndio Rural;

vi) Rede Nacional de Postos de Vigia;

vii) Rede primária de faixas de gestão de combustível e nas áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;

viii) Rede secundária de faixas de gestão de combustível;

ix) Rede de pontos de água;

x) Proteção do Sobreiro e Azinheira.

d) Recursos Ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional

ii) Rede Natura 2000

ii1) Zona Especial de Conservação – Barrinha de Esmoriz (PT-CON0018);

ii2) Zona de Proteção Especial – Ria de Aveiro (PTZPE004);

ii3) Zona Especial de Conservação – Ria de Aveiro (PTCON0061).

2 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) *Aron Hakodesh* ou *Ekhal* (Portaria n.º 329/2021, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 161, de 19 de agosto de 2021);

iv) Casa Avelino Duarte e respetivo património integrado – imóvel em vias de classificação (Anúncio n.º 116/2016, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 82, de 28 de abril de 2016);

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) Estrutura industrial da Olaria «Caco» – imóvel em vias de classificação (Edital n.º 1118/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 192, de 7 de outubro de 2019);

c) [...]

i) [...]

d) [...]

i) Zonas Especiais de Proteção;

ii) Zonas Gerais de Proteção de 50 metros.

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

i) [...]

ii) [...]

f) [...]

i) [...]

ii) [...]

4 – [...]

a) [...]

i) Rede Nacional de Transporte – RNT;

ii) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade em Média e Alta Tensão – RND;

b) [...]

i) Oleoduto NATO Leixões-Ovar (Despacho do Ministro da Defesa Nacional de 11 de maio de 1983, publicado no *Diário da República*, 2.ª série n.º 171 de 27 de julho de 1983);

ii) Gasoduto de 1.º Escalão Setúbal-Braga (Aviso do Diretor-geral de Energia publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 188, 2.º Supl., de 16 de agosto de 1995)

iii) Faixa de Servidão do Gasoduto 1.º Escalão (DL n.º 8/2000, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-A n.º 32, de 08 de fevereiro de 2000)

iv) Gasoduto de 2.º Escalão (Aviso 299-H/2007, publicado em *Diário da República*, 2.ª série n.º 35-1, 1.º Supl, de 19 de fevereiro de 2007)

iii) Faixa de Servidão do Gasoduto 2.º Escalão (DL n.º 8/2000, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-A, n.º 32, de 08 de fevereiro de 2000)

v) Postos de Regulação e Medição de Gás (PRM's).

c) Rede Rodoviária Nacional:

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da administração Rodoviária e respetivas servidões *non aedificandi*.

d) [...]

i) [...]

ii) [Revogado.]

e) Rede Ferroviária: Caminho-de-ferro – Linha do Norte (Decreto-Lei n.º 276/2003, publicado em *Diário da República*, 1.ª série-A n.º 255, 4 de novembro de 2003, conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 2/85, de 10 de janeiro).

f) Rede Geodésica: Marcos Geodésicos.

Artigo 8.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

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

v) [...]

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 rústico e urbano e incide sobre espaços verdes urbanos;

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

Artigo 10.º

[...]

1 – [...]

2 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P.

3 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, mantendo-se inalterados os direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

4 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;

b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

5 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

6 – Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de águas residuais e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

7 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 11.º

[...]

1 – Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas e zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – Nas Zonas de Conflito é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto, em Solo Urbano, 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,nT,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.

8 – Nas Zonas de Conflito inseridas em Solo Urbano, 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.

Artigo 12.º

[...]

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 15.º

[...]

1 – [...]

2 – Na envolvente dos elementos classificados de valor patrimonial localizados em solo rústico 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.

Artigo 15.º-B

[...]

1 – [...]

2 – Na Margem aplica-se o seguinte:

a) São apenas admitidas edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias;

b) As construções existentes que não tenham sido legalmente edificadas devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico;

c) Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora de solo urbano desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;

d) Os equipamentos mencionados na alínea anterior poderão ser objeto de obras de beneficiação desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento e não existam alternativas viáveis para essa melhoria, devendo ser consultada a respetiva câmara municipal.

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;

f) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

g) Circulação de veículos motorizados fora das vias de acesso estabelecidas e além dos limites definidos dos parques e zonas de estacionamento, com exceção dos veículos ligados à prevenção, socorro e manutenção, de acordo com a legislação aplicável, e dos veículos de apoio à pesca desde que devidamente autorizados e no âmbito da atividade do respetivo núcleo piscatório;

h) Utilização dos parques e zonas de estacionamento para outras atividades sem licenciamento prévio;

i) Abandono de embarcações.

Artigo 15.º-C

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;

e) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados a esse efeito;

f) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo.

Artigo 15.º-G

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

2 – Fora das frentes urbanas, nas Faixas de Salvaguarda – Nível I, são proibidas novas edificações fixas, sendo de admitir reconstruções, alterações e ampliações, desde que não se traduzam no aumento de cércea, na criação de caves e de novas unidades funcionais, não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 25 m² e não constituam mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

4 – A avaliação das soluções construtivas ou infraestruturais, mencionadas no número anterior, deverá ser fundamentada na apresentação das operações urbanísticas abrangidas por esta norma.

Artigo 16.º

[...]

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

2 – [...]

Artigo 17.º

Qualificação do solo rústico

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

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Áreas com Potencial de Exploração de Recursos Geológicos;

e) Espaços Naturais e paisagísticos:

i) [...]

ii) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Áreas Preferenciais de Relocalização dos Parques de Campismo de Esmoriz e Cortegaça.

Artigo 18.º

[...]

[...]

a) Espaços Centrais:

i) Área de Valor Patrimonial;

ii) Grau I;

iii) Grau II;

iv) Área de Reabilitação Urbana.

b) Espaços Habitacionais:

i) Valor Morfológico;

ii) Grau I;

iii) Grau II;

c) Espaços de Atividades Económicas;

d) Espaços Verdes;

e) Espaços de Uso Especial:

i) Equipamentos;

ii) Equipamentos de defesa nacional.

f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;

Artigo 21.º

[...]

1 – A Câmara Municipal deve 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 – As operações urbanísticas devem garantir o cumprimento das seguintes condições:

a) A adequação tipológica e morfológica, quanto a usos e funções, alinhamentos e recuos, altura e volumetrias e linguagem arquitetónica;

b) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades, nomeadamente, através da definição dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas.

c) As construções destinadas a habitação, devem implantar-se maioritariamente na faixa do prédio diretamente confinante com o arruamento habilitante, evitando situações de interioridade ou de construção em segunda linha.

3 – A Câmara Municipal deve obstar à 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 23.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) A sua dimensão, configuração e características topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de funcionalidade, acessibilidade e integração urbanística;

c) Salvaguarde autonomamente o abastecimento de água, de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais, no caso do solo rústico;

d) 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 – [...]

3 – [...]

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

a) [...]

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 100 m², devendo os mesmos ter área inferior à da implantação da construção principal existente ou prevista para o terreno, não podendo ocupar mais de 50 % do afastamento existente, entre o edifício principal e os limites do prédio;

c) Em Solo Rústico, a altura máxima da edificação não ultrapasse os 4,5 m e a área de implantação não exceda o menor dos seguintes valores:

i) [...]

ii) [...]

5 – Nos prédios que estejam abrangidos por duas ou mais subcategorias de Solo Urbano, devem ser observadas as seguintes condições:

a) As áreas totais de implantação, construção e impermeabilização não excedam o somatório das respetivas áreas máximas determinadas pela aplicação dos índices urbanísticos de cada subcategoria de espaço;

b) Sejam respeitadas por subcategorias de espaço os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada.

Artigo 24.º

[...]

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

2 – [...]

Artigo 26.º

[...]

1 – Sem prejuízo do disposto para cada categoria funcional de espaço, nas classes de solo rústico e urbano a altura máxima da fachada definida no Plano é aplicável para todos os alçados da edificação a licenciar, medida com referência à cota do terreno onde se implanta cada alçado.

2 – Nos terrenos com declive, a altura máxima da fachada poderá ser aferida a meio do referido alçado.

3 – 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 pôr em causa o índice de utilização do solo previsto para o local.

Artigo 27.º

Ampliações de 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 Rústico 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) [...]
- b) [...]
- c) [...]

Artigo 28.º

[...]

1 – Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, 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 – [...]
- 3 – [...]

Artigo 31.º

[...]

1 – Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rústico, 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.

2 – [...]

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

b) 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;

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

- 3 – [...]
- 4 – [...]

Artigo 32.º

[...]

1 – Em solo rústico, 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 – [...]

Artigo 36.º

[...]

1 – O solo rústico 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 rústico 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 rústico 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 rústico não são admitidas novas edificações que conduzam a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico 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 rústico, 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.

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

8 – [...]

Artigo 37.º

[...]

1 – São admitidos em solo rústico todos os usos que contribuam para a satisfação da vocação a que este é destinado, existentes e novos aproveitamentos agrícolas, pecuários, florestais ou de recursos geológicos, e outros que o complementem, nomeadamente a edificação de instalações para exercício da atividade pecuária.

2 – É admitida, em solo rústico, 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 rústico.

3 – [Revogado.]

4 – [Revogado.]

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

6 – Nas categorias de solo rústico não são admitidos usos e edificações destinados a comércio, serviços e indústrias que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos, bem como empreendimentos turísticos que não se enquadrem nas tipologias referidas no anterior n.º 2.

Artigo 38.º

Condicionamentos à edificabilidade por razões de risco de incêndio

As operações urbanísticas em solo rústico devem observar os condicionamentos à edificação estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, bem como, quando aplicável, o parecer vinculativo da Comissão Municipal de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Artigo 39.º

[...]

Nos espaços agrícolas poderá, excecionalmente e desde que demonstrada a respetiva necessidade e efetiva associação a explorações agrícolas sustentáveis, ser admitida a habitação, desde que sejam observadas as seguintes condições:

- a) A habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;
- b) Seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação e de alternativas de localização;
- c) A tipologia seja unifamiliar;
- d) Sejam observados os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 49.º do presente Regulamento.

Artigo 40.º

[...]

1 – Para os restantes usos admitidos devem observar-se as condições e parâmetros máximos de edificabilidade definidos para cada uma das subcategorias do solo rústico.

2 – [...]

Artigo 41.º

[...]

1 – São admitidas em solo rústico, 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) [...]

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 rústico;

ii) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 – Na área da Rede Natura 2000 só são admitidos os empreendimentos de turismo de natureza, devidamente reconhecidos pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.).

3 – [...]

Artigo 43.º

[...]

Em solo rústico 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

[...]

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 rústico.

2 – [...]

Artigo 48.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

5 – [...]

a) Habitação do agricultor nas condições estabelecidas no artigo 39.º

b) [...]

Artigo 49.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Artigo 50.º

[...]

1 – [...]

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) e que constam do Anexo II.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

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, drenagem de águas residuais e pluviais, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis.

Artigo 53.º

[...]

1 – [...]

QUADRO 2

Regime de edificabilidade em Espaços Florestais de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade florestal e pecuária	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7*	1	–	225	30
Unidades industriais de carácter 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 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Artigo 55.º

[...]

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-CL, no PMDFCI, rede natura 2000 e demais legislação em vigor aplicável, são interditas as seguintes ocupações, utilizações e ações:

a) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

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-CL, 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:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – Sem prejuízo do disposto no PROF-CL, 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) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) A manutenção e melhoramento para assegurar a qualidade da água através do tratamento das águas residuais domésticas, agrícolas, pecuárias e industriais e controlo do despejo dessas águas não tratadas e focos de poluição difusa;

h) [...]

j) [...]

Artigo 56.º

[...]

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

Artigo 58.º

[...]

1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos, 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 e Paisagísticos 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 e Paisagísticos integram, a título de subcategorias, as seguintes:

- a) [...]
- b) [...]

Artigo 60.º

[...]

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, sem prejuízo do estrito cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 15.º-A e do disposto no Decreto-Lei n.º 107/2009 de 15 de maio, na sua redação atual.

Artigo 62.º

[...]

O regime de edificabilidade é o previsto no Capítulo III do Título III do presente Regulamento e supletivamente o regime do solo rústico 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.

Artigo 63.º

[...]

Os espaços destinados a equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes integradas em solo rústico, 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.

Artigo 66.º

[...]

[...]

- a) Índice máximo de impermeabilização do solo: 5 %;
- b) [...]
- c) [...]

Artigo 69.º

[...]

[...]

- a) [...]
- b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Nos Espaços Centrais, Espaços Habitacionais 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) Desde que devidamente enquadrado na envolvente, 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 Habitacionais de Grau II será obrigatória a adoção de dois afastamentos laterais às correspondentes extremas 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) [...]

i) Afastamento de 5 metros ao nível do primeiro andar, sem prejuízo da possibilidade de adoção de afastamentos inferiores existentes nas edificações contíguas, desde que, estas estejam devidamente licenciadas;

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

Artigo 70.º

[...]

1 – O Solo Urbano 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 Urbano compreende as seguintes subcategorias de espaço:

a) [...]

b) Espaços Habitacionais;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

Artigo 71.º

[...]

1 – Os Espaços Centrais 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 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

4 – [...]

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 habitacionais, 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 habitacionais.

7 – [...]

Artigo 72.º

[...]

1 – 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.

2 – A altura mais frequente das fachadas, conforme definida no número anterior, deverá ser calculada com base em levantamento altimétrico das alturas das fachadas da frente edificada a que se refere o número anterior, arredondando a altura de cada fachada à unidade [metro], com exclusão dos edifícios com usos não previstos para a subcategoria de espaço em questão.

3 – Excecionalmente, admitem-se alturas da fachada superiores à definida nos números anteriores, que se destinem à colmatação de empenas expectantes de edifícios legalmente edificados, desde que seja garantida uma correta articulação volumétrica com a envolvente e também seja observado o regime de edificabilidade previsto para cada subcategoria de espaço.

Artigo 77.º

[...]

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

2 – Os Espaços Habitacionais contemplam a título de subcategorias de espaços:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

3 – [...]

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 habitacionais, 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 habitacionais, admitindo-se, ainda, atividades de comércio e serviços.

Artigo 79.º

[...]

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

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

2 – Nas áreas habitacionais de grau II o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

Artigo 81.º

[...]

1 – [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

e) Recuo: 10 m, exceto em casos de colmatação de espaços, podendo ser adotado o recuo dominante existente;

- f) [...]
- g) [...]

h) Sempre que um lote ou parcela confronte com Solo Urbano não qualificado como Espaços de Atividades Económicas, deve ser prevista uma faixa de proteção de 15 m, com cortina arbórea densa e com folhagem predominantemente persistente.

i) Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, de acordo com a legislação em vigor, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas.

2 – [...]

- a) [...]
- b) [...]

Artigo 85.º

[...]

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) Índice máximo de impermeabilização: 80 %.

Artigo 87.º

[...]

1 – Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas vocacionadas para uma utilização e ocupação do solo predominantemente habitacional, terciário ou misto.

2 – Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se primordialmente ao uso habitacional, comercial e de serviços, complementados com equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos.

3 – Estes espaços podem ainda ser compatíveis, excecionalmente com outros usos, nomeadamente, estabelecimentos industriais do tipo 3, desde que seja salvaguardada a compatibilidade com o uso dominante de função habitacional e que seja garantida uma correta integração urbanística na envolvente, no que diz respeito ao cumprimento do alinhamento das fachadas frontais e de tardoz, da integração da cobertura e do ritmo e dimensão dos vãos.

Artigo 88.º

[...]

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

f) Sem prejuízo do cumprimento do n.º 3 do artigo anterior, os edifícios que contemplem o uso de armazém e/ou indústria, devem ser isolados e a sua área de construção (edifício principal, alpendres e anexos) condicionada à observância de um afastamento mínimo de 6 m a todas as extremas do terreno.

Artigo 93.º

[...]

1 – [...]

- a) [...]
- i) [...]
- ii) [...]
- iii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da Administração Rodoviária:
 - i1) [...]
 - i2) EN(d)223

- b) [...]
- i) [...]
- 2 – [...]

Artigo 94.º

[...]

[...]

a) Rede Principal, vias que se constituem como vias estruturantes a nível nacional e que estabelecem a ligação entre as principais cidades do país – A1/IP1 e A29/IC1;

b) Rede distribuidora, vias distribuidoras, 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 – EN109 -ex-ER1-14,, EM 526, EM527, EN223, EN(d)223, EN 327, EN 327-3,, Circular Sul de Ovar, prolongamento da EN(d)223 (prevista) e ligação da EN 109 à EN(d)223 (prevista), bem como, a as Estradas Municipais EM527, EM-529, EM-534, EM -534-2, EM 535, EM-536, EM 528, e Estrada Intermunicipal Ovar-Estarreja;

c) Rede de Acesso Local, vias 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

[...]

1 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

2 – Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas de infraestrutura ferroviária, está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

Artigo 96.º

[...]

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.

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

3 – 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 20 metros, sem prejuízo da adoção de outros perfis em áreas de atravessamento de aglomerados urbanos.

4 – Para o disposto do número anterior, 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.

Artigo 97.º

[...]

1 – [...]

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, ampliações e alterações de uso, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento são os definidos no seguinte quadro.

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 98.º

[...]

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, na categoria de solo urbano, 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) [...]

b) [...]

c) [...]

Artigo 99.º

Execução em espaço urbano

1 – Em espaço urbano, a execução do Plano processa-se predominantemente através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 – Não obstante o disposto no número anterior, as operações urbanísticas podem ser condicionadas a associação entre proprietários e, se necessário, à delimitação pela Câmara Municipal de Unidades de Execução.

Artigo 100.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;

c) [...]

d) [...]

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 urbano, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;

f) [...]

Artigo 102.º**[...]**

1 – As operações de loteamento, de impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte relevante devem prever áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, dimensionadas 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
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. com./serv.	25 m ² /100 m ² a. c. com./serv.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.	10 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.

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

3 – Caso a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, se localizar em áreas consolidadas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município pela não cedência das áreas identificadas no quadro 4, de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação.

Artigo 105.º**[...]**

1 – [...]

2 – [...]

a) *[Revogado.]*

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Área ou Espaço de Atividades Económicas de Esmoriz

3 – [...]

4 – [...]

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

Artigo 2.º**Aditamentos**

São aditados os artigos 6.º-A, 20.º-A, 20.º-B, 20.º-C, 27.º-A, 32.º-A, 32.º-B e Anexo II ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar, com a seguinte redação:

«Artigo 6.º-A**Desfasamento e omissões**

1 – Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens das águas fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

2 – As zonas de servidão rodoviária e ferroviária representadas graficamente na planta de condicionantes, são apenas indicativas, prevalecendo sempre os respetivos regimes legais em vigor.

Artigo 20.º-A**Ambiente Urbano**

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, deve, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 20.º-B**Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos**

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;

- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

Artigo 20.º-C

Eficiência Ambiental dos Recursos

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica, provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.”

Artigo 27.º-A

Alterações de uso de edificações construídas ao abrigo de direito anterior

1 – Os edifícios e frações desocupados, com ocupação destinada a indústria, armazéns, comércio e/ou serviços, localizados em Solo Urbano, preexistentes e juridicamente consolidados, antes da entrada em vigor do presente Plano – Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto de 2015, podem ser alterados para o uso habitacional, desde que satisfaçam cumulativamente as condições:

- a) O uso habitacional seja compatível com a categoria ou subcategoria de espaço em que se situam;
- b) A eventual inobservância de parâmetros de edificabilidade aplicáveis, não provoque riscos para a segurança de pessoas e bens, prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos ou arquitetónicos, designadamente os previstos nos artigos 21.º e 22.º;
- c) Seja demonstrada, de forma fundamentada, a viabilidade e pertinência na manutenção da estrutura edificada, garantindo a correta integração urbanística na envolvente e salvaguardando eventuais valores ambientais e patrimoniais;
- d) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes;
- e) Sem prejuízo do disposto na alínea b), seja garantido o cumprimento das normas técnicas construtivas e regulamentares aplicáveis ao uso habitacional.

2 – Nos edifícios de valor patrimonial e arquitetónico, destinados a habitação, preexistentes e juridicamente consolidados, os sótãos podem ser alterados para fins habitacionais, constituindo um novo piso, através da abertura de vãos de janela ou trapeiras, sem alterar a volumetria do edifício, admitindo-se, excecionalmente, o não cumprimento do regime de edificabilidade previsto.

3 – As operações urbanísticas enquadráveis nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, ficam sujeitas a visita prévia para caracterização do edificado relativamente ao seu estado atual, de modo a validar o levantamento das estruturas edificadas e de elementos existentes com valor patrimonial que deverão ser mantidos e preservados.

Artigo 32.º-A

Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano no âmbito da prevenção de acidentes graves com substâncias perigosas

1 – Considera-se, em geral, como usos e utilizações compatíveis com a função dominante os que, de forma aceitável, não constituam fator de risco para a saúde humana incluindo o risco de explosão, de incêndios, de toxicidade ou de contaminação do ambiente.

2 – Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por não cumprirem as condições de usos e utilizações definidas no número anterior.

Artigo 32.º-B

Disposições sobre o uso do solo nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves

1 – Até à entrada em vigor da portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos por esse diploma, são interditas operações urbanísticas que agravem as consequências de acidente grave, designadamente: novos edifícios habitacionais, equipamentos de utilização coletiva nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de comércio e ou serviços com área acumulada de venda e ou serviços superior a 500m², bem como a alteração de usos ou quaisquer ações que contribuam para a concentração de pessoas.

2 – Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo, são revogadas as disposições deste artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.»

ANEXO II

Orientações e Determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal Do Centro Litoral

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

I – Disposições Gerais

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

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

2 – Áreas florestais sensíveis

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

II – Sub-Regiões Homogéneas

Sub-Região homogénea entre Vouga e Mondego

1 – Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de produção;
- b) Função geral de proteção;
- c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

2 – As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas no número anterior.

3 – Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

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

Sub-Região homogénea Ria e Foz do Vouga

1 – Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- b) Função geral de produção;
- c) Função geral de proteção.

2 – As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas no número anterior.

3 – Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

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

III – Normas Comuns a Todas as Sub-Regiões Homogéneas

1 – Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguídas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

2 – Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3 – O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 – Admitem -se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 – Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

IV – Planos de Gestão Florestal (PGF)

1 – Explorações sujeitas a PGF

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2 – Explorações não sujeitas a PGF

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

a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

V – Medidas de Intervenção Comuns e Específicas por Sub-Regiões Homogéneas

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

VI – Limite Máximo de Área a Ocupar por Eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus* spp. no concelho de Ovar é de 3 293ha.»

Artigo 3.º

Alterações sistemáticas

São introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar:

a) O artigo 17.º sob a epígrafe “Qualificação do solo rural” passa a ter a epígrafe “Qualificação do solo rústico”;

b) O Capítulo II sob a epígrafe “Disposições comuns aos solos rural e urbano” do Título IV passa a ter a epígrafe “Disposições comuns aos solos rústicos e urbano”;

- c) O artigo 27.º sob a epígrafe “Edificações construídas ao abrigo de direito anterior” passa a ter a epígrafe “Ampliações e edificações construídas ao abrigo de direito anterior”;
- d) O Título V sob a epígrafe “Solo rural” passa a ter a epígrafe “Solo rústico”;
- e) O artigo 38.º sob a epígrafe “Condicionamentos à edificabilidade” passa a ter a epígrafe “Condicionamentos à edificabilidade por razões de risco de incêndio”;
- f) O Capítulo V sob a epígrafe “Espaços afetos à exploração de recursos geológicos” do Título V passa a ter a epígrafe “Área potencial de exploração de recursos geológicos”;
- g) O Capítulo VI sob a epígrafe “Espaços naturais” do Título V passa a ter a epígrafe “Espaços naturais e paisagísticos”;
- h) O Capítulo IX sob a epígrafe “Área preferencial de realocização do Parque de campismo de Cortegaça” do Título V passa a ter a epígrafe “Área preferencial de realocização dos Parques de Campismo de Cortegaça e Esmoriz”;
- i) O Capítulo I sob a epígrafe “Solo urbanizado” do Título VI passa a ter a epígrafe “Solo urbano”;
- j) A Secção III sob a epígrafe “Espaços residenciais” do Título VI passa a ter a epígrafe “Espaços habitacionais”;
- k) O artigo 99.º sob a epígrafe “Zonamento operacional” passa a ter a epígrafe “Execução em espaço urbano”.

Artigo 4.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) A subalínea iii) da alínea b) e c) do n.º 1, do artigo 3.º;
- b) A alínea c) e i), do artigo 4.º;
- c) A subalínea ii), da alínea d) do n.º 5, do artigo 6.º;
- d) O n.º 3 e 4, do artigo 37.º;
- e) A alínea a), do n.º 2, do artigo 105.º;
- f) Os artigos 25.º, 89.º, 90.º, 91.º e 92.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar.

Artigo 5.º

Alteração aos Anexos do Regulamento

O Anexo I “Unidades Operativas de Planeamento e Gestão” do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar passam a ter a seguinte redação:

«ANEXO I

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

UOPG 1 – Área ou Espaço de Atividades Económicas de Maceda

- 1 – [...]
- a) [...]
- b) [...]

c) [...]

d) [...]

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

3 – Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor.

UOPG 2 – Área ou Espaço de Atividades Económicas de Válega

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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

3 – Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor.

UOPG 3 – Área de Expansão Urbana da Cidade de Ovar

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

2 – [...]

a) [...]

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

3 – Forma de Execução:

a) A reconversão de Solo Rústico em Solo Urbano na área de intervenção desta UOPG será concretizada através de Planos de Pormenor;

b) [...]

UOPG 4 – Área ou Espaço de Atividades Económicas de Esmoriz

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 urbano delimitada na Planta de Ordenamento.

3 – Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor, Unidades de Execução, Loteamentos e excecionalmente, operações urbanísticas avulsas.»

Artigo 6.º

Republicação

É republicado, em anexo, o regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar, com a redação atual.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar

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 – Classificação e Qualificação do Solo;

ii) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico;

iii) *[revogado]*;

iv) Planta de Ordenamento – Património

v) Planta de Ordenamento – Faixas de Proteção e de Salvaguarda;

vi) Planta de Ordenamento – Sistema Ambiental.

c) Condicionantes:

i) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional;

ii) Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional;

iii) *[revogado]*;

iv) Planta de Condicionantes – Perigosidade 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 de Compromissos Urbanísticos;

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 Arquitetónico 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 Elétrica, 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) [revogado];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 Readada, 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) [Revogado.]

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) Leito e margem das águas do mar (Domínio Público Marítimo):

i2) Leitos e margens das linhas de água fluviais;

ii) Laguna de Aveiro

iii) Lagoas de Águas Públicas – Lagoa da Barrinha de Esmoriz (Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio, na sua redação atual):

iii1) Margem (50 m);

iii2) Zona Reservada (100 m);

iii3) Zona Terrestre de Proteção (500 m).

b) Recursos Geológicos:

i) Concessão Mineira – Caulinos da Vista Alegre;

ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e perímetros de proteção (Portaria n.º 16/2022 de 5 de janeiro):

ii1) Zona de proteção imediata;

ii2) Zona de proteção intermédia;

iii3) Zona de proteção alargada.

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional;

ii) Regime Florestal – Perímetro Florestal das Dunas de Ovar (Decreto de 19 de março de 1920, publicado no Diário do Governo, 2.ª série, n.º 69, de 25 de março de 1920);

iii) Área Potencial do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga (Resolução do Conselho de ministros n.º 89/95, publicado em *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 219, de 21 de setembro de 1995);

iv) Arvoredo e Povoamentos de Interesse Público – um exemplar de *Erythrina crista-galli* L., junto ao edifício da Biblioteca Municipal de Ovar (Despacho n.º 2332/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 42, de 2 de março de 2021);

v) Perigosidade de Incêndio Rural;

vi) Rede Nacional de Postos de Vigia;

vii) Rede primária de faixas de gestão de combustível e nas áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;

viii) Rede secundária de faixas de gestão de combustível;

ix) Rede de pontos de água;

x) Proteção do Sobreiro e Azinheira.

d) Recursos Ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional

ii) Rede Natura 2000

ii1) Zona Especial de Conservação – Barrinha de Esmoriz (PT-CON0018);

ii2) Zona de Proteção Especial – Ria de Aveiro (PTZPE004);

ii3) Zona Especial de Conservação – 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);

iii) *Aron Hakodesh* ou *Ekhal* (Portaria n.º 329/2021, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 161, de 19 de agosto de 2021);

iv) Casa Avelino Duarte e respetivo património integrado – imóvel em vias de classificação (Anúncio n.º 116/2016, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 82, de 28 de abril de 2016);

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);

vi) Estrutura industrial da Olaria «Caco» – imóvel em vias de classificação (Edital n.º 1118/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 192, de 7 de outubro de 2019);

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) Zonas Especiais de Proteção;
- ii) Zonas Gerais 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) Rede Nacional de Transporte – RNT;
- ii) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade em Média e Alta Tensão – RND;
- b) Gasoduto, Oleoduto e redes de distribuição:

i) Oleoduto NATO Leixões-Ovar (Despacho do Ministro da Defesa Nacional de 11 de maio de 1983, publicado no *Diário da República*, 2.ª série n.º 171 de 27 de julho de 1983);

ii) Gasoduto de 1.º Escalão Setúbal-Braga (Aviso do Diretor-geral de Energia publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 188, 2.º Supl., de 16 de agosto de 1995)

iii) Faixa de Servidão do Gasoduto 1.º Escalão (DL n.º 8/2000, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-A n.º 32, de 08 de fevereiro de 2000)

iv) Gasoduto de 2.º Escalão (Aviso 299-H/2007, publicado em *Diário da República*, 2.ª série n.º 35-1, 1.º Supl, de 19 de fevereiro de 2007)

iii) Faixa de Servidão do Gasoduto 2.º Escalão (DL n.º 8/2000, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-A, n.º 32, de 08 de fevereiro de 2000)

v) Postos de Regulação e Medição de Gás (PRM's).

c) 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) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da administração Rodoviária e respetivas servidões *non aedificandi*.

d) Rede Rodoviária Municipal:

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

ii) **[Revogado.]**

e) Rede Ferroviária: Caminho-de-ferro – Linha do Norte (Decreto-Lei n.º 276/2003, publicado em *Diário da República*, 1.ª série-A, n.º 255, 4 de novembro de 2003, conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 2/85, de 10 de janeiro).

f) Rede Geodésica: Marcos Geodésicos.

Artigo 6.º-A

Desfasamento e omissões

1 – Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens das águas fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

2 – As zonas de servidão rodoviária e ferroviária representadas graficamente na planta de condicionantes, são apenas indicativas, prevalecendo sempre os respetivos regimes legais em vigor.

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 afetas à REN;

ii) RAN;

- iii) Regime Florestal;
 - iv) Rede Natura 2000 (ZEC Barrinha de Esmoriz, ZEC 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 rústico 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 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P..

3 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, mantendo-se inalterados os direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

4 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;

b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

5 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

6 – Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de águas residuais e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

7 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 11.º

Zonas acústicas sensíveis e mistas

1 – Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas e zonas sensíveis, delimitadas na Planta de Ordenamento- Zonamento Acústico.

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 Urbano, 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,nT,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.

8 – Nas Zonas de Conflito inseridas em Solo Urbano, 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 rústico 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.

CAPÍTULO III

Faixas de Proteção e Salvaguarda do POC-OMG

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 15.º-A

Identificação e Regime Geral

1 – As faixas de proteção e salvaguarda da zona terrestre de proteção costeira, delimitadas na Planta de Ordenamento – Faixas de Proteção e Salvaguarda, correspondem às áreas onde, em virtude da importância dos recursos existentes, das elevadas ameaças ou da especificidade das atividades que aí ocorrem se impõe a fixação de regimes de proteção, compreendendo as seguintes tipologias:

- a) Margem;
- b) Faixas de proteção costeira;
- c) Faixas de proteção complementar;
- d) Faixas de salvaguarda em litoral arenoso:
- i) Faixas de salvaguarda à erosão costeira – Nível I e Nível II;
- ii) Faixas de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira – Nível I e Nível II;

2 – Os regimes de proteção e salvaguarda definidos neste capítulo sobrepõem-se às regras de uso e ocupação do solo respeitantes a cada categoria e subcategoria de espaço que coincidam com as tipologias identificadas no número anterior, aplicando-se o regime mais restritivo.

SECÇÃO II

Margem

Artigo 15.º-B

Identificação e regime de proteção e salvaguarda

1 – A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com a largura legalmente estabelecida, integrando a margem das águas do mar, bem como a margem das restantes águas navegáveis ou flutuáveis.

2 – Na Margem aplica-se o seguinte:

a) São apenas admitidas edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias;

b) As construções existentes que não tenham sido legalmente edificadas devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico;

c) Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora de solo urbano desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;

d) Os equipamentos mencionados na alínea anterior poderão ser objeto de obras de beneficiação desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento e não existam alternativas viáveis para essa melhoria, devendo ser consultada a respetiva câmara municipal.

3 – Na Margem, para além das interdições estabelecidas na Secção III do presente Capítulo, são interditos os seguintes usos e ocupações:

a) Equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no presente capítulo;

b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas no presente capítulo ou se previstas no presente plano;

c) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das previstas no n.º 2 do presente artigo;

d) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem;

e) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;

f) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

g) Circulação de veículos motorizados fora das vias de acesso estabelecidas e além dos limites definidos dos parques e zonas de estacionamento, com exceção dos veículos ligados à prevenção, socorro e manutenção, de acordo com a legislação aplicável, e dos veículos de apoio à pesca desde que devidamente autorizados e no âmbito da atividade do respetivo núcleo piscatório;

h) Utilização dos parques e zonas de estacionamento para outras atividades sem licenciamento prévio;

i) Abandono de embarcações.

SECÇÃO III

Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar

Artigo 15.º-C

Identificação e regime geral

1 – A Faixa de Proteção Costeira constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais singulares e representativos dos sistemas biofísicos costeiros e que devem ser objeto de proteção, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva.

2 – Incluem-se ainda nesta faixa os leitos e margens da lagoa da Barrinha de Esmoriz.

3 – A Faixa de Proteção Complementar constitui um espaço contíguo e tampão à Faixa de Proteção Costeira, onde os sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas dunares, se apresentam degradados ou parcialmente artificializados.

4 – Nas faixas de proteção Costeira ou Complementar são interditas as seguintes atividades:

- a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;
- b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
- c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- d) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;
- e) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados a esse efeito;
- f) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo.

Artigo 15.º-D

Regime de proteção e salvaguarda da Faixa de Proteção Costeira

1 – Na Faixa de Proteção Costeira, para além das interdições estabelecidas no n.º 4 do artigo anterior, são ainda interditas as seguintes atividades:

- a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias, bem como, núcleos piscatórios, infraestruturas, designadamente de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o sector pela entidade competente;
- b) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias, dos núcleos piscatórios, e infraestruturas e nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar nas condições de segurança, salubridade e mobilidade;
- c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano, exceto os previstos no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias;
- d) A ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias e os associados a núcleos piscatórios;
- e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.

2 – Excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número anterior do presente artigo os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data da entrada em vigor do POC-OMG.

3 – Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

b) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;

c) A implementação de percursos pedonais, cicláveis, para veículos não motorizados, e equestres, desde que acautelados os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;

d) A realização de obras de requalificação de empreendimentos turísticos existentes e devidamente licenciados, nomeadamente parques de campismo e caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais.

Artigo 15.º-E

Regime de proteção e salvaguarda da Faixa de Proteção Complementar

1 – Na Faixa de Proteção Complementar, fora das áreas contidas em perímetro urbano, para além das interdições estabelecidas no n.º 4 do artigo 15.º-C, é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das situações seguintes:

a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo setor e apenas quando a sua localização nestas áreas seja imprescindível;

b) Parques de campismo e caravanismo;

c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;

d) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;

e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;

f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;

g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a este e fora das Faixas de Salvaguarda;

h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-OMG.

2 – Os edifícios e infraestruturas que se enquadrem nas exceções descritas no número anterior devem observar o seguinte:

a) Respeitar as características das construções existentes, em especial atenção a preservação do património arquitetónico;

b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação;

c) Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.

3 – Na Faixa de Proteção Complementar é permitida a construção de estações de tratamento de águas residuais (ETAR) quando não contrariem os objetivos de promoção da preservação dos valores ambientais e paisagísticos e tenham em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas nos termos da lei e se revistam de interesse público declarado.

SECÇÃO IV

Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso

Artigo 15.º-F

Identificação e regime geral

1 – Com o objetivo de conter a exposição de pessoas e bens aos riscos de erosão, galgamento e inundação costeira, são definidas as seguintes faixas de salvaguarda em litoral arenoso:

a) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira, que corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 50 (Nível I) e de 100 anos (Nível II), sendo o resultado da extrapolação para os horizontes temporais das tendências evolutivas observadas no passado recente;

b) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, que corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 50 (Nível I) e 100 anos (Nível II), resultantes do efeito combinado da cota do nível médio do mar, da elevação da maré astronómica, da sobre-elevação meteorológica e do espraiamento/galgamento da onda, incluindo a subida do nível médio do mar em cenário de alteração climática;

2 – Nas Faixas de Salvaguarda em perímetro urbano, no que respeita ao regime de edificabilidade, são diferenciadas as seguintes áreas:

a) Nível I em frente urbana, entendendo-se como frente urbana a faixa paralela ao mar em perímetro urbano definida pela primeira linha de edificações da frente de mar em perímetro urbano;

b) Nível I, fora da frente urbana;

c) Nível II, em perímetro urbano.

3 – Os regimes de proteção estabelecidos na presente Secção aplicam-se cumulativamente com as demais normas previstas para a Zona Terrestre de Proteção, designadamente com as relativas às Faixas de Proteção Costeira ou Complementar e à Margem, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.

4 – Nas Faixas de Salvaguarda são excecionadas das interdições estabelecidas nos artigos 15.º-G e 15.º-H:

a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-OMG, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;

b) As operações urbanísticas que se encontram previstas no Regulamento de Gestão e os Planos de Intervenção nas Praias, núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam.

5 – Nas faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira (Nível I e II) são interditas:

a) Caves abaixo da cota natural do terreno.

b) Alteração de uso para fins habitacionais nas edificações existentes.

6 – Nos alvarás de licenciamento de operações urbanísticas e de utilização em Faixa de Salvaguarda deve constar obrigatoriamente a menção de que a edificação se localiza em área de risco, nos seguintes termos:

- a) Área de elevado risco – Nível I;
- b) Área de risco a médio e longo prazo – Nível II.

Artigo 15.º-G

Regime de proteção e salvaguarda em perímetro urbano

1 – Nas frentes urbanas inseridas em Faixas de Salvaguarda – Nível I são interditas:

- a) Operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção e de ampliação das edificações existentes, exceto quando as obras de ampliação se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e ou mobilidade;
- b) A criação de caves e de novas unidades funcionais no âmbito de obras de reconstrução ou de alteração.

2 – Fora das frentes urbanas, nas Faixas de Salvaguarda – Nível I,

são proibidas novas edificações fixas, sendo de admitir reconstruções, alterações e ampliações, desde que não se traduzam no aumento de cércea, na criação de caves e de novas unidades funcionais, não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 25 m² e não constituam mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

3 – Nas Faixas de Salvaguarda – Nível II são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:

- a) A utilização, no exterior dos edifícios, de técnicas e materiais construtivos resistentes à presença da água;
- b) A previsão de soluções, ao nível do piso térreo das edificações, que favoreça o rápido escoamento das águas;
- c) A utilização de materiais permeáveis na pavimentação dos espaços exteriores.

4 – A avaliação das soluções construtivas ou infraestruturais, mencionadas no número anterior, deverá ser fundamentada na apresentação das operações urbanísticas abrangidas por esta norma.

Artigo 15.º-H

Regime de proteção e salvaguarda fora dos perímetros urbanos

1 – Nas Faixas de Salvaguarda – Nível I, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes.

2 – Exceciona-se do disposto no número anterior as obras de reconstrução e alteração das edificações existentes desde que as mesmas se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade.

3 – Nas Faixas de Salvaguarda – Nível II, deverá atender-se ao disposto no regime de salvaguarda para a Zona Terrestre de Proteção (faixas de proteção costeira ou complementar).

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 rústico 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 rústico

Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rústico 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) Áreas com Potencial de Exploração de Recursos Geológicos;
- e) Espaços Naturais e paisagísticos:
 - i) Praias e Dunas;
 - ii) Ria de Aveiro e Barrinha de Esmoriz.
- f) Espaços de Ocupação Turística;
- g) Espaços de Equipamentos.
- h) Áreas Preferenciais de Relocalização dos Parques de Campismo de Esmoriz e Cortegaça.

Artigo 18.º

Qualificação do solo urbano

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

- a) Espaços Centrais:
 - i) Área de Valor Patrimonial;
 - ii) Grau I;
 - iii) Grau II;
 - iv) Área de Reabilitação Urbana.
- b) Espaços Habitacionais:
 - i) Valor morfológico;
 - ii) Grau I;
 - iii) Grau II;

- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços de Uso Especial:
- i) Equipamentos;
- ii) Equipamentos de defesa nacional.
- f) 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 rústico 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, bem como das disposições constantes no Capítulo III do Título III do presente Regulamento, 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 20.º-A

Ambiente Urbano

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, deve, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;

- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 20.º-B

Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

Artigo 20.º-C

Eficiência Ambiental dos Recursos

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica, provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;

- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.”

Artigo 21.º

Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 – A Câmara Municipal deve 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 – As operações urbanísticas devem garantir o cumprimento das seguintes condições:

a) A adequação tipológica e morfológica, quanto a usos e funções, alinhamentos e recuos, altura e volumetrias e linguagem arquitetónica;

b) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades, nomeadamente, através da definição dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas.

c) As construções destinadas a habitação, devem implantar-se maioritariamente na faixa do prédio diretamente confinante com o arruamento habilitante, evitando situações de interioridade ou de construção em segunda linha.

3 – A Câmara Municipal deve obstar à 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 descaraterização 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 – Excetuam-se 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) A sua dimensão, configuração e características topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de funcionalidade, acessibilidade e integração urbanística;
- c) Salvaguarde autonomamente o abastecimento de água, de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais, no caso do solo rústico;
- d) 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 eletricidade 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 Rústico, 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 100 m², 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 100 m², devendo os mesmos ter área inferior à da implantação da construção principal existente ou prevista para o terreno, não podendo ocupar mais de 50 % do afastamento existente, entre o edifício principal e os limites do prédio;

c) Em Solo Rústico, 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) 60 m².

5 – Nos prédios que estejam abrangidos por duas ou mais subcategorias de Solo Urbano, devem ser observadas as seguintes condições:

a) As áreas totais de implantação, construção e impermeabilização não excedam o somatório das respetivas áreas máximas determinadas pela aplicação dos índices urbanísticos de cada subcategoria de espaço;

b) Sejam respeitadas por subcategorias de espaço os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada.

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/ou 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

[Revogado.]

Artigo 26.º

Critérios urbanísticos

1 – Sem prejuízo do disposto para cada categoria funcional de espaço, nas classes de solo rústico e urbano a altura máxima da fachada definida no Plano é aplicável para todos os alçados da edificação a licenciar, medida com referência à cota do terreno onde se implanta cada alçado.

2 – Nos terrenos com declive, a altura máxima da fachada poderá ser aferida a meio do referido alçado.

3 – 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

Ampliações de 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 Rústico 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.

Artigo 27.º-A

Alterações de uso de edificações construídas ao abrigo de direito anterior

1 – Os edifícios e frações desocupados, com ocupação destinada a indústria, armazéns, comércio e/ou serviços, localizados em Solo Urbano, preexistentes e juridicamente consolidados, antes da entrada em vigor do presente Plano – Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto de 2015, podem ser alterados para o uso habitacional, desde que satisfaçam cumulativamente as condições:

a) O uso habitacional seja compatível com a categoria ou subcategoria de espaço em que se situam;

b) A eventual inobservância de parâmetros de edificabilidade aplicáveis, não provoque riscos para a segurança de pessoas e bens, prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se

refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos ou arquitetónicos, designadamente os previstos nos artigos 21.º e 22.º;

c) Seja demonstrada, de forma fundamentada, a viabilidade e pertinência na manutenção da estrutura edificada, garantindo a correta integração urbanística na envolvente e salvaguardando eventuais valores ambientais e patrimoniais;

d) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes;

e) Sem prejuízo do disposto na alínea b), seja garantido o cumprimento das normas técnicas construtivas e regulamentares aplicáveis ao uso habitacional.

2 – Nos edifícios de valor patrimonial e arquitetónico, destinados a habitação, preexistentes e juridicamente consolidados, os sótãos podem ser alterados para fins habitacionais, constituindo um novo piso, através da abertura de vãos de janela ou trapeiras, sem alterar a volumetria do edifício, admitindo-se, excecionalmente, o não cumprimento do regime de edificabilidade previsto.

3 – As operações urbanísticas enquadráveis nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, ficam sujeitas a visita prévia para caracterização do edificado relativamente ao seu estado atual, de modo a validar o levantamento das estruturas edificadas e de elementos existentes com valor patrimonial que deverão ser mantidos e preservados.

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, de drenagem de águas residuais e pluviais, 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.

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 rústico, 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.

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

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

b) 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;

c) 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 extremas 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 rústico, 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.

Artigo 32.º-A

Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano no âmbito da prevenção de acidentes graves com substâncias perigosas

1 – Considera-se, em geral, como usos e utilizações compatíveis com a função dominante os que, de forma aceitável, não constituam fator de risco para a saúde humana incluindo o risco de explosão, de incêndios, de toxicidade ou de contaminação do ambiente.

2 – Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por não cumprirem as condições de usos e utilizações definidas no número anterior.

Artigo 32.º-B

Disposições sobre o uso do solo nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves

1 – Até à entrada em vigor da portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos por esse diploma, são interditas operações urbanísticas que agravem as consequências de acidente grave, designadamente: novos edifícios habitacionais, equipamentos de utilização coletiva nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de comércio e ou serviços com área acumulada de venda e ou serviços superior a 500m², bem como a alteração de usos ou quaisquer ações que contribuam para a concentração de pessoas.

2 – Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo, são revogadas as disposições deste artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.

SECÇÃO III

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 33.º

Empreendimentos estratégicos

1 – Consideram-se empreendimentos de carácter 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 carácter 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 (euro).

2 – Os empreendimentos de carácter 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 carácter 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 incompatíveis 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 rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 36.º

Princípios

1 – O solo rústico 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 rústico rege-se pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.

3 – No solo rústico 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 rústico não são admitidas novas edificações que conduzam a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico 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 rústico, 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.

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

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

Artigo 37.º

Usos

1 – São admitidos em solo rústico todos os usos que contribuam para a satisfação da vocação a que este é destinado, existentes e novos aproveitamentos agrícolas, pecuários, florestais ou de recursos geológicos, e outros que o complementem, nomeadamente a edificação de instalações para exercício da atividade pecuária.

2 – É admitida, em solo rústico, 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 rústico.

3 – [Revogado.]

4 – [Revogado.]

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

6 – Nas categorias de solo rústico não são admitidos usos e edificações destinados a comércio, serviços e indústrias que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos, bem como empreendimentos turísticos que não se enquadrem nas tipologias referidas no anterior n.º 2.

Artigo 38.º

Condicionamentos à edificabilidade por razões de risco de incêndio

As operações urbanísticas em solo rústico devem observar os condicionamentos à edificação estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, bem como, quando aplicável, o parecer vinculativo da Comissão Municipal de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Artigo 39.º

Edificação para fins habitacionais

Nos espaços agrícolas poderá, excepcionalmente e desde que demonstrada a respetiva necessidade e efetiva associação a explorações agrícolas sustentáveis, ser admitida a habitação, desde que sejam observadas as seguintes condições:

- a) A habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;
- b) Seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação e de alternativas de localização;
- c) A tipologia seja unifamiliar;
- d) Sejam observados os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 49.º do presente Regulamento.

Artigo 40.º

Outros usos admitidos

1 – Para os restantes usos admitidos devem observar-se as condições e parâmetros máximos de edificabilidade definidos para cada uma das subcategorias do solo rústico.

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 rústico, 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 rústico;
 - 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 admitidos os empreendimentos de turismo de natureza, devidamente reconhecidos pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.).

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 rústico 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 rústico.

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

CrITÉRIOS 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:

- O uso florestal;
- As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
- O aproveitamento de recursos geológicos e energéticos;
- Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo em espaço rural.

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

- Habitação do agricultor nas condições estabelecidas no artigo 39.º
- 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 (m²)	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	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) A ampliação da área de implantação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;

b) Número máximo de pisos – 2 ou existentes;

c) Altura máxima da edificação – 7,5 m ou existente.

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

a) Categoria mínima – 3*;

b) Densidade máxima – 40 camas/ha;

c) Capacidade máxima – 200 camas;

d) Altura máxima da fachada – 10 m;

e) 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) e que constam do Anexo II.

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, drenagem de águas residuais e pluviais, 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 homogéneas, 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 (m ²)	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m ²)	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade florestal e pecuária	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7*	1	–	225	30
Unidades industriais de carácter 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) A ampliação da área de implantação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- b) Número máximo de pisos – 2 ou existentes;
- c) Altura máxima da edificação – 7,5 m ou existente.

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

- a) Categoria mínima – 3*;
- b) Densidade máxima – 40 camas /ha;
- c) Capacidade máxima – 200 camas;
- d) Altura máxima da fachada – 10 m;
- e) 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-CL, no PMDFCI, rede natura 2000 e demais legislação em vigor aplicável, são interditas as seguintes ocupações, utilizações e ações:

- a) 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;
- b) A florestação/reflorestação com espécies de crescimento rápido;
- c) 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;
- d) A drenagem de zonas húmidas e/ou áreas contíguas;
- e) A descarga direta de poluentes nas águas subterrâneas;
- f) A deposição de dragados ou outros aterros;

- g) A implantação de vedações rematadas no topo com arame farpado;
- h) A deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos;
- i) A extração de inertes e dragagens;
- j) A introdução de espécies animais ou vegetais não autóctones;
- k) 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-CL, 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:

- a) As atividades cinegética e de pesca nas águas interiores;
- b) 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 impacte 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-CL, 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 das águas residuais domésticas, agrícolas, pecuárias e industriais e controlo do despejo dessas águas não tratadas 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

Área Potencial de exploração de recursos geológicos

Artigo 56.º

Identificação e caracterização

Estas áreas 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 e paisagísticos

Artigo 58.º

Identificação e caracterização

1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos, 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 e Paisagísticos 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 e Paisagísticos 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, sem prejuízo do estrito cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 15.º-A e do disposto no Decreto-Lei n.º 107/2009 de 15 de maio, na sua redação atual.

SECÇÃO II

Espaços naturais – praias e dunas

Artigo 61.º

Identificação e caracterização

1 – 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.

2 – 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.

3 – 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 Capítulo III do Título III do presente Regulamento e supletivamente o regime do solo rústico 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

Os espaços destinados a equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes integradas em solo rústico, 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.

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) Índice máximo 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 realocização dos Parques de Campismo de Cortegaça e Esmoriz

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 Habitacionais 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) Desde que devidamente enquadrado na envolvente, 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 Habitacionais de Grau II será obrigatória a adoção de dois afastamentos laterais às correspondentes extremas 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) Afastamento de 5 metros ao nível do primeiro andar, sem prejuízo da possibilidade de adoção de afastamentos inferiores existentes nas edificações contíguas, desde que, estas estejam devidamente licenciadas;

ii) No caso de habitações unifamiliares, o afastamento lateral será de 3 metros, ao nível do rés-do-chão;

iii) Afastamento de 6 metros para edificações com uso industrial ou de armazenagem.

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 urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 70.º

Identificação e caracterização

1 – O Solo Urbano 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 Urbano compreende as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) 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 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:

- a) Área de Valor Patrimonial;
- b) Grau I;
- c) Grau II;
- d) 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 habitacionais, 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 habitacionais.

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

1 – 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.

2 – A altura mais frequente das fachadas, conforme definida no número anterior, deverá ser calculada com base em levantamento altimétrico das alturas das fachadas da frente edificada a que se refere o número anterior, arredondando a altura de cada fachada à unidade [metro], com exclusão dos edifícios com usos não previstos para a subcategoria de espaço em questão.

3 – Excecionalmente, admitem-se alturas da fachada superiores à definida nos números anteriores, que se destinem à colmatação de empenas expectantes de edifícios legalmente edificados, desde

que seja garantida uma correta articulação volumétrica com a envolvente e também seja observado o regime de edificabilidade previsto para cada subcategoria de espaço.

Artigo 73.º

Áreas de valor Patrimonial

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

- a) Índice máximo de ocupação do solo: 90 %;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 2,7;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 90 %;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
- e) 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:

- a) Volume;
- b) Altura e composição da fachada;
- c) Composição das coberturas;
- d) Relação entre cheios e vazios;
- e) Proporção das aberturas (portas e janelas);
- f) 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 habitacionais

Artigo 77.º

Identificação, caracterização e usos

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

2 – Os Espaços Habitacionais 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 habitacionais, 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 habitacionais, 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 habitacionais 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 habitacionais 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, exceto em casos de colmatação de espaços, podendo ser adotado o recuo dominante existente;
- 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 qualificado como Espaços de Atividades Económicas, deve ser prevista uma faixa de proteção de 15 m, com cortina arbórea densa e com folhagem predominantemente persistente.
- i) Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, de acordo com a legislação em vigor, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas.

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) 80 m².

SECÇÃO 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.

SECÇÃO 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;
- c) Índice máximo de impermeabilização: 80 %.

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.

SECÇÃO VII

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 87.º

Identificação, caracterização e usos

1 – Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas vocacionadas para uma utilização e ocupação do solo predominantemente habitacional, terciário ou misto.

2 – Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se primordialmente ao uso habitacional, comercial e de serviços, complementados com equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos.

3 – Estes espaços podem ainda ser compatíveis, excecionalmente com outros usos, nomeadamente, estabelecimentos industriais do tipo 3, desde que seja salvaguardada a compatibilidade com o uso dominante de função habitacional e que seja garantida uma correta integração urbanística na envolvente, no que diz respeito ao cumprimento do alinhamento das fachadas frontais e de tardoz, da integração da cobertura e do ritmo e dimensão dos vãos.

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.

f) Sem prejuízo do cumprimento do n.º 3 do artigo anterior, os edifícios que contemplem o uso de armazém e/ou indústria, devem ser isolados e a sua área de construção (edifício principal, alpendres e anexos) condicionada à observância de um afastamento mínimo de 6 m a todas as extremas do terreno.

CAPÍTULO II

Solo urbanizável

Artigo 89.º

[Revogado.]

Artigo 90.º

[Revogado.]

Artigo 91.º

[Revogado.]

Artigo 92.º

[Revogado.]

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 Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da Administração Rodoviária:

i1) EN 109;

i2) EN(d)223

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) Rede Principal, vias que se constituem como vias estruturantes a nível nacional e que estabelecem a ligação entre as principais cidades do país – A1/IP1 e A29/IC1;

b) Rede distribuidora, vias distribuidoras, 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 – EN109 -ex-ER1-14,, EM 526, EM527, EN223, EN(d)223, EN 327, EN 327-3,, Circular Sul de Ovar, prolongamento da EN(d)223 (prevista) e ligação da EN 109 à EN(d)223 (prevista), bem como, a as Estradas Municipais EM527, EM-529, EM-534, EM -534-2, EM 535, EM-536, EM 528, e Estrada Intermunicipal Ovar-Estarreja;

c) Rede de Acesso Local, vias 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

1 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

2 – Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas de infraestrutura ferroviária, está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

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.

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

3 – 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 20 metros, sem prejuízo da adoção de outros perfis em áreas de atravessamento de aglomerados urbanos.

4 – Para o disposto do número anterior, 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 urbano relevante definidos em regulamento municipal, bem como para os novos edifícios, ampliações e alterações de uso, 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 ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ; 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 ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio	1 lugar/30m ² com a. c. < 1000m ² ; 1 lugar/25m ² com a. c. entre 1000m ² e 2500m ² ; 1 lugar/15m ² com a. c. > 2500m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² 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 ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² 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.

Tipo de ocupação	Estacionamento
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 ² 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 ² com a. c. < ou = 500m ² ; 5 lugares/100m ² com a. c. > 500m ² ; 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 urbano, 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

Execução em espaço urbano

1 – Em espaço urbano, a execução do Plano processa-se predominantemente através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 – Não obstante o disposto no número anterior, as operações urbanísticas podem ser condicionadas a associação entre proprietários e, se necessário, à delimitação pela Câmara Municipal de Unidades de Execução.

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 carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
- 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 urbano, 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 – As operações de loteamento, de impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte relevante devem prever áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, dimensionadas 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
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. com./serv.	25 m ² /100 m ² a. c. com./serv.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.	10 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.

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

3 – Caso a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, se localizar em áreas consolidadas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio, o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município pela não cedência das áreas identificadas no quadro 4, de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação.

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.

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.

Artigo 104.º

Mecanismos de perequação

1 – Os mecanismos de perequação a aplicar no âmbito do artigo anterior são os previstos no RJIGT, 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) *[Revogado.]*
- 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.
- e) Área ou Espaço de Atividades Económicas de Esmoriz

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 avulsas 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 – 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 urbano delimitada na Planta de Ordenamento.

3 – Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor.

UOPG 2 – 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 urbano delimitada na Planta de Ordenamento.

3 – Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor.

UOPG 3 – 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 habitacional na sede do concelho;

b) Criar novas centralidades habitacionais 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 Rústico, tendo como referência os definidos no presente Regulamento para o Solo Urbano.

3 – Forma de Execução:

a) A reconversão de Solo Rústico em Solo Urbano na área de intervenção desta UOPG será concretizada através de Planos de Pormenor;

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

UOPG 4 – Área ou Espaço de Atividades Económicas de Esmoriz

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 urbano delimitada na Planta de Ordenamento.

3 – Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor, Unidades de Execução, Loteamentos e excecionalmente, operações urbanísticas avulsas.

ANEXO II

Orientações e Determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal Do Centro Litoral

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

I – Disposições Gerais

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

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

2 – Áreas florestais sensíveis

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

II – Sub-Regiões Homogéneas

Sub-Região homogénea entre Vouga e Mondego

1 – Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de produção;
- b) Função geral de proteção;
- c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

2 – As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas no número anterior.

3 – Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- v) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- vi) Nogueira (*Juglans regia*);
- vii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- ii) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- iii) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- iv) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
- v) Choupos (*Populus sp.*);
- vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- viii) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- ix) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

Sub-Região homogénea Ria e Foz do Vouga

1 – Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- b) Função geral de produção;
- c) Função geral de proteção.

2 – As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas no número anterior.

3 – Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- i) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- v) Choupos (*Populus sp.*);
- vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- viii) Nogueira (*Juglans regia*);
- ix) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- x) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- xi) Sobreiro (*Quercus suber*).

III – Normas Comuns a Todas as Sub-Regiões Homogéneas

1 – Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

2 – Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3 – O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 – Admitem -se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 – Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

IV – Planos de Gestão Florestal (PGF)

1 – Explorações sujeitas a PGF

a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;

b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;

c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

2 – Explorações não sujeitas a PGF

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

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

V – Medidas de Intervenção Comuns e Específicas por Sub-Regiões Homogéneas

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

VI – Limite Máximo de Área a Ocupar por Eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de Ovar é de 3293 ha.

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

71476 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71476_0115_PO_I.jpg

71476 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71476_0115_PO_II.jpg

71476 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71476_0115_PO_IV.jpg

71476 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_71476_0115_PO_VI.jpg

71612 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71612_0115_CO_IV.jpg

71612 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71612_0115_CO_V.jpg

71612 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71612_0115_COMP_URB.jpg

617659998