

**MUNICÍPIO DE ALBERGARIA-A-VELHA****Aviso n.º 8553/2022**

Sumário: 7.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha.

7.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha

António Augusto Amaral Loureiro e Santos, Presidente da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Albergaria-a-Velha aprovou por maioria, em sessão realizada a 25 de fevereiro de 2022 a 7.ª Alteração à primeira revisão do PDM de Albergaria-a-Velha, visando a adequação ao novo enquadramento legal resultante da entrada em vigor da Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, do RJIGT e do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, em matéria de Classificação e Qualificação do Solo.

A 7.ª alteração à 1.ª revisão do PDM, consubstanciou-se na alteração ao Regulamento, com a clarificação e correção de alguns artigos, na alteração a Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo, desenho n.º 1; Estrutura Ecológica Municipal, desenho 2 e 2.1; Atualização da Planta de Ordenamento — Património, desenho n.º 3 e a Planta de Condicionantes n.º 7 RAN e n.º 12 Servidões da Rede Rodoviária e Ferroviária e ainda, a compatibilização do PDM ao novo Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral — PROF-CL aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, alterado pela Declaração de retificação n.º 16/2019, de 12 de abril.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, as Plantas de Ordenamento e as Plantas de Condicionantes referidas para dar cumprimento ao estipulado na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

25 de fevereiro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *António Augusto Amaral Loureiro e Santos*.

Deliberação

Na reunião da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de Albergaria-a-Velha, realizada no dia 25 de fevereiro de 2022, foi apreciado o ponto 3 da respetiva Ordem do Dia:

Ponto 3 — Apreciação e votação da 7.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha;

Colocado a apreciação e votação, estando presentes vinte e seis Membros Municipais, a Assembleia Municipal de Albergaria-a-Velha deliberou, por maioria, com dezoito votos a favor, dos doze Membros Municipais do CDS-PP e dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Albergaria-a-Velha e Valmaior, Alquerubim, Angeja, Branca, Ribeira de Fráguas e São João de Loure e Frossos, e oito abstenções, dos sete Membros Municipais do PPD/PSD e do Membro Municipal do PS, aprovar a 7.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, em conformidade com o n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A presente deliberação foi também aprovada, por unanimidade, em minuta para efeitos da sua imediata exequibilidade nos termos do disposto no n.º 3, do artigo 57.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

25 de fevereiro de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Mário Rui de Almeida Branco*, Dr.



CAPÍTULO I

(...)

Artigo 1.º

(...)

(...)

Artigo 2.º

[...]

(...)

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...).

Artigo 3.º

(...)

1—(...):

- a) (...);
- b) (...):

- i) (...);
- ii) (...);
- iii) (...);
- iv) (...);
- v) (...);
- vi) (...);
- vii) (...).

c) (...):

- i) (...);
- ii) (...);
- iii) (...);
- iv) (...);
- v) Perigosidade de Risco de Incêndio Rural;
- vi) Áreas Percorridas por Incêndio Rural;
- vii) (...);
- viii) (...).

2 — (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);



f) (...);

i) (...);

ii) (...);

iii) (...);

iv) (...);

v) (...);

vi) (...);

vii) (...);

viii) (...);

ix) (...);

g) (...);

h) (...);

i) (...);

j) (...).

Artigo 4.º

(...)

1 — (...):

a) O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019 — *Diário da República* n.º 170, Série I de 5 de setembro de 2019);

b) (...);

c) Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica dos Rios Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 [PGRH-RH4] — Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

d) (...);

e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56 /2019 de 11 de fevereiro — *Diário da República*, n.º 29, 1.ª série, de 11 de fevereiro de 2019, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro);

f) (...);

g) Estratégia Nacional para as Florestas (Resolução do Conselho de Ministros n.º 6-B/2015, de 4 de fevereiro;

h) (*Revogada.*)

i) (...);

j) (...).

k) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 [PGRH-RH4] — Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro.

2 — (...).

3 — (*Revogado.*)

Artigo 5.º

(...)

1 — O PDM adota as definições constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo (Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro), do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), Decreto regulamentar n.º 15/2015, 19 de agosto e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico e tem o significado que lhe é atribuído nestes diplomas.

2 — (...):

a) (...);

b) (...);



- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...);
- h) (...);
- i) (...).

CAPÍTULO II

(...)

Artigo 6.º

(...)

1 — (...):

a) (...)

i) (...):

i1) (...);

i2) (...);

ii) (...);

ii1) (...);

ii2) (...);

ii3) (...);

b) (...):

i) (...).

c) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (*Revogada.*)

iv) (...);

v) (...).

d) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...).

e) (...)

i) (...).

f) (...):

i) (...);

ii) (...);



- iii) (...);
- iv) (...);
- v) (...);
- vi) (...);
- vii) (...);
- viii) (...).

- 2 — (...).
- 3 — (...).
- 4 — (...).

Artigo 7.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...).
- 3 — (...):

- a) (...);
- b) (...).

Artigo 8.º

(...)

(...).

CAPÍTULO III

(...)

SECÇÃO I

Classificação e Qualificação do Solo Rústico e Urbano

Artigo 9.º

(...)

1 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, a estrutura de Ordenamento do PDM é constituída pelo Solo Rústico e pelo Solo Urbano.

2 — Solo Rústico, aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que, ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

3 — Solo Urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação nele se compreendendo:

- a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado;
- b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 10.º

(...)

1 — O Solo Rústico é constituído por:

1.1 — (...):

1.1.1 — Outros Espaços Agrícolas;

1.1.2 — (...).



1.2 — (...):

1.2.1 — (...);

1.2.2 — (...).

1.3 — Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

1.3.1 — (...);

1.3.2 — (...).

1.4 — Aglomerados Rurais.

1.5 — Áreas de Edificação Dispersa.

2 — Consoante o grau de urbanização e consolidação, o solo urbano integra as seguintes categorias:

a) Espaço Central:

i) Zona Histórica de Albergaria-a-Velha e Angeja;

ii) Nível 1;

iii) Nível 2.

b) Espaço Habitacional;

c) Espaços de Atividade Económica;

d) Espaços de Uso Especial

i) Aptidão Desportiva e Cultural;

ii) Turismo

e) Espaço Verde — Parque da Cidade

SECÇÃO II

(...)

Artigo 11.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

3 — (...):

a) (...);

b) (...).

4 — (...).

5 — (...).



SECÇÃO III

(...)

Artigo 12.º

[...]

1 — (...).

2 — (...).

Artigo 13.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

2 — (...).

3 — (...).

Artigo 14.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) Corredor Ecológico transposto do PROF-CL;

b) (...);

c) (...).

3 — [...].

4 — (...).

5 — (...).

6 — (...).

Artigo 15.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...).

2 — (...).

Artigo 16.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

2 — (...).

3 — (...).



SECÇÃO IV

Disposições Comuns ao Solo Rústico e solo Urbano

SUBSECÇÃO I

(...)

Artigo 17.º

[...]

(...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...).

Artigo 18.º

(...)

(...):

- a) (...);
- b) (...).

Artigo 19.º

(...)

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — (...).

4 — A edificabilidade em Solo Rústico deve observar os condicionalismos à edificação constantes no PMDFCI e/ou na legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, designadamente:

a) A construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes apenas são permitidos fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definidos em PDMFCI como de média, baixa e muito baixa perigosidade, desde que se cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:

i) Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade uma faixa de proteção nunca inferior a 50 metros, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais ou a dimensão definida no PDMFCI respetivo, quando inseridas ou confinantes com outras ocupações.

ii) Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

iii) Existência de parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

b) Quando estejam em causa edifícios destinados exclusivamente ao turismo ou de habitação, turismo no espaço rural, atividade agrícola, silvícola, pecuária, aquícola ou atividades industriais conexas e exclusivamente dedicadas ao aproveitamento e valorização dos produtos e subprodutos

da respetiva exploração, pode, em caso excecionais, a pedido dos interessados e em função da análise de risco apresentada, ser reduzida para 10 metros a distância à extrema da propriedade, da faixa de proteção, por deliberação da câmara municipal desde que se verifiquem as seguintes condições:

- i) Medidas excecionais de proteção relativas à defesa e resistência do edifício à passagem do fogo;
- ii) Medidas excecionais de contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifícios e respetivos anexos;
- iii) Existência de parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

Artigo 19.º-A

Articulação com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral

1 — O território do concelho de Albergaria-a-Velha abrange as sub-regiões homogéneas (SRH) Entre Vouga e Mondego e Ria e Foz do Vouga que correspondem a unidades territoriais com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante das funções dos espaços florestais e às suas características.

2 — Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego visa-se, com igual nível de prioridade, a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

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

3 — Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo I:

- a) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- b) Carvalho português (*Quercus faginea*);
- c) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- d) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- e) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- f) Nogueira (*Juglans regia*);
- g) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- h) Sobreiro (*Quercus suber*).

4 — Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego devem, ainda, ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo II:

- a) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- b) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- c) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- d) Cerejeira brava (*Prunus avium*);
- e) Choupos (*Populus sp.*);
- f) Cipreste comum (*Cupressus sempervirens*);
- g) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- h) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- i) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

5 — Na sub-região Ria e Foz do Vouga visa-se, com igual nível de prioridade, 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 geomorfismos;

- b) Função geral de Produção;
- c) Função geral de Proteção.

6 — Na sub-região Ria e Foz do Vouga devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo I:

- a) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- b) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- c) Pinheiro bravo (*pinus pinaster*).

7 — Na sub-região Ria e Foz do Vouga devem, ainda, ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo II:

- a) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- b) Carvalho português (*Quercus faginea*);
- c) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- d) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- e) Choupos (*Populus* sp);
- f) Cipreste comum (*Cupressus sempervirens*);
- g) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- h) Nogueira (*Juglans regia*);
- i) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- j) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- k) Sobreiro (*Quercus suber*).

8 — Constituem objetivos para a orientação estratégica do ordenamento florestal comuns a todas as sub-regiões homogéneas os seguintes:

- a) Reduzir o número médio de ignições e de área ardida anual;
- b) Reduzir a vulnerabilidade dos espaços florestais aos agentes bióticos nocivos;
- c) Recuperar e reabilitar ecossistemas florestais afetados;
- d) Garantir que as zonas com maior suscetibilidade à desertificação e à erosão apresentam uma gestão de acordo com as corretas normas técnicas;
- e) Assegurar a conservação dos habitats e das espécies da fauna e flora protegidas;
- f) Aumentar o contributo das florestas para a mitigação das alterações climáticas;
- g) Promover a gestão florestal ativa e profissional;
- h) Desenvolver e promover novos produtos e mercados;
- i) Modernizar e capacitar as empresas florestais;
- j) Aumentar a resiliência dos espaços florestais aos incêndios;
- k) Aumentar o rendimento potencial da exploração florestal;
- l) Diminuir a perigosidade de incêndio rural;
- m) Contribuir para a conservação do solo e da água em geral e em particular para a conservação da água nas bacias das albufeiras de águas públicas;
- n) Contribuir para a conservação da natureza e da biodiversidade, em particular para os objetivos de conservação das áreas classificadas;
- o) Aumentar a superfície média das áreas de gestão florestal, aumentando a superfície sob gestão conjunta;
- p) Promover sistemas de exploração florestal articulados com o ordenamento cinegético e silvopastoril;
- q) Promover o aproveitamento de outros recursos silvestres, no quadro dos sistemas de exploração florestal;
- r) Aumentar o apoio técnico aos proprietários gestores florestais, com base no desenvolvimento da extensão florestal.



9 — O limite máximo de área a ocupar por espécies do género *Eucalyptus* spp. é definido de acordo com a legislação em vigor sendo, atualmente, para efeitos da aplicação do Decreto-Lei n.º 96/2013, a definida pela Portaria n.º 56/2019 — PROF-CL, de 8.656 hectares.

10 — Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, tal como definido no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal.

11 — Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares, em todos os concelhos da Região PROF.

12 — 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.

13 — 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 e normas gerais de silvicultura apresentadas no Capítulo E, do Documento Estratégico, e referenciadas no Anexo I do PROF-CL;

b) Modelos de silvicultura a adaptar à sub-região homogénea Raia Norte apresentados no Capítulo E, do Documento Estratégico e referenciadas no Anexo II do PROF-CL.

Artigo 20.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

3 — (...):

a) (...);

b) (...).

4 — (...).

5 — (...).

Artigo 21.º

(...)

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM de Albergaria-a-Velha, ocorrida em março de 1999, ou posteriores a essa 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, emitido pela entidade competente, podem as construções e os usos existentes à data em vigor do presente plano, que a eles estejam afetas, serem objeto de legalização, sujeitos às normas constantes do presente artigo.

2 — (*Revogado.*)

3 — (...).

4 — (...).

5 — (...):

a) (...);

b) (...).

6 — (...).

7 — (...):

a) (...);

b) (...).



8 — (...).

9 — (...).

Artigo 22.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) (...);

b) (...).

SUBSECÇÃO II

(...)

Artigo 23.º

(...)

1 — (...)

1.1 — (...):

1.1.1 — (...);

1.1.2 — (...);

1.1.3 — (...);

1.1.4 — (...).

1.2 — (...):

1.2.1 — (...).

1.2.2 — (...).

1.2.3 — (...).

1.2.4 — (...).

2 — (...).

3 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

4 — (...).

5 — (...).

Artigo 24.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

2 — (...).

3 — (...).



SUBSECÇÃO III

(...)

Artigo 25.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) Quando integrados em solo rústico se enquadrem nos usos e ocupações compatíveis definidos no artigo 31.º do presente regulamento.

2 — Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do número anterior, sendo uma delas, obrigatoriamente, a constante da alínea c) ou da alínea d) e sendo, sempre, de cumprimento obrigatório o disposto na alínea e).

3 — (...).

4 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

5 — (...).

6 — (...).

7 — (...).

8 — (...):

a) (...);

b) (...).

SECÇÃO V

(...)

Artigo 26.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

3 — (...):

3.1 — (...):

a) (...);

b) (...).

3.2 — Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da I. P., Infraestruturas de Portugal S. A.: EN1, EN109, EN16, EN16-2, EN16-3, EN230-2 e Variante à EN16.

3.3 — (...):

a) (...);

b) (...):

(...);

(...);

(...);



- c) (...);
- d) (...).

4 — Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional, estradas Regionais e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP — Infraestruturas de Portugal, SA.

5 — (...):

- a) (...);
- b) (...).

6 — (...).

7 — (...).

8 — (...).

Artigo 27.º

(...)

1 — (...):

a) A Rede Estruturante Supra Municipal é constituída pela rede fundamental, complementar e Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da I. P. — Infraestruturas de Portugal S. A.;

b) (...);

c) (...);

d) A Rede de apoio ao solo Rústico é constituída pelos caminhos não classificados, em solo Rústico.

2 — (...):

a) Rede Estruturante Supra Municipal — constituída pela rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas, que inclui as vias que efetuam ligações entre o Concelho e os concelhos limítrofes, ou que estabelecem ligações com a Região e o País, e a rede rodoviária desclassificada sob jurisdição da, I. P. — Infraestruturas de Portugal, S. A.;

b) (...).

(...):

i) (...);

ii) (*Revogada.*)

iii) (...);

iv) (...).

c) (...).

(...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...);

iv) (...);

v) (...).



d) Rede de apoio ao solo Rústico — constituída por caminhos em solo Rústico. A abertura ou beneficiação de vias e caminhos em solo Rústico não constitui critério válido para a reclassificação do solo Rústico em solo urbano nem constitui frente de construção.

3 — (...).

4 — (...).

Artigo 28.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (*Revogada.*)

c) Rede de Distribuição Secundária:

i) Em Solo Urbano excluindo os Espaços de Atividades Económicas:

(...).

(...);

ii) (...):

(...);

iii) (...):

(...);

d) Rede de apoio ao solo Rústico:

i) (...).

2 — (...).

3 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

Artigo 29.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

3 — (...).

4 — (...).

5 — (...).

CAPÍTULO IV

Solo Rústico

SECÇÃO I

(…)

Artigo 30.º

(…)

1 — O Solo Rústico destina-se ao aproveitamento agrícola, pecuário, agropecuário, agroindustrial, florestal, exploração dos recursos geológicos, espaços naturais de proteção e de lazer, e outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

2 — Encontram-se integrados no Solo Rústico os Espaços Agrícolas, os Espaços Florestais, os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, as Áreas de edificação Dispersa e os Aglomerados Rurais.

Artigo 31.º

(…)

1 — Consideram-se usos dominantes do Solo Rústico as atividades agrícolas, pecuárias, agropecuárias, agroindustriais, explorações silvo pastoris ou florestais e explorações de recursos geológicos.

2 — Constituem usos compatíveis dos usos dominantes do Solo Rústico, por concorrerem para um melhor desenvolvimento das suas potencialidades:

a) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

b) Habitação de acordo com as regras estabelecidas para cada categoria de espaço e de acordo com as orientações estabelecidas em programas regionais;

c) Empreendimentos Turísticos nas modalidades admitidas em cada categoria de espaço e de acordo com as orientações estabelecidas em programas regionais;

d) Atividades de recreio e lazer;

e) Outros usos e ocupações desde que compatíveis com o solo rústico nos termos da legislação em vigor.

3 — São permitidos equipamentos de utilização coletiva que se localizem na proximidade do Espaço Habitacional — Solo Urbano, quando o grau de consolidação deste, não os permita acolher.

4 — A edificabilidade em Solo Rústico admissível nos termos do presente Plano, só pode ser viabilizada caso se cumpram os condicionamentos estabelecidos na legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro).

5 — No Solo Rústico é permitida a implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica, de outras energias renováveis e de infraestruturas viárias, de acordo com as normas previstas para cada categoria de espaço.

6 — As construções cujos usos foram referidos neste artigo terão, adicionalmente, de cumprir o seguinte:

a) (…);

b) (…);

c) (*Revogada.*)

d) (…);

e) (…).



7 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no Solo Rústico:

- a) (...);
- b) (...).

8 — *(Revogado.)*

Artigo 32.º

(...)

1 — A área afeta ao Perímetro do Regime Florestal Parcial no Concelho encontra-se delimitada na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes à Urbanização e é constituída pelo Perímetro Florestal do Rio Mau.

2 — (...).

SECÇÃO II

(...)

SUBSECÇÃO I

Outros espaços agrícolas — conservação

Artigo 33.º

Caracterização dos outros espaços agrícolas

Os Outros Espaços Agrícolas — conservação, devidamente assinalado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, integra-se na Rede Natura 2000/ Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004, no território do Baixo Vouga Lagunar e parcialmente no Corredor Ecológico do PROF-CL relativo ao Rio Vouga, representando para além do potencial agrícola, um importante valor do património natural do município, ao contribuir para a diversidade biológica dos habitats, das espécies da flora e da fauna e das paisagens.

Artigo 34.º

(...)

1 — Nos Outros Espaços Agrícolas — conservação são interditos os usos ou as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...).

2 — Nos Outros Espaços Agrícolas — conservação são permitidos os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, no Corredor Ecológico do PROF-CL relativo ao Rio Vouga, no território do Baixo Vouga Lagunar e na Rede Natura 2000/ Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004, nomeadamente:

- a) (...);
- b) (...);



- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...).

Artigo 35.º

[...]

A edificabilidade nos Outros Espaços Agrícolas — Conservação, quando possível, fica condicionada:

- a) (...);
- b) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação, no terreno o cumprimento dos condicionalismos da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro);
- c) (...).

SUBSECÇÃO II

(...)

Artigo 36.º

(...)

(...).

Artigo 37.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...):

- i) (...);
- ii) (...);
- iii) (...);
- iv) (...).

- e) (...);
- f) (...);
- g) (...);
- h) (...);
- i) (...);
- j) (...).



Artigo 38.º

(...)

1 — (...):

(...)	Prédio Área (m²)	(...)	(...)	(...)		
		(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(1)	(...)	(...)	(...)		(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....				(...)		
.....				(...)		

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI, ou se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Excetua-se do cumprimento desta norma, a implantação de Estufas. A área mínima da parcela é de 3,25 hectares ou outra definida em programa regional.

- (2) (...).
- (3) (...).
- (4) (...).
- (5) (...).
- (6) (...).
- (7) (...).
- (8) (...).
- (-) (...).

2 — Os parâmetros urbanísticos definidos no número anterior constituem parâmetros orientadores máximos que podem ser ajustados em Regulamento Municipal em função dos usos e das atividades a instalar, com exceção do parâmetro relativo à área do prédio cujo valor expresso é o valor mínimo obrigatório.

SECÇÃO III

(...)

SUBSECÇÃO I

(...)

Artigo 39.º

(...)

(...).

Artigo 40.º

(...)

No Espaço Florestal de Conservação, para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, são ainda permitidos os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de



(...)	Prédio Área (m²)	(...)	(...)	(...)		
		(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....				(...)		
.....				(...)		

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI, ou se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Excetua-se do cumprimento desta norma, a implantação de Estufas. A área mínima da parcela é de 3,25 hectares ou outra definida em programa regional.

- (2) (...).
- (3) (...).
- (4) (...).
- (5) (...).
- (6) (...).
- (7) (...).
- (-) Não se aplica.

2 — (...):

a) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, o cumprimento dos condicionalismo da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro);

- b) (...);
- c) (...);
- d) (Revogada.)

SECÇÃO IV

Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Artigo 46.º

(...)

1 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos são destinados à proteção dos recursos geológicos com vista ao seu aproveitamento, exploração ou reserva de depósitos ou massas minerais com significativo valor económico e integram as seguintes subcategorias:

- a) (...);
- b) (...).

2 — (...).

Artigo 47.º

(...)

1 — (...).

2 — Nos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos é permitida a instalação de indústrias e outras atividades associadas à transformação da matéria-prima extraída, e ainda dos respetivos anexos, armazéns, escritório e a instalação de atividades de gestão de resíduos e reciclagem, desde que o interessado seja proprietário de uma pedreira no Concelho.



3 — (...).

4 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos que vierem a ser alvo de Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística (PARP), permite-se, após a execução destes, a instalação de usos previstos nos Espaço Florestal de Produção, devendo cumprir os usos, condições de ocupação e regime de edificabilidade definidas para esse espaço.

5 — (...).

Artigo 48.º

(...)

1 — As condições de edificabilidade para os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos são os constantes no quadro seguinte:

Usos e Funções/Espaços Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	(...)	(...)		(...)		
	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI ou, se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o sistema nacional de defesa da floresta contra incêndios.

(2) (...).

(3) (...).

(-) (...).

2 — (...).

3 — A edificabilidade no Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, quando possível, fica condicionada:

a) (...);

b) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, o cumprimento dos condicionalismo da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro);

c) (Revogada.)

SECÇÃO V

Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 49.º

(...)

1 — Os Aglomerados Rurais e as Áreas de Edificação Dispersa delimitados na Planta de Ordenamento, correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação como solo urbano.

2 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) Empreendimentos Turísticos nas seguintes tipologias:

i) Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e Pousadas) desde que associados a temáticas específicas;



- ii) Empreendimentos de Turismo de Habitação;
- iii) Empreendimentos de Turismo no espaço rural;
- iv) Parque de Campismo e Caravanismo.

Artigo 50.º

(...)

A edificabilidade nos Aglomerados Rurais e nas Áreas de Edificação Dispersa é admissível devendo observar as seguintes regras urbanísticas:

- a) (...);
- b) (...);
- c) As edificações devem procurar uma integração formal no Espaço Rústico e no conjunto onde se inserem do ponto de vista das características morfológicas tipológicas e volumétricas.

CAPÍTULO V

(...)

SECÇÃO I

(...)

Artigo 51.º

(...)

Para efeitos da ocupação, uso e transformação, o Solo Urbano compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano

Artigo 52.º

(...)

Solo Urbano é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

- a) (*Revogada.*)
- b) (*Revogada.*)

SECÇÃO II

Solo Urbano

Artigo 53.º

Qualificação do Solo

1 — A qualificação do solo regula o seu aproveitamento em função do uso dominante, definindo o PDM para o solo urbano as seguintes categorias funcionais:

- a) (...);
- b) Espaço Habitacional, área que se destina preferencialmente a funções residenciais, e que asseguram outras funções compatíveis com aquele uso principal;



- c) (...);
- d) (...);
- e) (...).

2 — (...):

a) (...):

- i) (...);
- ii) (...);
- iii) (...).

b) (...):

- i) (...);
- ii) (...).

Artigo 54.º

(...)

1 — O Solo Urbano destina-se essencialmente à instalação de usos residenciais, bem como de equipamentos, atividades comerciais, de serviços e indústrias apenas do tipo 3 e desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial.

2 — As novas explorações agropecuárias e atividades conexas, o armazenamento de fluentes pecuários ou químicos, e as atividades industriais insalubres, não são compatíveis com o Solo Urbano.

3 — Admite-se a edificação e/ou instalação de novas unidades industriais e/ou empresariais, armazéns, em Solo Urbano desde que não criem condições de incomodidade em termos de salubridade, ruído, não perturbem as condições de trânsito e estacionamento e respeitem as disposições da categoria de espaço respetiva.

4 — (...).

Artigo 55.º

(...)

1 — (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...).

2 — (...).

Artigo 56.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

3 — (...).

Artigo 57.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).



- 3 — (...).
- 4 — (...).
- 5 — (...).

Artigo 58.º

(...)

(...).

Artigo 59.º

(...)

1 — (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...).

2 — (...).

Artigo 60.º

(Revogado.)

Artigo 61.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

Artigo 62.º

(...)

1 — (...):

(...)	(...)	N.º de lugares público (valor mínimo) (1)
.....	(...)	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público, com o mínimo de um lugar.
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)

(...):

- (...);
- (...);
- (...).

2 — (...).

3 — (...):

- a) (...);
- b) (...).



- 4 — (...).
- 5 — (...).
- 6 — (...).
- 7 — (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...).

- 8 — (...).

Artigo 63.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...):

(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)
.....	(...)	(...)

- (...).
- 3 — (...).
- 4 — (...).
- 5 — (...):
- a) (...);
- b) (...).
- 6 — (...).
- 7 — (...).

SUBSECÇÃO I

(...)

Artigo 64.º

(...)

(...).

SUBSECÇÃO I-A

(...)

Artigo 65.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...):
- a) (...);
- b) (...).



Artigo 66.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...).
- 3 — (...).
- 4 — (...).
- 5 — (...).

Artigo 67.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...).
- 3 — (...):
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) (...);
 - d) (...);
 - e) (...);
 - f) (...);
 - g) (...).

- 4 — (...).

Artigo 68.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...).
- 3 — (...).

SUBSECÇÃO I-B

(...)

Artigo 69.º

(...)

(...).

Artigo 70.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...).
- 3 — (...).
- 4 — (...).
- 5 — (...).
- 6 — (...).



Artigo 71.º

[...]

1 — (...).

2 — (...).

(...)	(...)			(...)			(...)		(...)			
	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

Legenda:

(1) (...).

(2) (...).

(3) (...).

(4) (...).

(-) (...).

(...)	(...)			(...)			(...)		(...)			
	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

(...).

SUBSECÇÃO II

Espaço Habitacional

Artigo 72.º

(...)

O Espaço Habitacional compreende os espaços complementares à zona urbana central, apresentando menor densidade de ocupação e caracterizam-se fundamentalmente pela função habitacional podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 73.º

(...)

1 — No Espaço Habitacional são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio (comércio a retalho), serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, infraestruturas urbanas, edifício anexo de apoio aos usos principais.



2 — (...).

3 — (...).

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste artigo, não são considerados usos compatíveis com os Espaços Habitacionais os estabelecimentos industriais do tipo 1 e 2, com exceção dos estabelecimentos agroalimentares classificados como do tipo 1, que não estejam abrangidos pelos regimes definidos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2, do artigo 11.º, do Decreto-Lei n.º 169/2012, de 11 de agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de Maio. São ainda considerados incompatíveis os estabelecimentos industriais do tipo 3, que sejam abrangidos por uma das seguintes circunstâncias:

a) (...);

b) (...);

c) (...).

5 — (...).

6 — (...).

7 — (...).

8 — (...).

Artigo 74.º

(...)

1 — (...):

Usos e Funções/ Espaço Habitacional	(...)			(...)			(...)		(...)			
	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

Legenda:

(1) (...).

(2) (...).

(3) (...).

(4) (...).

(-) (...).

2 — (...).

SUBSECÇÃO III

(...)

Artigo 75.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) (...);

b) (...).



Artigo 76.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

3 — (...).

4 — (...).

Artigo 77.º

(...)

1 — (...):

(...)	(...)			(...)			(...)		(...)		
	Área (m2)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m)	Afastamentos Laterais (n.º)	Afastamentos Laterais (m) (4)	Edificação principal (m) (4)	Anexo (m)	IOS		
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

Legenda:

(1) (...).

(4) (...).

(-) (...).

2 — (...).

3 — (...).

4 — (...).

5 — (...).

6 — (...).

7 — (...).

SUBSECÇÃO IV

(...)

Artigo 78.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) (...);

b) (...).



SUBSECÇÃO IV.1

(...)

Artigo 79.º

(...)

(...).

Artigo 80.º

(...)

(...).

Artigo 81.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

2 — (...).

Artigo 82.º

(...)

1 — (...):

(...)	(...)			(...)			(...)		(...)		
	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
.....						(...)					

Legenda:

(1) (...).

(2) (...).

(4) (...).

(-) (...).

SUBSECÇÃO IV.2.

(...)

Artigo 83.º

(...)

(...).



Artigo 84.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

Artigo 85.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

3 — (...).

4 — (...).

5 — (...).

Artigo 86.º

(...)

1 — (...):

a) (...);

b) (...).

2 — (...).

SUBSECÇÃO V

(...)

Artigo 87.º

(...)

(...).

Artigo 88.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

Artigo 89.º

(...)

1 — A altura dos equipamentos e infraestruturas referidas no artigo anterior, não pode ultrapassar 4,50 m, com exceção de situações indispensáveis ao normal funcionamento e devidamente fundamentadas.

2 — (...).

(Revogado.)



SECÇÃO III

(Revogada.)

Artigo 90.º

(Revogado.)

Artigo 91.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO ÚNICA

(Revogada.)

Artigo 92.º

(Revogado.)

Artigo 93.º

(Revogado.)

Artigo 94.º

(Revogado.)

CAPÍTULO VI

(...)

SECÇÃO I

(...)

Artigo 95.º

(...)

1 — (...).

2 — (...):

a) (...);

b) (...).

Artigo 96.º

(...)

1 — (...).

2 — (...).

3 — (...).



Artigo 97.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...).
- 3 — (...).
- 4 — (...).
- 5 — (...).
- 6 — (...).

SECÇÃO II

(...)

Artigo 98.º

(...)

- 1 — (...).
- 2 — (...):
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) (*Revogada.*)
 - d) (...).
- 3 — (...):
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) (...);
 - d) (...);
 - e) (...);
 - f) (...).

Artigo 99.º

(...)

- 1 — (...):
 - a) (...):
 - i) (...);
 - ii) (...);
 - iii) (...).
 - b) (...):
 - i) (...);
 - ii) (...);
 - iii) (...);
 - iv) (...);

v) As áreas de Perigosidade de Risco de Incêndio Rural das classes alta e muito alta, integradas nesta UOPG não admitem edificabilidade nos termos da legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro).

c) (...):

i) A execução das UOPG 1, 3 e 6 serão enquadradas em Plano de Pormenor quando incidem sobre o solo rústico e em Plano de Urbanização ou em uma ou várias Operação de Loteamento ou em uma ou várias Unidades de Execução quando incidem sobre o solo urbano;

ii) (Revogada.)

2 — (...):

a) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...).

b) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...);

iv) (...).

v) (...).

vi) As áreas de Perigosidade de Risco de Incêndio Rural das classes alta e muito alta, integradas nesta UOPG não admitem edificabilidade nos termos da legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro).

c) (...):

i) A execução da UOPG 2 será enquadrada em Plano de Pormenor quando incide sobre o solo rústico e em Plano de Urbanização ou em uma ou várias Operação de Loteamento ou em uma ou várias Unidade de Execução quando incidem sobre o solo urbano.

ii) (...).

3 — (...):

a) (...):

i) (...);

ii) (...).

b) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...).

c) (...):

i) A execução das UOPG 4 será enquadrada em Plano de Pormenor ou em Projeto de Execução do Parque — Requalificação Paisagística ou em uma várias Unidade de Execução quando incide sobre o solo urbano;

ii) Admite-se ainda a execução de projetos de requalificação ambiental e paisagística bem como percursos ciclo-pedonais desde que se conformem com as disposições regulamentares da respetiva categoria de espaço e desde que contribuam para a implementação dos objetivos gerais enunciados.

4 — (...):

a) (...):

i) (...);

ii) (...).

b) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...).

c) (...):

i) A execução das UOPG 5 será enquadrada em Plano de Pormenor ou em Projeto de Execução do Parque — Requalificação Paisagística ou em uma várias Unidade de Execução quando incide sobre o solo urbano;

ii) Admite-se ainda a execução de projetos de recuperação, ampliação e reconversão de moinhos, bem como construção de outras edificações, execução de projetos de requalificação ambiental e paisagística, percursos ciclo-pedonais e outros desde que se conformem com as disposições regulamentares da respetiva categoria de espaço e desde que contribuam para a implementação dos objetivos gerais enunciados.

CAPÍTULO VII

(...)

Artigo 100.º

(...)

(...).

Artigo 100.º-A

Ajustamento de limite

1 — Quando uma parcela integre mais do que uma categoria ou subcategoria da mesma classe de Espaço, admite-se o prolongamento da categoria de Espaço pretendida, em contiguidade, desde que, cumulativamente:

a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

b) Não sejam afetados os Espaços Verdes;

c) A área da parcela utilizada no acerto não seja superior à parte da propriedade contida no Espaço a prolongar;

d) Se reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.

2 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.



Artigo 101.º

(...)

(...).

Artigo 102.º

(...)

(...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

Artigo 103.º

(...)

(...).

Artigo 104.º

(...)

(...).

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, adiante designado por PDM, de que o presente regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação e, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Ordenamento.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégias

O PDM tem como objetivos estratégicos enquadrar e explicitar as grandes áreas de intervenção que a médio e longo prazo devem orientar a intervenção municipal, de forma integrada e sustentada identificando-se cinco eixos estratégicos fundamentais, que são:

a) Consolidar o Dinamismo Empresarial;

b) Potenciar a Localização Geográfica Estratégica;

c) Valorizar o Património Natural, Cultural e Edificado;

d) Promover a atratividade e qualidade de vida;

e) Garantir a oferta e o acesso a todas as infraestruturas ambientais e tecnológicas disponíveis.

Artigo 3.º

Composição do PDM

1 — O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) AH do Vouga e Perímetros de Emparcelamento Rural;
 - iii) EEM — Estrutura Ecológica Municipal;
 - iv) Património;
 - v) Áreas Edificadas Consolidadas;
 - vi) Zonamento Acústico;
 - vii) Hierarquização da Rede Rodoviária.

c) Planta de Condicionantes:

- i) REN — Reserva Ecológica Nacional;
- ii) RAN — Reserva Agrícola Nacional;
- iii) Rede Natura 2000;
- iv) Outras Condicionantes à Urbanização;
- v) Perigosidade de Risco de Incêndio Rural;
- vi) Áreas Percorridas por Incêndio Rural;
- vii) Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- viii) Rede Rodoviária e Ferroviária.

2 — O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de Fundamentação das opções do Plano que inclui o Programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;

b) Relatório Ambiental, que descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- c) Planta de Enquadramento Territorial;
- d) Planta da Situação Existente;
- e) Planta dos Compromissos Urbanísticos;
- f) Estudos sectoriais de Caracterização do Território Municipal, incluindo ainda:

- i) Planta dos Valores Naturais;
- ii) Planta da Ocupação do Solo;
- iii) Planta da Litologia;
- iv) Planta do Suporte Físico;
- v) Planta dos Sítios com Interesse para o Turismo e Lazer;
- vi) Planta dos Equipamentos de Utilização Coletiva;
- vii) Planta das Agropecuárias e Estufas;
- viii) Planta da Rede Rodoviária e Ferroviária;
- ix) Planta das Infraestruturas Básicas;

g) Relatório e Mapa de Ruído;

h) Carta Educativa;

i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetiva ponderação;

j) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

1 — Na área de intervenção do PDM vigoram os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de hierarquia superior, aos quais o presente plano obedece, prevalecendo os regimes dos mesmos, sobre o PDM em tudo o que neste seja omissos:

a) O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019 — *Diário da República* n.º 170, Série I de 5 de setembro de 2019);

b) Plano Rodoviário Nacional 2000 — PRN2000 (Decreto-Lei n.º 222/98, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98 e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto);

c) Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica dos Rios Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 [PGRH-RH4] — Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

d) O Plano sectorial da Rede Natura 2000-PSRN2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 *Diário da República* n.º 139, I-S, de 21 de julho);

e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56 /2019 de 11 de fevereiro — *Diário da República*, n.º 29, 1.ª série, de 11 de fevereiro de 2019, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro);

f) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

g) Estratégia Nacional para as Florestas (Resolução do Conselho de Ministros n.º 6-B/2015, de 4 de fevereiro;

h) (*Revogada.*)

i) O Plano Intermunicipal UNIR@RIA (Aviso n.º 19308/2008 publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 127, de 3 de julho de 2008.);

j) O Plano Nacional de Água;

k) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 [PGRH-RH4] — Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro.

2 — O Plano de Pormenor da Sra. do Socorro (Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2006 publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 93, de 15 de maio de 2006) com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, mantém-se em vigor e prevalece sobre o PDM.

Artigo 5.º

Conceitos e definições

1 — O PDM adota as definições constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo (Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro), do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), Decreto regulamentar n.º 15/2015, 19 de agosto e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico e tem o significado que lhe é atribuído nestes diplomas.

2 — Nos casos em que se revelar necessário o recurso a definições técnicas não abrangidas no ponto 1, definem-se os seguintes conceitos:

a) Estrutura de apoio agrícola: apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola e instalações para transformação de produtos exclusivamente da exploração ou de carácter artesanal diretamente afetos à exploração agrícola;

b) Exploração pecuária: Qualquer instalação, edifício ou grupo de edifícios, unidades técnicas, unidades intermédias e unidades de transformação de efluentes pecuários na aceção do Regulamento (CE) n.º 1774/2002, de 3 de outubro, estruturas anexas da exploração e locais não completamente fechados ou cobertos, bem como instalações móveis, estruturas ou parques

que alterem ou inutilizem o uso do solo, onde os animais podem ser mantidos ou manipulados, nomeadamente os pavilhões destinados a alojar os animais, os parques de recria ou de maneio, incluindo as superfícies de produção forrageira e de pastoreio;

c) Frente do prédio: A dimensão do prédio confinante com a via pública;

d) Frente urbana consolidada: Superfície definida em projeção vertical pelo conjunto de fachadas dos edifícios confinantes com um troço de uma dada via pública, normalmente delimitado por duas vias públicas sucessivas que concorrem na primeira;

e) Instalação pecuária: É o conjunto de edifícios ou grupo de edifícios, unidades técnicas, unidades intermédias e unidades de transformação de efluentes pecuários nos termos da legislação em vigor, estruturas anexas da exploração e locais não completamente fechados ou cobertos, bem como instalações móveis, estruturas ou parques que alterem ou inutilizem o uso do solo onde os animais podem ser mantidos ou manipulados, nomeadamente os pavilhões destinados a alojar animais, os parques de recria ou de maneio, incluindo as superfícies de produção forrageira e de pastoreio;

f) Unidade Urbana: Corresponde a rua, troço de rua (normalmente limitado por duas vias públicas sucessivas que concorrem na primeira) ou quarteirão, integrados no tecido urbano estruturado;

g) Usos Dominantes: São os usos que constituem a vocação preferencial da utilização do solo em cada categoria funcional de espaços, sendo aferidos em função do respetivo impacto qualitativo na área de intervenção;

h) Usos compatíveis: São usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, e desde que assegurem o cumprimento dos requisitos, definidos no Plano, que garantem essa compatibilização;

i) Tecido urbano estruturado: Corresponde a uma parcela do espaço urbano constituída por ruas, quarteirões ou bairros, que apresentam arruamentos com perfis e alinhamentos definidos, estabilizados e consolidados.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 — Na área de intervenção do PDM encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública à ocupação, uso e transformação dos solos:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico:

i1) Leito e margens de cursos de água, lagos e lagoas de águas públicas;

i2) Leito e margens das águas interiores sujeitas à influencia das marés (Domínio Público Marítimo);

ii) Perímetros de proteção de captações de água subterrânea destinadas ao abastecimento público;

ii1) Zona de proteção imediata;

ii2) Zona de proteção intermédia;

ii3) Zona de proteção alargada;

b) Recursos geológicos:

i) Pedreiras.

c) Recursos agrícolas e florestais:

- i) Regadios (Regime das obras de aproveitamento hidroagrícola);
- ii) Regime Florestal Parcial;
- iii) (revogado);
- iv) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- v) Árvores classificadas.

d) Recursos Naturais:

- i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- ii) Rede Natura 2000/ Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004;
- iii) Sítio de Interesse Comunitário do Rio Vouga — PTCO002.

e) Património Cultural:

i) Património classificado e/ou em vias de classificação e respetivas zonas gerais de proteção ou zonas especiais de proteção.

f) Infraestruturas:

- i) Rede Elétrica Nacional (Linhas de Alta e Média Tensão);
- ii) Servidões Radioelétricas;
- iii) Gasoduto de gás natural;
- iv) Rede Rodoviária Nacional classificada no Plano Rodoviário Nacional e desclassificada sob jurisdição da I.P — Infraestruturas de Portugal, SA;
- v) Rede Ferroviária;
- vi) Rede Rodoviária Municipal Classificada;
- vii) Telecomunicações;
- viii) Marcos geodésicos.

2 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública referidas no número anterior encontram-se, delimitadas ou identificadas na Planta de Condicionantes através de grafismos e simbologia próprios.

3 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

4 — As novas leis ou regulamentos que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as disposições do presente regulamento são diretamente aplicáveis, ainda que, eventualmente, não constem da Planta de Condicionantes.

Artigo 7.º

Zonamento Acústico

1 — Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído considera-se todo o solo urbano classificado como zona mista, com exceção dos Espaços de Atividades Económicas que não carecem de zonamento acústico nos termos da lei.

2 — No território Municipal não integrado em solo urbano, todos os recetores sensíveis existentes ou a licenciar são equiparados à classificação de zona mista para efeito de aplicação do Regulamento Geral do Ruído.

3 — O PDM procede à identificação das zonas mistas e das zonas de conflito da seguinte forma:

a) As zonas mistas correspondem às áreas do território que não devem 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;

b) As zonas de conflito correspondem às zonas onde se excede os limites em mais de 5 dB(A).

Artigo 8.º

Zonas de conflito

Nas categorias de solo urbano, identificadas como zonas de conflito, só serão permitidas novas edificações para habitação após demonstração técnica da compatibilidade dos níveis sonoros com os usos propostos, nos termos da lei geral aplicável.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

SECÇÃO I

Classificação e Qualificação do Solo Rústico e Urbano

Artigo 9.º

Classificação

1 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, a estrutura de Ordenamento do PDM é constituída pelo Solo Rústico e pelo Solo Urbano.

2 — Solo Rústico, aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que, ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

3 — Solo Urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação nele se compreendendo:

- a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado;
- b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 10.º

Qualificação

1 — O Solo Rústico é constituído por:

1.1 — Espaços Agrícolas:

1.1.1 — Outros Espaços Agrícolas;

1.1.2 — Espaço Agrícola de Produção.

1.2 — Espaços Florestais:

1.2.1 — Espaço Florestal de Conservação;

1.2.2 — Espaço Florestal de Produção.

1.3 — Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

1.3.1 — Espaço de Recursos Geológicos Existente;

1.3.2 — Espaço de Recursos Geológicos Potencial.

1.4 — Aglomerados Rurais.

1.5 — Áreas de Edificação Dispersa.

2 — Consoante o grau de urbanização e consolidação, o solo urbano integra as seguintes categorias:

a) Espaço Central:

i) Zona Histórica de Albergaria-a-Velha e Angeja;

ii) Nível 1;

iii) Nível 2.

- b) Espaço Habitacional;
- c) Espaços de Atividade Económica;
- d) Espaços de Uso Especial:

- i) Aptidão Desportiva e Cultural;
- ii) Turismo.

e) Espaço Verde — Parque da Cidade.

SECÇÃO II

Sistema Urbano

Artigo 11.º

Identificação

1 — O sistema urbano do Concelho de Albergaria-a-Velha reflete a forma como o território se encontra organizado de acordo com o papel e função que cada aglomerado desempenha na rede urbana, em função da respetiva população, da dinâmica de crescimento, das acessibilidades e das funções instaladas, e, ainda, da capacidade de estabelecer relações de complementaridade entre eles e do território municipal com a região.

2 — Tendo presente as funções desempenhadas por cada aglomerado da rede urbana, nomeadamente quanto ao tipo e âmbito espacial, o sistema urbano é composto por diferentes níveis:

- a) Zonas Históricas da Cidade de Albergaria-a-Velha e da Vila de Angeja;
- b) Aglomerado de Nível 1 — Correspondente à Cidade de Albergaria-a-Velha;
- c) Aglomerado de Nível 2 — Correspondente à zona marginal à EN1, na Vila da Branca, e à entrada Norte da Cidade de Albergaria-a-Velha;
- d) Aglomerados Residenciais — Correspondente aos restantes aglomerados do Município.

3 — Integram, ainda, o sistema urbano do território do Concelho de Albergaria-a-Velha o Espaço de Atividades Económicas geradores de dinâmicas de desenvolvimento, de crescimento e de emprego com efeitos diretos na organização territorial municipal, nomeadamente:

- a) Espaços de Atividade Económica de Albergaria-a-Velha e Branca;
- b) Espaços de Atividade Económica na envolvente dos nós viários entre a A1 com a A25 e da EN1 com a A25 e, ainda, pequenos espaços de Atividade Económica localizados nas Freguesias de São João de Loure e Angeja.

4 — No sistema urbano do território do Concelho de Albergaria-a-Velha existem ainda os Espaços de Uso Especial, geradores de dinâmica, desportiva, educativa, cultural, turística e de lazer, nomeadamente, na Branca, em Albergaria — a — Velha, Alquerubim, Angeja e em São João de Loure.

5 — Totaliza ainda o sistema urbano do Município, o Espaço Verde — Parque da Cidade que corresponde ao principal espaço público da cidade de Albergaria-a-Velha, vocacionado para o desporto, recreio e lazer.

SECÇÃO III

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 12.º

Âmbito Territorial

1 — A estrutura ecológica municipal integra o conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, 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 do território do Município.

2 — A estrutura ecológica municipal é constituída pela estrutura ecológica fundamental, pela estrutura ecológica complementar, e pela estrutura ecológica de valorização, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal e Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal (desdobrada).

Artigo 13.º

Estrutura Ecológica Fundamental

1 — A Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) compreende as áreas e os corredores que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais que ocorrem no Município, sendo constituída:

- a) Ecossistemas da Reserva Ecológica Nacional;
- b) Áreas do domínio público hídrico;
- c) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional.

2 — Nas áreas integradas na estrutura ecológica fundamental aplicam-se os regimes legais que se encontram definidos para proteção dos valores em causa.

3 — Nos corredores que coincidem com corredores de linha de água, aplicam-se as regras definidas para estes últimos.

Artigo 14.º

Estrutura Ecológica Complementar

1 — A Estrutura Ecológica Complementar (EEC) compreende as áreas que, pelos seus valores e características biofísicas intrínsecas e pelos seus valores e ocorrências culturais, são aptas para estabelecer a continuidade dos sistemas e funções ecológicas no território concelhio, potenciam corredores de mobilidade suave e assumem, também, uma função social relevante, e que não se encontram integradas na EEF.

2 — Identificam-se na EEC as seguintes áreas:

- a) Corredor Ecológico transposto do PROF-CL;
- b) Espaço Verde da Senhora do Socorro;
- c) Espaços Verdes Urbanos.

3 — As áreas verdes urbanas são espaços, existentes ou previstos, que integram os parques urbanos, os jardins públicos municipais, as áreas verdes de proximidade, as áreas verdes de enquadramento do tecido edificado e das infraestruturas, as áreas verdes com equipamentos.

4 — Nas áreas verdes públicas deve garantir-se, sempre que possível, a sua manutenção como espaços não edificados, permeáveis, vocacionados para o receio e lazer e para a produção agrícola na modalidade de hortas urbanas, tendo em vista a qualificação ambiental, social, e cultural do tecido urbano.

5 — As edificações a erigir nas áreas verdes públicas devem destinar-se ao apoio às atividades a desenvolver nestas áreas, admitindo-se, ainda, a instalação de equipamentos de utilização coletiva, desde que a solução prevista assegure a manutenção das funções principais da área em causa.

6 — Em casos excecionais e sempre que não exista alternativa viável, admite-se a execução de infraestruturas públicas.

Artigo 15.º

Estrutura Ecológica de Valorização

1 — A Estrutura Ecológica de Valorização (EEV) compreende as áreas e os corredores que constituem o suporte dos sistemas ecológicos de valorização que ocorrem no Município, sendo constituída:

- a) Rede Natura 2000/ Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004;
- b) Sítio de Interesse Comunitário do Rio Vouga — PTCON002.

2 — Nas áreas integradas na estrutura ecológica de valorização aplicam-se os regimes legais que se encontram definidos para proteção dos valores em causa.

Artigo 16.º

Regime de compatibilidade na Estrutura Ecológica Municipal

1 — As intervenções urbanísticas integradas na Estrutura Ecológica Municipal pressupõem a prossecução de fins públicos de interesse municipal e reconhecido pelos órgãos competentes, nomeadamente fins que envolvam:

- a) A valorização de recursos naturais;
- b) A requalificação de sítios para o lazer, recreio ou ações de valorização ambiental;
- c) A recuperação de estruturas construídas para fins de interesse público.

2 — Podem admitir-se, usos e funções urbanas, edificados ou não, desde que o regime de ocupação esteja previsto para a respetiva categoria de espaço, e respeite os regimes legais em vigor.

3 — A implantação de equipamentos e infraestruturas deverá garantir a continuidade dos espaços verdes e não criar qualquer estrangulamento ou descontinuidade às margens de proteção às linhas de água.

SECÇÃO IV

Disposições Comuns ao Solo Rústico e solo Urbano

SUBSECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 17.º

Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, como usos e ações compatíveis com o uso dominante, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Não deem lugar à produção de fumos e resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Não perturbem ou agravem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Não constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou de toxicidade;
- d) Não prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;

e) Não correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes nos termos do SIR- Sistema da Indústria Responsável e do Regulamento Geral do Ruído;

f) Não configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação;

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

Artigo 18.º

Zona de proteção do Heliporto

Até que seja constituída a servidão aeronáutica para o heliporto de Albergaria-a-Velha, as novas construções, ampliações e a instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, inseridas na Zona de Proteção delimitada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, terão obrigatoriamente que ter parecer do Instituto Nacional de Aviação Civil, desde que:

a) Se implantem na 1.ª Secção das zonas de proteção relativas às operações de aproximação e descolagem, ver Anexo I;

b) Se implantem na 2.ª Secção das zonas de proteção relativas às operações de aproximação e descolagem e tenham altura total superior a 10 metros, ver Anexo I.

Artigo 19.º

Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — Nas operações urbanísticas integrantes ou confinantes com espaços florestais, deve ser assegurada a defesa de pessoas e bens de acordo com o estipulado na legislação em vigor e no PMDFCI.

4 — A edificabilidade em Solo Rústico deve observar os condicionalismos à edificação constantes no PMDFCI e/ou na legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, designadamente:

a) A construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes apenas são permitidos fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definidos em PDMFCI como de média, baixa e muito baixa perigosidade, desde que se cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:

i) Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à extrema da propriedade uma faixa de proteção nunca inferior a 50 metros, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais ou a dimensão definida no PDMFCI respetivo, quando inseridas ou confinantes com outras ocupações;

ii) Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

iii) Existência de parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

b) Quando estejam em causa edifícios destinados exclusivamente ao turismo ou de habitação, turismo no espaço rural, atividade agrícola, silvícola, pecuária, aquícola ou atividades industriais conexas e exclusivamente dedicadas ao aproveitamento e valorização dos produtos e subprodutos da respetiva exploração, pode, em caso excecionais, a pedido dos interessados e em função da

análise de risco apresentada, ser reduzida para 10 metros a distância à extrema da propriedade, da faixa de proteção, por deliberação da câmara municipal desde que se verifiquem as seguintes condições:

- i) Medidas excecionais de proteção relativas à defesa e resistência do edifício à passagem do fogo;
- ii) Medidas excecionais de contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifícios e respetivos anexos;
- iii) Existência de parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

Artigo 19.º-A

Articulação com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral

1 — O território do concelho de Albergaria-a-Velha abrange as sub-regiões homogéneas (SRH) Entre Vouga e Mondego e Ria e Foz do Vouga que correspondem a unidades territoriais com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante das funções dos espaços florestais e às suas características.

2 — Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego visa-se, com igual nível de prioridade, a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

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

3 — Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo I:

- a) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- b) Carvalho português (*Quercus faginea*);
- c) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- d) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- e) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- f) Nogueira (*Juglans regia*);
- g) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- h) Sobreiro (*Quercus suber*).

4 — Na sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego devem, ainda, ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo II:

- a) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- b) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- c) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- d) Cerejeira brava (*Prunus avium*);
- e) Choupos (*Populus* sp.);
- f) Cipreste comum (*Cupressus sempervirens*);
- g) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- h) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- i) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

5 — Na sub-região Ria e Foz do Vouga visa-se, com igual nível de prioridade, 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 geomorfismos;
- b) Função geral de Produção;
- c) Função geral de Proteção.

6 — Na sub-região Ria e Foz do Vouga devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais — grupo I:

- a) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- b) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- c) Pinheiro bravo (*pinus pinaster*)

7 — Na sub-região Ria e Foz do Vouga devem, ainda, ser privilegiadas as seguintes, espécies florestais — grupo II:

- a) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- b) Carvalho português (*Quercus faginea*);
- c) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- d) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- e) Choupos (*Populus sp.*);
- f) Cipreste comum (*Cupressus sempervirens*);
- g) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- h) Nogueira (*Juglans regia*);
- i) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- j) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- k) Sobreiro (*Quercus suber*).

8 — Constituem objetivos para a orientação estratégica do ordenamento florestal comuns a todas as sub-regiões homogéneas os seguintes:

- a) Reduzir o número médio de ignições e de área ardida anual;
- b) Reduzir a vulnerabilidade dos espaços florestais aos agentes bióticos nocivos;
- c) Recuperar e reabilitar ecossistemas florestais afetados;
- d) Garantir que as zonas com maior suscetibilidade à desertificação e à erosão apresentam uma gestão de acordo com as corretas normas técnicas;
- e) Assegurar a conservação dos habitats e das espécies da fauna e flora protegidas;
- f) Aumentar o contributo das florestas para a mitigação das alterações climáticas;
- g) Promover a gestão florestal ativa e profissional;
- h) Desenvolver e promover novos produtos e mercados;
- i) Modernizar e capacitar as empresas florestais;
- j) Aumentar a resiliência dos espaços florestais aos incêndios;
- k) Aumentar o rendimento potencial da exploração florestal;
- l) Diminuir a perigosidade de incêndio rural;
- m) Contribuir para a conservação do solo e da água em geral e em particular para a conservação da água nas bacias das albufeiras de águas públicas;
- n) Contribuir para a conservação da natureza e da biodiversidade, em particular para os objetivos de conservação das áreas classificadas;
- o) Aumentar a superfície média das áreas de gestão florestal, aumentando a superfície sob gestão conjunta;
- p) Promover sistemas de exploração florestal articulados com o ordenamento cinegético e silvopastoril;
- q) Promover o aproveitamento de outros recursos silvestres, no quadro dos sistemas de exploração florestal;
- r) Aumentar o apoio técnico aos proprietários gestores florestais, com base no desenvolvimento da extensão florestal.

9 — O limite máximo de área a ocupar por espécies do género *Eucalyptus* spp. é definido de acordo com a legislação em vigor sendo, atualmente, para efeitos da aplicação do Decreto-Lei n.º 96/2013, a definida pela Portaria n.º 56/2019 — PROF-CL, de 8.656 hectares.

10 — Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, tal como definido no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal.

11 — Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares, em todos os concelhos da Região PROF.

12 — 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.

13 — 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 e normas gerais de silvicultura apresentadas no Capítulo E, do Documento Estratégico, e referenciadas no Anexo I do PROF-CL;

b) Modelos de silvicultura a adaptar à sub-região homogénea Raia Norte apresentados no Capítulo E, do Documento Estratégico e referenciadas no Anexo II do PROF-CL.

Artigo 20.º

Zonas inundáveis ou áreas ameaçadas pelas cheias

1 — As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias estão delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

2 — A realização de obras de construção, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em áreas onde se verifique a coincidência entre as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias e áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, na Rede Natura, no domínio público hídrico ou na estrutura ecológica municipal, ficam condicionadas ao cumprimento das normas mais restritivas.

3 — Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias inseridas em Solo Rústico é interdito:

- a) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- b) Proceder à armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas.

4 — Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias inseridas em Solo Urbano, são admitidas obras de construção, obras de urbanização, operações de loteamentos e trabalhos de remodelação de terrenos, desde que se assegure que as cotas dos pisos da edificação sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida e seja garantido o respeito pelos regimes jurídicos especiais.

5 — Quando os terrenos objeto de licenciamento de operações de loteamento, de obras de urbanização ou de obras de construção se insiram total ou parcialmente em zonas inundáveis, os alvarás devem conter, obrigatoriamente, a menção desse facto.

Artigo 21.º

Construções existentes

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM de Albergaria-a-Velha, ocorrida em março de 1999, ou posteriores a essa 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, emitido pela entidade competente, podem as construções e os usos existentes à data em vigor do presente plano, que a eles estejam afetas, serem objeto de legalização, sujeitos às normas constantes do presente artigo.

2 — *(Revogado.)*

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 ICNF — Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas.

5 — As Instalações agropecuárias ou agrícolas 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 ponto 2 do presente artigo;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de afluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam a criação de fossas estanques, ou adotem soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados.

6 — 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.

7 — No caso das edificações existentes cuja área licenciada exceda, à data de entrada em vigor do presente regulamento, os parâmetros definidos para cada categoria e subcategoria de espaço do Solo Rústico e Solo Urbano, é permitida a ampliação, até 20 % da área licenciada à data de entrada em vigor do PDM, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada.

8 — Caso se trate de atividades económicas, instalações pecuárias, agropecuárias ou agrícolas, admite-se a ampliação da área licenciada, com valores superiores aos definidos no ponto anterior, desde que seja tecnicamente justificado e se essa ampliação resultar da imprescindibilidade para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração, estando a mesma sujeita a parecer da entidade coordenadora do respetivo licenciamento.

9 — As atividades, estabelecimentos, explorações, instalações e edificações, abrangidas por regimes legais, específicos para situações de regularização, seguem o previsto no respetivo regime considerando-se compatíveis com as categorias de espaço onde se inserem no caso de virem a obter parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

Artigo 22.º

Muros e Vedações

1 — A construção de muros deve cumprir a legislação e todos os condicionalismos em vigor.

2 — Os muros referidos no número anterior devem cumprir o seguinte:

- a) A sua forma, material e cor não deverão contribuir para a descaracterização da frente urbana onde for inserido;
- b) A implantação dos muros que confinam com o espaço público deve observar o estipulado no artigo 28.º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Valores Patrimoniais classificados e em Vias de Classificação

Artigo 23.º

Identificação e Regime do Património Classificado e em Vias de Classificação

1 — Consideram-se como Património Cultural os Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação, identificados na Planta de Ordenamento — Património

- 1.1 — Bens imóveis classificados como de Interesse Público — I.I. P.:
- 1.1.1 — Mamoa de Açores, Decreto 67/97, de 31/12;
- 1.1.2 — Pelourinho de Angeja, Decreto 23122, de 11/10/1933;
- 1.1.3 — Pelourinho de Frossos, Decreto 23122, de 11/10/1933;
- 1.1.4 — Casa de Santo António — (Monumento de Interesse Público, M.I. P.), Portaria n.º 144/2014, *Diário da República*, 2.ª série — N.º37 — 21 de fevereiro.
- 1.2 — Bem imóvel classificado como Monumento de Interesse Municipal — M.I.M.:
- 1.2.1 — Vila Francelina, publicação da classificação M.I.M. — Edital 106/2009 de 08/07/2009.
- 1.2.2 — Casa Velha, publicação da Classificação M.I.M — Edital n.º 845/2016 de 12/09/2016.
- 1.2.3 — Casa de Hóspedes, publicação da Classificação M.I.M — Edital n.º 846/2016 de 12/09/2016.
- 1.2.4 — Casa Velha, Rua do Comércio, Angeja, publicação da Classificação M.I.M — Edital n.º 592/2017, *Diário da República*, 2.ª série — N.º159 — 18 de agosto.
- 2 — Considera-se Património Natural, as 2 árvores centenárias classificadas como de Interesse Público; Plátano- vulgar (*platanus acerifolia*), em São João de Loure, *Diário da República* n.º 44, 2.ª série de 21 de fevereiro de 1995.
- 3 — Qualquer intervenção sobre Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação ou inseridos nas respetivas zonas de proteção rege-se pelo disposto na legislação em vigor aplicável, tendo em conta os seguintes aspetos:
- a) Nos bens imóveis classificados, de interesse público, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;
- b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia relativos a obras ou intervenções em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;
- c) Nas zonas de proteção de bens imóveis classificados ou em vias de classificação como de interesse público, as operações urbanísticas, admissão de comunicação prévia, previstas no regime jurídico da urbanização e edificação, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural;
- d) A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência.
- 4 — Os imóveis classificados como de interesse municipal não se encontram sujeitos a parecer da DRCC — Direção Regional de Cultura do Centro, excetuando-se aqueles que se encontram inseridos em zonas de proteção de outros imóveis classificados.
- 5 — Os bens Imóveis Classificados e em Vias de Classificação e respetivas zonas de proteção encontram-se delimitados na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes à Urbanização e no Anexo II do presente Regulamento.

Artigo 24.º

Vestígios Arqueológicos

- 1 — Quando numa determinada intervenção urbanística se confirmar a ocorrência e a presença de eventuais valores arqueológicos, as entidades públicas e privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, devendo ainda o município:
- a) Estabelecer uma área de proteção preventiva constituída por uma linha poligonal traçada a uma distância nunca inferior a 50 m dos limites exteriores da mancha de dispersão de materiais de superfície ou das estruturas arqueológicas identificadas;
- b) Dar conhecimento do facto aos organismos da tutela;
- c) Providenciar trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar a sua importância científico — patrimonial e, em face da informação obtida, verificar a eventual necessidade de implementação de medidas de minimização, de salvaguarda ou de valorização.

2 — Todas as intervenções que impliquem revolvimento de solos em Igrejas e Capelas construídas em data anterior a 1853, “Lei da proibição dos enterramentos nas Igrejas” ficam condicionados a trabalhos arqueológicos nos termos da legislação em vigor.

3 — Nos locais identificados como Bens Patrimoniais Arqueológicos Não Classificados, constantes da Planta de Ordenamento — Património, 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, devem sempre que possível e adequado ser realizados trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor.

SUBSECÇÃO III

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 25.º

Empreendimentos estratégicos

1 — Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, 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 e das energias renováveis, indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 000 000, 00 €;
- e) Quando integrados em solo rústico se enquadrem nos usos e ocupações compatíveis definidos no artigo 31.º do presente regulamento.

2 — Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do número anterior, sendo uma delas, obrigatoriamente, a constante da alínea c) ou da alínea d) e sendo, sempre, de cumprimento obrigatório o disposto na alínea e).

3 — Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que se enquadrem nas condições de compatibilidade de usos e atividades, de acordo com o definido no presente regulamento.

4 — A nível de procedimento, 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.

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

6 — Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento e discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos 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.

7 — O regime de edificabilidade a aplicar aos empreendimentos, deve observar os parâmetros urbanísticos de estabelecidos para o local pelo presente regulamento.

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

a) Ser autorizada uma majoração até 50 % do maior índice de utilização previsto para a área em causa;

b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de usos afetadas, que não sejam Espaço Agrícola de Conservação, Espaço Florestal de Conservação e Espaço Verde-Parque da Cidade, 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.

SECÇÃO V

Espaços Canais

Artigo 26.º

Identificação e caracterização

1 — Os Espaços Canais integram a plataforma da via, as infraestruturas de apoio e as zonas de servidão *non aedificandi*.

2 — Os Espaços Canais são constituídos pela Rede Rodoviária e pela Rede Ferroviária do Concelho.

3 — A Rede Rodoviária do Concelho é constituída por:

3.1 — Rede Rodoviária Nacional:

a) Fundamental — IP1/A1, IP5/A25;

b) Complementar — IC1/A29; IC2.

3.2 — Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da I. P., Infraestruturas de Portugal S. A.: EN1, EN109, EN16, EN16-2, EN16-3, EN230-2 e Variante à EN16.

3.3 — Rede Rodoviária Municipal:

a) Estradas Municipais classificadas: EM533, EM556, EM556-1, EM556-2, EM580, EM580-1; EM577, EM554, EM555, EM565, EM566, EM577-1, EM577-2, EM577-3, EM559, EM559-1, EM579-2, EM581, EM555-1, EM566-1, EM556-2;

b) Outras Estradas:

Antiga — EN16 — troço — entroncamento da EN1 junto ao Colégio e o entroncamento com a EN 16 e a EN 109 em Angeja e troço — entre o entroncamento da EN1, saída para Valmaior, e o limite do concelho com Sever do Vouga;

Antiga — EN1-12 (entroncamento da EN1, Albergaria — a — Nova até ao limite do concelho em Soutelo); Antiga — EN16-2 (entre a A25, Assilhó e o edifício dos Bombeiros);

Antiga — EN1-11 (entroncamento da EN1, Albergaria-a — Velha até ao limite do concelho com Águeda);

c) Caminhos Municipais classificadas: CM 1450; CM 1451; CM 1451-1; CM 1452; CM 1453; CM 1453-1; CM 1454; CM 1455; CM 1456; CM 1457; CM 1458; CM 1459; CM 1460; CM 1461; CM 1462, CM 1463, CM 1464, CM 1464, CM 1465; CM 1466; CM 1467; CM 1468; CM 1469; CM 1470; CM 1470-1; CM 1470-2; CM 1471; CM 1471-1; CM 1472; CM 1472-1; CM 1473; CM 1474; CM 1475; CM 1476; CM 1477;

d) Outras vias locais existentes e propostas (arruamentos e caminhos).

4 — Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional, estradas Regionais e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP — Infraestruturas de Portugal, S. A.

5 — A Rede Ferroviária do Concelho é constituída por:

a) Linha do Norte;

b) Linha do Vouga.

6 — A rede viária municipal é constituída pelo conjunto de todas as vias existentes e propostas inseridas no espaço territorial referido no artigo 1.º deste Regulamento.

7 — Ao conjunto das vias da rede municipal aplicam-se as disposições previstas no presente Regulamento, na Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961 e em regulamentos municipais.

8 — As disposições previstas no número anterior serão igualmente aplicadas às estradas nacionais, à medida da sua integração na rede viária municipal.

Artigo 27.º

Hierarquização e características da Rede Rodoviária

1 — A Rede Rodoviária é constituída por quatro níveis hierárquicos, com funções e níveis de serviço diferenciados:

a) A Rede Estruturante Supra Municipal é constituída pela rede fundamental, complementar e Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da I. P. — Infraestruturas de Portugal S. A.;

b) A Rede Estruturante Municipal é constituída pelas estradas municipais classificadas (EM) e pelas antigas estradas nacionais (EN);

c) A Rede de Distribuição Secundária é constituída pelos caminhos municipais classificadas (CM) e não classificados — arruamentos;

d) A Rede de apoio ao solo Rústico é constituída pelos caminhos não classificados, em solo Rústico.

2 — A Rede Rodoviária referida no ponto anterior tem as seguintes características:

a) Rede Estruturante Supra Municipal — constituída pela rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas, que inclui as vias que efetuam ligações entre o Concelho e os concelhos limítrofes, ou que estabelecem ligações com a Região e o País, e a rede rodoviária desclassificada sob jurisdição da, I. P — Infraestruturas de Portugal, S. A.;

b) Rede Estruturante Municipal — corresponde às vias estruturantes ao nível concelhio, constituída sobretudo pelas estradas municipais classificadas e pelas estradas nacionais, à medida da sua integração na rede rodoviária municipal, que correspondem a vias com perfil adequado à fluidez do tráfego e que estabelecem a ligação entre os principais polos geradores de tráfego: áreas urbanas e ou áreas de atividade económica, comportando principalmente o tráfego de passagem e paralelamente assumindo um papel estruturante à escala do Concelho.

Estas vias estão sujeitas às seguintes características:

i) Só é permitido o tráfego motorizado de atravessamento e as circulações entre zonas do espaço urbano;

ii) (Revogada.)

iii) É proibido o estacionamento ao longo da via;

iv) É admissível, excecionalmente, o acesso por entradas e saídas na mão apenas em áreas urbanas consolidadas que sejam geradores de níveis significativos de tráfego.

c) Rede de Distribuição Secundária — corresponde ao nível hierárquico mais elevado das vias locais constituída sobretudo pelos caminhos municipais classificados e outras vias locais, nomeadamente arruamentos. São vias com perfil condicionado, muitas vezes reduzido em consequência da elevada densidade de ocupação e que garantem por um lado a ligação entre a estrutura viária principal e as vias locais e têm por si só uma importância significativa na ligação entre os diferentes aglomerados, garantindo o acesso direto às propriedades confinantes.

Estas vias estão sujeitas às seguintes características:

i) O estacionamento ao longo da via deve, em regra, existir;

ii) O peão é o elemento principal da solução de desenho urbano (sendo portanto fundamental a existência de passeios);

iii) No caso de conflito entre veículo e peão, a solução será resolvida caso a caso, sempre que possível em favor do peão, limitando tanto quanto possível o número de locais de conflito;

iv) A velocidade de circulação deve ser reduzida criando-se para isso, restrições técnicas ao nível do desenho e geometria viária;

v) Compatibilizar e integrar as atividades de ordem social e de lazer no mesmo espaço.

d) Rede de apoio ao solo Rústico — constituída por caminhos em solo Rústico. A abertura ou beneficiação de vias e caminhos em solo Rústico não constitui critério válido para a reclassificação do solo Rústico em solo urbano nem constitui frente de construção.

3 — Os traçados, existentes e propostos, das vias que integram a Rede Rodoviária são os que se encontram representados na Planta de Ordenamento — Hierarquia da Rede Rodoviária.

4 — A transposição do desenho da rede rodoviária municipal para as escalas próprias poderá conter ajustamentos, não se considerando estes, como alterações do PDM se não forem modificados os objetivos.

Artigo 28.º

Parâmetros mínimos de dimensionamento da Rede Rodoviária

1 — As vias referidas no artigo anterior deverão obedecer aos seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:

a) Rede Estruturante Supra Municipal, os parâmetros são os definidos pela legislação em vigor para cada tipo de via;

b) Rede Estruturante Municipal:

i) Fora de Solo Urbano: Perfil Tipo: $\geq 12,20$ metros, sendo a faixa de rodagem de 7,00 metros e berma com 2,60 metros (x2);

ii) Em atravessamentos de solo urbano: Perfil Tipo: $\geq 12,20$ metros, sendo a faixa de rodagem de 7,00 metros e passeios com 2,60 metros (x2) de largura com uma faixa de 1 metros (x2), para plantação de árvores em caldeiras com o mínimo de 1x1 metros (fora da zona do percurso acessível);

iii) (Revogada.)

c) Rede de Distribuição Secundária:

i) Em Solo Urbano, excluindo os Espaços de Atividades Económicas:

Perfil tipo: $\geq 9,70$ metros, sendo a faixa de rodagem de 6,50 metros, passeios com 1,60 metros (x2).

Sempre que necessário e possível deve ser criada com a largura de 2,50 metros (x2) áreas destinadas a estacionamento, assim como, uma zona para plantação de árvores em caldeiras com uma dimensão mínima de 1x1 metros, fora da zona do percurso acessível;

ii) Nos Espaços de Atividades Económicas:

Perfil tipo: $\geq 12,20$ metros, sendo a faixa de rodagem de 9,00 metros e passeios com 1,60 metros (x2) de largura. Sempre que possível é desejável a existência de uma faixa de 1 metros (x2) para execução de caldeiras com o mínimo de 1x1 metros, fora da zona do percurso acessível e área destinada a estacionamento com 2,50 m (x2);

iii) Fora de Solo Urbano:

Perfil tipo: $\geq 11,50$ metros, sendo a faixa de rodagem de 6,50 metros, bermas com 2,50 metros;

d) Rede de apoio ao solo Rústico:

i) Perfil tipo: $\geq 6,00$ metros, sendo a faixa de rodagem de 4,00 metros e bermas com 1,00 metros (x2).

2 — Excetuam-se do cumprimento dos parâmetros definidos no número anterior, as vias cujo perfil atual já se encontra comprometida por construções existentes, aplicando-se neste caso o perfil dominante.

3 — Excetuam-se ainda as situações em que a Câmara Municipal já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos necessários a:

- a) Definição de alinhamento;
- b) Prolongamento de perfil de via existente;
- c) Correção do traçado do espaço público;
- d) Reordenamento urbanístico do local da intervenção.

Artigo 29.º

Faixas de proteção *non aedificandi*

1 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à Rede Estruturante Supra Municipal, são as constantes da legislação em vigor aplicável.

2 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à Rede Rodoviária Municipal para a implantação das edificações, incluindo muros de vedação confinantes com a via pública, serão definidas em regulamento municipal.

3 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à Rede Ferroviária são as estabelecidas na legislação em vigor aplicável.

4 — A aplicação das faixas de servidão *non aedificandi* terão em conta as precedências existentes, pois estas poderão condicionar os recuos dos edifícios relativamente aos arruamentos existentes.

5 — Relativamente a edifícios existentes cujo estado de conservação ou valor patrimonial não justifique a criação de precedência e/ou desrespeitem recuos pré-definidos, apenas serão permitidas obras de conservação.

CAPÍTULO IV

Solo Rústico

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 30.º

Natureza e qualificação

1 — O Solo Rústico destina-se ao aproveitamento agrícola, pecuário, agropecuário, agroindustrial, florestal, exploração dos recursos geológicos, espaços naturais de proteção e de lazer, e outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

2 — Encontram-se integrados no Solo Rústico os Espaços Agrícolas, os Espaços Florestais, os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, as Áreas de edificação Dispersa e os Aglomerados Rurais.

Artigo 31.º

Uso dominante e usos complementares e compatíveis

1 — Consideram-se usos dominantes do Solo Rústico as atividades agrícolas, pecuárias, agropecuárias, agroindustriais, explorações silvo pastoris ou florestais e explorações de recursos geológicos.

2 — Constituem usos compatíveis dos usos dominantes do Solo Rústico, por concorrerem para um melhor desenvolvimento das suas potencialidades:

- a) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
- b) Habitação de acordo com as regras estabelecidas para cada categoria de espaço e de acordo com as orientações estabelecidas em programas regionais;
- c) Empreendimentos Turísticos nas modalidades admitidas em cada categoria de espaço e de acordo com as orientações estabelecidas em programas regionais;
- d) Atividades de recreio e lazer;
- e) Outros usos e ocupações desde que compatíveis com o solo rústico nos termos da legislação em vigor.

3 — São permitidos equipamentos de utilização coletiva que se localizem na proximidade do Espaço Habitacional — Solo Urbano, quando o grau de consolidação deste, não os permita acolher.

4 — A edificabilidade em Solo Rústico admissível nos termos do presente Plano, só pode ser viabilizada caso se cumpram os condicionamentos estabelecidos na legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro).

5 — No Solo Rústico é permitida a implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica, de outras energias renováveis e de infraestruturas viárias, de acordo com as normas previstas para cada categoria de espaço.

6 — As construções cujos usos foram referidos neste artigo terão, adicionalmente, de cumprir o seguinte:

- a) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas se elas forem autorizadas;
- b) Os efluentes domésticos são obrigatoriamente objeto de tratamento completo, em instalação própria, sem o qual não poderão ser lançados na rede de drenagem natural e nos termos da legislação aplicável;
- c) *(Revogada.)*
- d) Os alpendres/telheiros não deverão ser edificações precárias, sugerindo-se a sua execução com recurso a materiais e métodos de qualidade;
- e) As atividades industriais, os armazéns e o comércio por grosso só podem ser erigidos/instalados em prédios que confrontem com via pública pavimentada e disponham de infraestruturas de abastecimento de água, saneamento e eletricidade.

7 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no Solo Rústico:

- a) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas normais de exploração agrícola e florestal, ou destinadas a ocupações expressamente autorizadas para cada categoria de espaço;
- b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza.

8 — *(Revogado.)*

Artigo 32.º

Perímetro do Regime Florestal Parcial

1 — A área afeta ao Perímetro do Regime Florestal Parcial no Concelho encontra-se delimitada na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes à Urbanização e é constituída pelo Perímetro Florestal do Rio Mau.

2 — Nesta área apenas são permitidos os usos e atividades previstos na legislação em vigor.

SECÇÃO II

Espaço Agrícola

SUBSECÇÃO I

Outros espaços agrícolas — Conservação

Artigo 33.º

Caracterização dos outros espaços agrícolas

Os Outros Espaços Agrícolas — conservação, devidamente assinalado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, integra-se na Rede Natura 2000/ Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004, no território do Baixo Vouga Lagunar e parcialmente no Corredor Ecológico do PROF-CL relativo ao Rio Vouga, representando para além do potencial agrícola, um importante valor do património natural do município, ao contribuir para a diversidade biológica dos habitats, das espécies da flora e da fauna e das paisagens.

Artigo 34.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — Nos Outros Espaços Agrícolas — conservação são interditos os usos ou as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:

- a) Obra de construção para habitação, comércio, serviços, indústria, armazéns e edifícios anexos de apoio a estas atividades;
- b) Escavações e aterros;
- c) Destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo.

2 — Nos Outros Espaços Agrícolas — conservação são permitidos os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, no Corredor Ecológico do PROF-CL relativo ao Rio Vouga, no território do Baixo Vouga Lagunar e na Rede Natura 2000/ Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004, nomeadamente:

- a) Parques de Recreio e de Lazer e vias clicáveis;
- b) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico, educacional e similar;
- c) Atividade agrícola, pecuária, agropecuária e piscícola;
- d) As atividades referidas na alínea anterior podem ser complementadas com edificações e atividades associadas à exploração principal;
- e) Atividades económicas de base local vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de artesanato e de exploração de oportunidades e recursos energéticos e ambientais sustentáveis;
- f) Infraestruturas e equipamentos de apoio, complementares a unidades de turismo rural ou similar, desde que não excedam os 250 m².

Artigo 35.º

Regime de Edificabilidade

A edificabilidade nos Outros Espaços Agrícolas — Conservação, quando possível, fica condicionada:

- a) Ao cumprimento dos regimes jurídicos especiais;
- b) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação, no terreno o cumprimento dos condicionalismos da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro);
- c) Excetua-se do cumprimento da alínea b) a implantação de estufas.

SUBSECÇÃO II

Espaço Agrícola de Produção

Artigo 36.º

Caracterização do Espaço Agrícola de Produção

Os espaços pertencentes a esta categoria possuem características mais adequadas à atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante, revelam aptidão para a atividade agrícola, encontrando-se devidamente assinaladas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 37.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — No Espaço Agrícola de Produção, admite-se a edificação para suporte de atividades relacionadas com a agricultura, pecuária e agropecuária, sem prejuízo da aplicação dos regimes jurídicos especiais.

2 — Consideram-se ainda, usos compatíveis:

- a) Habitação unifamiliar para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;
- b) Comércio e serviços, desde que associados à atividade agrícola, pecuária e agropecuária;
- c) Equipamentos de Utilização Coletiva;
- d) Empreendimentos Turísticos, nas seguintes tipologias:

i) Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e Pousadas), desde que associados a temáticas específicas;

- ii) Empreendimentos de turismo de habitação;
- iii) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- iv) Parque de campismo e caravanismo.

e) Atividades industriais do tipo 2 e 3, de armazenagem e comércio por grosso, apenas nos casos em que se relacione com atividades de transformação de materiais geológicos, de produtos agrícolas ou agropecuários extraídos ou produzidos localmente, bem como as indústrias agroalimentares classificadas como do tipo 1, que não estejam abrangidas pelo Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), pelo Regime Jurídico de Prevenção e Controlo integrado da Poluição, (RJPCIP) e pelo Regime Jurídico de prevenção de acidentes graves (RPAG);

- f) Parques de Recreio e de Lazer e vias cicláveis;

- g) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico, educacional e similar;
- h) Exploração de recursos geológicos;
- i) As atividades agrícolas, pecuárias e de exploração de recursos geológicos, podem ser complementadas com edificações e atividades de apoio associadas à exploração principal;
- j) Atividades económicas de base local vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de artesanato e de exploração de oportunidades e recursos energéticos e ambientais sustentáveis.

Artigo 38.º

Regime de Edificabilidade

1 — Em função do uso que se pretende instalar definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

TABELA N.º 1

Usos e Funções/Espaço Agrícola de Produção	Prédio Área (m ²)	Altura da Fachada (7) Metros	Pisos (4) N.º máx.	Índices Máximos		
				IUS	IOS	Estacionamentos
Habitação Unifamiliar Isolada	(1)	—	2	Máximo 500 m ² (3)		Artigo 62.º
Comércio e Serviços (5)	(1)	—	2	0,20	0,10	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva (5)	(1)	9	—	0,20	0,10	Artigo 62.º
Indústria Tipo 2 e 3, Armazenagem e Comércio por Grosso (5)	(1)	9	—	0,50	0,40	Artigo 62.º
Instalações Agrícolas, Pecuárias e Agropecuárias (2)	(1)	9	—	(6)	(6)	—
Recursos Geológicos	(1)	9	—	(6)	(6)	—
Empreendimentos turísticos (5)	(1)	9	—	0,50	0,40	Artigo 62.º
Edifícios anexas afetas a explorações, agrícolas, pecuárias e geológicas.	Desde que não excedam os 20% da área de implantação das edificações principais afetas à exploração.					
Centros de Interpretação da Natureza ou outros de caráter Lúdico/educacionais similares.	Depende do programa específico a implementar e dos regimes e pareceres das Entidades com Jurisdição na área.					

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI, ou se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Excetua-se do cumprimento desta norma, a implantação de Estufas. A área mínima da parcela é de 3,25 hectares ou outra definida em programa regional.

(2) Nas novas instalações agropecuárias e pecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros a edificações existentes destinadas a habitação, comércio e serviços e instalações de uso coletivo e promover a criação de uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI).

(3) Inclui edifício anexo de apoio à habitação.

(4) O número máximo de pisos não integra o aproveitamento de sótão e compreende apenas os pisos acima do solo. O edifício de anexo à habitação, comércio e serviços, não pode ser desenvolvido em mais de um piso acima do solo.

(5) Desde que a erigir em prédio que confine com via pública e desde que apresente soluções para as infraestruturas básicas.

(6) Os Índices IUS e IOS admissíveis dependem da viabilidade económica da empresa ou exploração e a parecer da entidade coordenadora do respetivo licenciamento.

(7) Em situações tecnicamente fundamentadas e indispensáveis ao normal funcionamento do edifício e/ou da atividade instalada, este parâmetro podem admitir outros valores.

(8) Em situações de ampliações de Equipamentos de Utilização Coletiva existentes serão aplicados os índices máximos aplicados nos Equipamentos de Utilização Coletiva do Solo Urbano, nomeadamente IOS ≤ 0,70 e IUS ≤ 0,90.

(-) Não se aplica.

2 — Os parâmetros urbanísticos definidos no número anterior constituem parâmetros orientadores máximos que podem ser ajustados em Regulamento Municipal em função dos usos e das atividades a instalar, com exceção do parâmetro relativo à área do prédio cujo valor expresso é o valor mínimo obrigatório.

SECÇÃO III

Espaço Florestal

SUBSECÇÃO I

Espaço Florestal de Conservação

Artigo 39.º

Caracterização do Espaço Florestal de Conservação

O Espaço Florestal de Conservação corresponde a uma área do território municipal integrada parcialmente na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Rede Natura 2000, representando para além do potencial florestal, um importante valor do património natural do município, contribuindo para a diversidade biológica dos habitats, das espécies da flora e da fauna e das paisagens.

Artigo 40.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

No Espaço Florestal de Conservação, para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, são ainda permitidos os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, no Corredor Ecológico do PROF-CL transposto e na Rede Natura 2000, nomeadamente:

- a) Habitação unifamiliar, para residência de quem exerça atividade silvícola ou atividades conexas ou complementares à atividade silvícola;
- b) Centros de Interpretação da Paisagem/natureza ou outros de carácter Lúdico-educacional similares;
- c) Parques de Recreio e de Lazer e vias cicláveis;
- d) Instalações de vigilância e combate aos incêndios florestais;
- e) Construções de apoio aos percursos pedestres;
- f) Instalação de infraestruturas destinadas à produção de energias renováveis;
- g) Infraestruturas que pela sua natureza não se possam localizar em solo urbano;
- h) Equipamentos de Utilização Coletiva;
- i) Empreendimentos Turísticos, nas seguintes tipologias:
 - i) Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e Pousadas), desde que associados a temáticas específicas;
 - ii) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - iii) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - iv) Parque de campismo e caravanismo;
- j) Atividades industriais do tipo 2 e 3, de armazenagem e comércio por grosso, apenas nos casos em que se relacione com atividades silvícolas, de transformação de materiais geológicos ou agropecuários extraídos ou produzidos localmente; bem como as indústrias agroalimentares classificadas como do tipo 1, que não estejam abrangidas pelo RJAIA, pelo RJPCIP e pelo RPAG;
- k) Exploração de recursos geológicos;
- l) Instalações de apoio à exploração silvícola, agrícolas, pecuárias e agropecuárias;
- m) As atividades agrícolas, pecuárias e de exploração silvícola podem ser complementadas com edificações e atividades de apoio associadas à exploração principal;
- n) Atividades económicas de base local vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de artesanato e de exploração de oportunidades e recursos energéticos e ambientais sustentáveis.

Artigo 41.º

Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade no Espaço Florestal de Conservação, quando possível, fica condicionada:

- a) Ao cumprimento dos regimes jurídicos especiais;
- b) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, o cumprimento dos condicionamentos da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro)
- c) (revogado)
- d) Excetua-se do cumprimento da alínea b) a implantação de estufas.

2 — Em função do uso que se pretende instalar definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

TABELA N.º 2

Usos e Funções/Espaço Florestal de Conservação	Prédio Área (m ²)	Altura da Fachada (7) Metros	Pisos (4) N.º máx.	Índices Máximos		
				IUS	IOS	Estacionamentos
Habitação Unifamiliar Isolada	(1)	—	2	Máximo 500 m ² (3)	Artigo 62.º	
Comércio e Serviços (5).	(1)	—	2	0,20	0,10	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva (5)	(1)	9	—	0,20	0,10	Artigo 62.º
Indústria Tipo 2 e 3, Armazenagem e Comércio por Grosso (5).	(1)	9	—	0,50	0,40	Artigo 62.º
Instalações Agrícolas, Pecuárias e Agropecuárias (2)	(1)	9	—	(6)	(6)	—
Recursos Geológicos	(1)	9	—	(6)	(6)	—
Empreendimentos turísticos (5).	(1)	9	—	0,50	0,40	Artigo 62.º
Edifícios anexos afetos a explorações, agrícolas, pecuárias e geológicas.	Desde que não excedam os 20% da área de implantação das edificações principais afetas à exploração.					
Centros de Interpretação da Natureza ou outros de carácter Lúdico/educacionais similares.	Depende do programa específico a implementar e dos regimes e pareceres das Entidades com Jurisdição na área.					

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI, ou se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Excetua-se do cumprimento desta norma, a implantação de Estufas. A área mínima da parcela é de 3,25 hectares ou outra definida em programa regional.

(2) Nas novas instalações agropecuárias e pecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros a edificações existentes destinadas a habitação, comércio e serviços e instalações de uso coletivo e promover a criação de uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI).

(3) Inclui edifício anexo de apoio à habitação.

(4) O número máximo de pisos não integra o aproveitamento de sótão e compreende apenas os pisos acima do solo. O edifício de anexo à habitação, comércio e serviços, não pode ser desenvolvido em mais de um piso acima do solo.

(5) Desde que a erigir em prédio que confine com via pública e desde que apresente soluções para as infraestruturas básicas.

(6) Os Índices IUS e IOS admissíveis dependem da viabilidade económica da empresa ou exploração e a parecer da entidade coordenadora do respetivo licenciamento.

(7) Em situações tecnicamente fundamentadas e indispensáveis ao normal funcionamento do edifício e/ou da atividade instalada, este parâmetro pode admitir outros valores.

(-) Não se aplica.

SUBSECÇÃO II

Espaço Florestal de Produção

Artigo 42.º

Caracterização do Espaço Florestal de Produção

Os espaços pertencentes a esta categoria correspondem a áreas ocupadas por povoamentos florestais, matos, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e os terrenos

improdutivos ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais e de acordo com a classificação do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

Artigo 43.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — No Espaço Florestal de Produção, para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admissíveis os seguintes usos considerados compatíveis:

a) Habitação unifamiliar, para residência de quem exerça atividade silvícola ou atividades conexas ou complementares à atividade silvícola e desde que comprove da inexistência de qualquer outra habitação e alternativa de localização;

b) Centros de Interpretação da Paisagem/natureza ou outros de caráter Lúdico-educacional similares;

c) Parques de Recreio e de Lazer e vias cicláveis;

d) Instalações de vigilância e combate aos incêndios florestais;

e) Construções de apoio aos percursos pedestres;

f) Instalação de infraestruturas destinadas à produção de energias renováveis, valorização de resíduos e similares;

g) Infraestruturas que, pela sua natureza não se possam localizar em solo urbano;

h) Equipamentos de Utilização Coletiva;

i) Empreendimentos Turísticos, nas seguintes tipologias:

i) Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e Pousadas), desde que associados a temáticas específicas;

ii) Empreendimentos de turismo de habitação;

iii) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

iv) Parque de campismo e caravanismo;

j) Atividades industriais do tipo 2 e 3, de armazenagem e comércio por grosso, apenas nos casos em que se relacione com atividades silvícolas, de transformação de materiais geológicos ou agropecuários extraídos ou produzidos localmente; bem como as indústrias agroalimentares classificadas como do tipo 1, que não estejam abrangidas pelo RJAIA, pelo RJPCIP e pelo RPAG;

k) Exploração de recursos geológicos;

l) As atividades agrícolas, pecuárias e de exploração de recursos geológicos podem ser complementadas com edificações e atividades de apoio associadas à exploração principal;

m) Atividades económicas de base local vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de artesanato e de exploração de oportunidades e recursos energéticos e ambientais sustentáveis;

n) Postos de abastecimento de combustíveis, parque de garrafas de gás e reservatórios e instalações de atividades florestais.

2 — No espaço florestal os processos e projetos de arborização e rearborização devem observar as orientações dos PROF Centro Litoral quanto às espécies e quanto aos modelos de exploração silvícola a adotar.

Artigo 44.º

Arborização

No Espaço Florestal de Produção deverão ser incentivadas todas as ações de arborização e rearborização que devem ser realizadas de modo a não degradarem os recursos existentes e de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 45.º

Regime de Edificabilidade

1 — Em função do uso e funções que se pretendam instalar definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

TABELA N.º 3

Usos e Funções/Espaço Florestal de Produção	Prédio Área (m ²)	Altura da Fachada (7) Metros	Pisos (4) N.º máx.	Índices Máximos		
				IUS	IOS	Estacionamentos
Habituação Unifamiliar Isolada	(1)	—	2	Máximo 500 m ² (3)	Artigo 62.º	
Comércio e Serviços (5).	(1)	—	2	0,20	0,10	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva (5)	(1)	9	—	0,20	0,10	Artigo 62.º
Indústria Tipo 2 e 3, Armazenagem e Comércio por Grosso (5)	(1)	9	—	0,50	0,40	Artigo 62.º
Instalações Agrícolas, Pecuárias e Agropecuárias (2)	(1)	9	—	(6)	(6)	—
Recursos Geológicos.	(1)	9	—	(6)	(6)	—
Empreendimentos turísticos (5).	(1)	9	—	0,50	0,40	Artigo 62.º
Edifícios anexo afetos a explorações, agrícolas, pecuárias e geológicas.	Desde que não excedam os 20% da área de implantação das edificações principais afetas à exploração.					
Centros de Interpretação da Natureza ou outros de caráter Lúdico/educacionais similares.	Depende do programa específico a implementar e dos regimes e pareceres das Entidades com Jurisdição na área.					

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI, ou se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Excetua-se do cumprimento desta norma, a implantação de Estufas. A área mínima da parcela é de 3,25 hectares ou outra definida em programa regional.

(2) Nas novas instalações agropecuárias e pecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros a edificações existentes destinadas a habitação, comércio e serviços e instalações de uso coletivo e promover a criação de uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI).

(3) Inclui edifício anexo de apoio à habitação.

(4) O número máximo de pisos não integra o aproveitamento de sótão e compreende apenas os pisos acima do solo. O edifício de anexo à habitação, comércio e serviços, não pode ser desenvolvido em mais de um piso acima do solo.

(5) Desde que a erigir em prédio que confine com via pública e desde que apresente soluções para as infraestruturas básicas.

(6) Os Índices IUS e IOS admissíveis dependem da viabilidade económica da empresa ou exploração e a parecer da entidade coordenadora do respetivo licenciamento.

(7) Em situações tecnicamente fundamentadas e indispensáveis ao normal funcionamento do edifício e/ou da atividade instalada, este parâmetro pode admitir outros valores.

(-) Não se aplica.

2 — Qualquer edificação terá de garantir, na sua implantação no terreno:

a) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, o cumprimento dos condicionamentos da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro)

b) O respeito pelos regimes jurídicos especiais, quando aplicável;

c) Excetua-se do cumprimento da alínea a) a implantação de estufas;

d) (Revogada.)

SECÇÃO IV

Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Artigo 46.º

Caracterização dos Espaços de Recursos Geológicos

1 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos são destinados à proteção dos recursos geológicos com vista ao seu aproveitamento, exploração ou reserva de depósitos ou massas minerais com significativo valor económico e integram as seguintes subcategorias:

a) Os Espaços de Recursos Geológicos Existente: correspondem aos espaços que englobam as áreas onde ocorre uma atividade produtiva significativa de recursos de depósitos minerais e ou massas minerais, cujo desenvolvimento deverá ser objeto de uma abordagem global tendo em vista o racional aproveitamento do recurso geológico. Pode incluir áreas concessionadas, licenciadas e outras áreas adjacentes para a progressão da atividade;

b) Os Espaços de Recursos Geológicos Potencial: correspondem aos espaços que englobam áreas cujo potencial geológico carece de um aprofundar do seu conhecimento, tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos ou sitas em unidades geológicas, em que os estudos existentes, ou a realizar, possibilitam inferir a existência de recursos passíveis de exploração, sendo esta previsível ou pretendida, e à função de valorização identificados por áreas onde foram revelados recursos geológicos passíveis de aproveitamento.

2 — Os espaços pertencentes a estas categorias estão devidamente assinalados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 47.º

Usos e Condições de ocupação do Solo

1 — Nos Espaços de Recursos Geológicos Existente é permitida a progressão das atividades extrativas existentes, bem como a sua ampliação, nomeadamente de áreas concessionadas e de áreas licenciadas.

2 — Nos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos é permitida a instalação de indústrias e outras atividades associadas à transformação da matéria-prima extraída, e ainda dos respetivos anexos, armazéns, escritório e a instalação de atividades de gestão de resíduos e reciclagem, desde que o interessado seja proprietário de uma pedreira no Concelho.

3 — Nos Espaços de Recursos Geológicos Potencial é permitida a instalação de atividades associadas à prospeção, pesquisa e exploração de depósitos minerais, massas minerais, de acordo com o regime jurídico de pesquisa e exploração de massas minerais.

4 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos que vierem a ser alvo de Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística (PARP), permite-se, após a execução destes, a instalação de usos previstos nos Espaço Florestal de Produção, devendo cumprir os usos, condições de ocupação e regime de edificabilidade definidas para esse espaço.

5 — São também admitidos os usos para instalações de infraestruturas destinadas à produção de energias renováveis, valorização de resíduos e similares.

Artigo 48.º

Regime de Edificabilidade

1 — As condições de edificabilidade para os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos são os constantes no quadro seguinte:

TABELA N.º 4

Usos e Funções/ Espaços Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	Espaço de Exploração Área Prédio (m ²)	Altura (3)		Índices Máximos		
		Fachada (metros)	Nº máx Pisos	IUS	IOS	Estacionamentos
Indústria e outras atividades associadas à transformação de matéria-prima extraída.	(1)	9	—	0,50 (2)	0.50 (2)	—
Instalação para apoio ao pessoal, segurança, vigilância, arrumos e escritórios.	(1)	5	1	250 m ² de a.b.c.		—

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI ou, se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o sistema nacional de defesa da floresta contra incêndios.

(2) Inclui instalação de apoio.

(3) Podem ser admitidas outras alturas desde que tal seja indispensável ao normal funcionamento e à viabilidade económica da exploração.

a.b.c. área bruta de construção.

(-) Não se aplica.

2 — Os parâmetros atrás mencionados poderão ser superiores aos mencionados desde que tecnicamente justificados, e desde que indispensáveis à viabilidade económica da exploração.

3 — A edificabilidade no Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, quando possível, fica condicionada:

a) Ao cumprimento dos regimes jurídicos especiais;

b) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, o cumprimento dos condicionalismo da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro);

c) (Revogada.)

SECÇÃO V

Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 49.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os Aglomerados Rurais e as Áreas de Edificação Dispersa delimitados na Planta de Ordenamento, correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação como solo urbano.

2 — Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:

a) Habitações;

b) Estruturas de apoio agrícola, pecuária e florestal;

c) Comércio e serviços de apoio ao aglomerado;

d) Atividades económicas de base local vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de artesanato e de exploração de oportunidades e recursos energéticos e ambientais sustentáveis.

e) Empreendimentos Turísticos nas seguintes tipologias:

i) Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e Pousadas) desde que associados a temáticas específicas;

- ii) Empreendimentos de Turismo de Habitação;
- iii) Empreendimentos de Turismo no espaço rural;
- iv) Parque de Campismo e Caravanismo.

Artigo 50.º

Regime de Edificabilidade

A edificabilidade nos Aglomerados Rurais e nas Áreas de Edificação Dispersa é admissível devendo observar as seguintes regras urbanísticas:

- a) Número máximo de dois pisos acima do solo;
- b) Admite-se o aproveitamento de sótão;
- c) As edificações devem procurar uma integração formal no Espaço Rústico e no conjunto onde se inserem do ponto de vista das características morfológicas tipológicas e volumétricas.

CAPÍTULO V

Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 51.º

Classificação do Solo

Para efeitos da ocupação, uso e transformação, o Solo Urbano compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano

Artigo 52.º

Caracterização geral do Solo Urbano

Solo Urbano é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

- a) (*Revogada.*)
- b) (*Revogada.*)

SECÇÃO II

Solo Urbano

Artigo 53.º

Qualificação do Solo

1 — A qualificação do solo regula o seu aproveitamento em função do uso dominante, definindo o PDM para o solo urbano as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaço Central, área com funções de centralidade no território municipal, nas quais coexistem atividades terciárias, funções residenciais e outras, e onde se pretende manter e reforçar a referida multifuncionalidade;

b) Espaço Habitacional, área que se destina preferencialmente a funções residenciais, e que asseguram outras funções compatíveis com aquele uso principal;

c) Espaço de Atividade Económica, corresponde às áreas a que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente através de rede de infraestruturação, para acolherem com qualidade as unidades industriais e restantes atividades económicas;

d) Espaço de Uso Especial, área onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes para o Município, designadamente nos domínios, da saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, cultura, desporto e turismo;

e) Espaços verdes, áreas com funções de equilíbrio ecológico e de proteção da biodiversidade no meio urbano, que se pretendem proteger e valorizar, devendo enquadrar e assegurar o desenvolvimento de atividades de recreio, lazer, desporto e cultura.

2 — As categorias, Espaço Central e Espaço de Uso Especial foram desagregadas nas seguintes subcategorias:

a) Espaço Central:

i) Zona Histórica de Albergaria-a-Velha e Angeja;

ii) Nível 1;

iii) Nível 2.

b) Espaço de Uso Especial:

i) Aptidão Desportiva e Cultural;

ii) Turismo.

Artigo 54.º

Usos dominantes, complementares e compatíveis

1 — O Solo Urbano destina-se essencialmente à instalação de usos residenciais, bem como de equipamentos, atividades comerciais, de serviços e indústrias apenas do tipo 3 e desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial.

2 — As novas explorações agropecuárias e atividades conexas, o armazenamento de fluentes pecuários ou químicos, e as atividades industriais insalubres, não são compatíveis com o Solo Urbano.

3 — Admite-se a edificação e/ou instalação de novas unidades industriais e/ou empresariais, armazéns, em Solo Urbano desde que não criem condições de incomodidade em termos de salubridade, ruído, não perturbem as condições de trânsito e estacionamento e respeitem as disposições da categoria de espaço respetiva.

4 — Admite-se a ampliação das unidades industriais e de armazenagem existentes e devidamente licenciadas, desde que cumpram os critérios de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço.

Artigo 55.º

Condições gerais de edificabilidade

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

a) Tem de confrontar com arruamento público, isto é, deve respeitar a construtibilidade das respetivas categorias de espaço;

b) O arruamento deve estar pavimentado;

c) O prédio não pode estar abrangido por nenhuma condicionante que, nos termos da lei, iniba a edificação.

2 — A qualquer edificação é exigida, a realização de infraestruturas de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, e a sua ligação às redes públicas, quando existam.

Artigo 56.º

Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 — A Câmara Municipal deve impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao recuo 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 na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A Câmara Municipal deve impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.

3 — A violação do previsto nos números anteriores é fundamento para o indeferimento municipal das correspondentes operações urbanísticas.

Artigo 57.º

Zona de Proteção de Equipamentos de Ensino

1 — Considera-se zona de proteção de qualquer Equipamentos de Ensino a área contida no perímetro definido pela distância de 12 m, medida a partir do limite exterior do recinto escolar.

2 — Na zona de proteção referida no ponto anterior fica interdita a edificação de novas construções, ampliações, e não poderão ser instaladas infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios.

3 — Sobre toda a área de proteção referida no n.º 1 do presente artigo, não deverá passar qualquer linha de alta tensão.

4 — Fica ainda proibida a instalação de estabelecimentos de comércio e armazenagem, estabelecimentos de bebidas e/ou restauração, onde se vendam bebidas alcoólicas para consumo no próprio estabelecimento ou fora dele, a menos de 100 metros do perímetro do terreno destinado ou afeto a equipamentos de ensino básico e secundário.

5 — Em situações devidamente fundamentadas com base na inexistência de alternativas viárias é admissível outra distância de proteção referida no n.º 1 deste artigo, desde que se assegurem as necessárias condições de segurança do recinto e da atividade escolar.

Artigo 58.º

Logradouros

No espaço urbano central e habitacional deverá ser respeitado sempre que possível o valor de 30 % da área do logradouro não impermeabilizado.

Artigo 59.º

Edifícios Anexos

1 — Os edifícios anexos terão que cumprir as seguintes condições:

- a) Só poderão ter um piso acima da cota da soleira;
- b) Admite-se a existência de construção de um piso abaixo da cota de soleira;



c) Excetuam-se da alínea anterior as situações em que as cotas naturais do terreno permitam e justifiquem a alteração do limite estipulado.

2 — Independentemente das condições referidas nos números anteriores, os edifícios anexos terão sempre que ter em consideração a envolvente urbana e não contribuir para uma descaracterização urbanística e arquitetónica da edificação principal aos quais se encontram associados, assim como do aglomerado em que se inserem.

Artigo 60.º

(Revogado.)

Artigo 61.º

Pisos

1 — Os edifícios contíguos ou em banda não podem ter uma diferença de número de pisos superior a um, acima da cota da soleira.

2 — As construções que confinem com dois arruamentos desnivelados e que possuam duas frentes, não poderão ultrapassar os dois pisos acima da cota de soleira do arruamento situado à maior cota.

Artigo 62.º

Estacionamentos

1 — Nas novas construções, e nas que venham a ser alvo de ampliação, bem como nas operações de loteamentos e nas edificações com impacto semelhante ao loteamento, devem ser garantidos os seguintes parâmetros quantitativos mínimos de estacionamento:

TABELA N.º 5

Tipo de ocupação	N.º de lugares no interior do prédio/lote (valor mínimo)	N.º de lugares público (valor mínimo) (1)
Edifícios de Habitação Unifamiliars	Ligeiros (2): 1 lug/fogo com a.b.c <120 m ² 2 lug/fogo com a.b.c entre 120 m ² e 300m ² 3 lug/fogo com a.b.c > 300m ²	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público, com o mínimo de um lugar.
Edifícios de Habitação Multifamiliars	Ligeiros: 1 lug/fogo (T0;T1;T2; T3) 2 lug/fogo (>T3)	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público, com o mínimo de um lugar.
Comércio e Serviços	Ligeiros: (área < 500m ²) 2 lug /100m ² a.b.c (área ≥ 500m ² e ≤ 1000m ²) 2,5 lug/100m ² abc (área >1000 m ²) 3 lug/100m ² abc	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.



Tipo de ocupação	N.º de lugares no interior do prédio/lote (valor mínimo)	N.º de lugares público (valor mínimo) (1)
Grandes Superfícies Comerciais	Ligeiros: 4 lug /100m ² abc Pesados: (área ≥ 500m ²) 1lug.p/ /2500 m ² abc com um mínimo de 1 lugar/lote/prédio.	—
Indústria e ou Armazenagem	Ligeiros: 1 lugar/75m ² abc Pesados: 1 lugar/500 m ² a.b.c. com um mínimo de 1 lugar/lote/prédio.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento de uso público.
Estabelecimentos Hoteleiros	Ligeiros: 1 lugar/5 unidade de alojamento	—
Equipamentos de Utilização Coletiva e Espaços de Rede e Lazer.	Será calculado em função do tipo de equipamento a instalar e o seu enquadramento na envolvente.	

Notas escritas:

a.b.c.. área bruta de construção.

(1) A considerar apenas nas operações de loteamento e nas edificações com impacto semelhante ao loteamento.

(2) A (a.b.c) nas habitações unifamiliares e Alojamento local não inclui as áreas de anexos nem de as áreas destinadas a estacionamento coberto.

(-) Não se aplica.

2 — Para as restantes tipologias de Empreendimentos Turísticos aplica-se o estipulado na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril.

3 — Para o cálculo das áreas e dimensionamento dos lugares de estacionamento apontados no quadro anterior, deve considerar-se, por lugar de estacionamento, os seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Lugar de estacionamento para veículos ligeiros: Largura: 2,50 m; Comprimento: 5,00;

b) Lugar de estacionamento para veículos pesados: Largura: 3,00 m; Comprimento: 15,00.

4 — No caso de constituição de propriedade horizontal será obrigatoriamente consignado nas frações a integração de, no mínimo, um lugar de estacionamento por fogo/unidade de ocupação.

5 — Em todos os estabelecimentos comerciais com área bruta de construção (abc) superior a 500m², bem como em quaisquer atividades que pela sua natureza, dimensão e/ou especificidade possam não se enquadrar no determinado nas alíneas anteriores, a programação de estacionamento deverá ser aferida através de Estudo de Tráfego.

6 — Nas alterações de uso para Comércio e Serviços, podem considerar-se valores diferentes, mediante a avaliação da atividade a instalar e a ponderação sobre o impacto da sobrecarga urbanística da mesma.

7 — Sem prejuízo da regulamentação em vigor, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento, desde que se verifique uma das seguintes condições:

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

b) A impossibilidade ou a inconveniência 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;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.

8 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação dos valores mínimos de estacionamento referidos, será o Município compensado pelo requerente da inerente sobrecarga de custos relativos às infraestruturas de estacionamento, de acordo com o estipulado em regulamento municipal.

Artigo 63.º

Cedências de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva

1 — As operações de loteamento e as demais operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas — estacionamentos, de acordo com os parâmetros fixados no presente regulamento.

2 — As áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva devem respeitar os seguintes valores mínimos:

TABELA N.º 6

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação em moradia unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a.b.c.	35 m ² /120 m ² a.b.c.
Comércio	28 m ² /100 m ² a.b.c.	25 m ² /100 m ² a.b.c.
Serviços	28 m ² /100 m ² a.b.c.	25 m ² /100 m ² a.b.c.
Indústria e ou armazéns	23 m ² /100 m ² a.b.c.	10 m ² /100 m ² a.b.c.

Notas escritas: a.b.c. área bruta de construção.

3 — As parcelas resultantes do disposto no número anterior passarão a integrar o domínio municipal através da sua cedência gratuita ao Município.

4 — O Município pode prescindir das cedências, na totalidade ou parte das parcelas referidas no número anterior, em acordo com o estabelecido em regulamento municipal, sempre que essa cedência seja desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de uma compensação.

5 — Para efeitos de dimensionamento das áreas de cedência ao domínio público referida nos pontos anteriores estabelece-se o seguinte:

a) Não se consideram para efeito de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, bem como de equipamento de utilização coletiva, áreas contínuas onde não seja possível inscrever um quadrado de 6 por 6 metros;

b) Em qualquer das situações referidas na alínea anterior, as áreas devem confrontar com arruamento público.

6 — Nas áreas cedidas ao domínio municipal para os espaços verdes e de utilização coletiva o regime de edificabilidade é o definido para os Espaços Verdes.

7 — Nas áreas cedidas ao domínio municipal para equipamentos de utilização coletiva o regime de edificabilidade é o definido para os Espaços de Aptidão Desportiva e Cultural.

SUBSECÇÃO I

Espaço Central

Artigo 64.º

Caracterização

Os espaços centrais são constituídos pelas áreas com funções de centralidade no território municipal, nas quais coexistem atividades terciárias, funções residenciais e outras, e nas quais se pretende manter e reforçar a referida multifuncionalidade.

SUBSECÇÃO I-A

Zona Histórica de Albergaria-a-Velha e Angeja

Artigo 65.º

Identificação e Qualificação

1 — A Zona Histórica corresponde às áreas onde se reúnem bens edificados portadores de interesse histórico, arquitetónico e cultural, que refletem valores de memória, antiguidade, identidade, originalidade, exemplaridade e singularidade, de significado predominante para o Município, e onde se propõe o desenvolvimento de medidas de reabilitação, com vista à vivificação da área e à preservação do património histórico e cultural, delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação de Solo.

2 — Estão integrados nesta categoria de espaço:

- a) A Zona Histórica de Albergaria-a-Velha;
- b) A Zona Histórica de Angeja.

Artigo 66.º

Usos e condições de ocupação

1 — A Zona Histórica de Albergaria-a-Velha e de Angeja são áreas urbanas consolidadas onde predomina a função habitacional (unifamiliar e coletiva), sendo permitidas outras atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante e desde que não provoquem uma intensidade de tráfego, ruído ou outro tipo de poluição ambiental, incompatíveis com o seu desempenho funcional.

2 — Nestas Zonas privilegia-se a conservação do edificado existente, a colmatação e a compactação da malha urbana, procurando estimular-se a instalação de atividades económicas e culturais, com vista a garantir a revitalização do tecido urbano.

3 — Será permitido o uso comercial (comércio a retalho), os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, e as infraestruturas urbanas. Os estabelecimentos comerciais podem dispor de instalações destinadas ao fabrico próprio de pastelaria, panificação e gelados e similares (indústrias do tipo 3).

Pode ser autorizada a instalação de estabelecimentos da atividade produtiva similar ou local, nos termos do SIR — Sistema da Indústria Responsável — Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto.

4 — Sem prejuízo do referido no n.º 2 deste artigo, não é permitida a instalação de oficinas automóveis ou similares, armazéns, comércio por grosso, indústrias que não se enquadrem como atividade produtiva similar ou local, postos de abastecimento de combustíveis, parques de garrafas de gás, reservatórios e infraestruturas territoriais.

5 — São permitidos edifícios anexos.



Artigo 67.º

Regime de Edificabilidade

1 — Não é permitida a construção de novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações a construções existentes, onde se verifiquem que as dimensões e características urbanas ou arquitetónicas estão desconformes com a escala urbana e o espaço envolvente.

2 — Em todos os tipos de intervenção referidos no número anterior, devem ser mantidas, sempre que possível, as características morfológicas e tipológicas dominantes e as soluções urbanísticas propostas devem garantir ao nível morfológico e ao nível da volumetria a integração formal na unidade urbana onde se insere.

3 — Nas situações que não sejam possíveis de enquadrar no número anterior aplicam-se as seguintes regras:

- a) Número máximo de pisos acima da cota da soleira, 3;
- b) Número máximo de pisos abaixo da cota da soleira, 1;
- c) Admite-se o aproveitamento de sótão;
- d) Índice máximo de utilização do solo, 2,00;
- e) Índice máximo de ocupação do solo, 1,00;
- f) O número de fogos ou outras utilizações deverá ser igual ou inferior a 80 unidades/ha;
- g) O edifício anexo deverá ter apenas um piso acima da cota de soleira, com altura máxima de 4,50 m, e a área de construção não pode exceda 100m².

4 — Excepcionalmente, devidamente fundamentado e tecnicamente justificado, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados no ponto anterior.

Artigo 68.º

Alinhamento e Implantação

1 — O alinhamento da fachada principal deverá ser feito à face do arruamento garantindo sempre o alinhamento existente.

2 — Em casos excepcionais e tecnicamente justificados, nomeadamente a implantação de equipamentos de utilização coletiva, poderá ser admitido outro tipo de alinhamento.

3 — Nos edifícios a ampliar, o alinhamento da fachada de tardoz a adotar deverá, ser sempre que possível, o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes.

SUBSECÇÃO I-B

Espaço Central Nível 1 e Nível 2

Artigo 69.º

Identificação e Qualificação

Integram o Espaço Central — Nível 1 e Nível 2, a área central de Albergaria-a-Velha e Branca que desempenham funções de centralidade e onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante, delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 70.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — Neste Espaço são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio (a retalho), serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, infraestruturas urbanas e edifício anexo de apoio aos usos principais.



2 — Os estabelecimentos comerciais podem dispor de instalações destinadas ao fabrico próprio de pastelaria, panificação, gelados e similares do tipo 3.

3 — Pode ser autorizada a instalação de estabelecimentos da atividade produtiva similar ou local, nos termos da legislação em vigor, SIR — Sistema da Indústria Responsável — Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste artigo, e do disposto no Artigo 21.º, não são considerados usos compatíveis os estabelecimentos industriais tipo 1 e 2 que não se enquadrem como atividade produtiva similar ou local, os armazéns, os comércios por grosso e as infraestruturas territoriais.

5 — Só são permitidos os postos de abastecimento de combustíveis, reservatórios e depósitos, bem como os parques de garrafas de gás no Espaço Central Nível 2 e desde que cumpram a legislação específica aplicável.

6 — As oficinas de veículos automóveis, os estabelecimentos tipo 3, os armazéns e comércio por grosso, são admissíveis desde que sejam instaladas em edifícios isolados, com afastamentos laterais e tardoiz iguais ou superiores a 6,00 m e desde que garantam estacionamento no interior do prédio de acordo com o estipulado no artigo 62.º, do presente regulamento.

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade do Espaço de Nível 1 e Nível 2

1 — Para o Espaço Central de Nível 1 e de Nível 2 consideram-se os parâmetros e índices urbanísticos de referência expressos nos quadros seguintes a aplicar a ações de urbanização.

2 — Aplicação destes parâmetros pode ser dispensada em operações urbanísticas em tecido urbano estruturado, desde que as soluções urbanísticas propostas garantam, ao nível morfológico, da volumetria e da linguagem arquitetónica, a integração formal na unidade urbana onde se inserem, servindo como referência o alinhamento e a altura da fachada dominantes na frente urbana em que o prédio se integra.

TABELA N.º 7

Usos e Funções/ Central de Nível 1	Configuração do Prédio (1)			Implantação Construção			N.º máx. de Pisos acima do Solo		Índices (4)			
	Área (m²)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m) (2)	Afastamentos Laterais (n.º)	Afastamentos Laterais (m) (4)	Edificação principal (n.º) (3) e (4)	Anexo (n.º)	IOS	IUS	N.º de fogos/ha	Estacionamento
Habitação unifamiliar isolada	≥250	≥9,00	≥15,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	3	1	≤0,80	≤1,00	≤80	Artigo 62.º
Habitação unifamiliar em Banda.	≥250	≥9,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	3	1	≤0,80	≤1,00	≤100	Artigo 62.º
Habitação Coletiva	≥250	≥9,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥6,00	6	1	≤0,80	≤2,00	≤100	Artigo 62.º
Comércio	≥250	≥9,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥6,00	6	1	≤0,80	≤2,00	–	Artigo 62.º
Serviços	≥250	≥9,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥6,00	6	1	≤0,80	≤2,00	–	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva . . .	≥250	≥9,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥6,00	6	1	≤0,80	≤2,00	–	Artigo 62.º
Empreendimentos Turísticos	≥800	≥20,00	≥50,00	≤20,00	0 a 2	≥6,00	6	1	≤0,80	≤2,00	–	Artigo 62.º
Alojamento Local	≥250	≥9,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	3	1	≤0,80	≤1,00	–	Artigo 62.º

Legenda:

- (1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.
 - (2) Em casos excepcionais devidamente justificados, admite-se que a profundidade exceda o valor previsto.
 - (3) Admite-se o aproveitamento de sótão.
 - (4) Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.
- (-) Não se aplica

TABELA N.º 8

Usos e Funções/ Central de Nível 2	Configuração do Prédio (1)			Implantação Construção			N.º máx. de Pisos acima do Solo		Índices (4)			
	Área (m²)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m) (2)	Afastamentos Laterais (n.º)	Afastamentos Laterais (m) (4)	Edificação principal (n.º) (3) e (4)	Anexo (n.º)	IOS	IUS	N.º de fogos/ha	Estacionamento
Habitação unifamiliar isolada	≥500	≥12,00	≥15,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,60	≤1,00	≤60	Artigo 62.º
Habitação unifamiliar em Banda.	≥500	≥12,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,60	≤1,00	≤80	Artigo 62.º
Habitação Coletiva	≥500	≥12,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	4	1	≤0,60	≤1,50	≤80	Artigo 62.º
Comércio	≥500	≥12,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	4	1	≤0,60	≤1,50	–	Artigo 62.º
Serviços	≥500	≥12,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	4	1	≤0,60	≤1,50	–	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva . . .	≥500	≥12,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	4	1	≤0,60	≤1,50	–	Artigo 62.º
Empreendimentos Turísticos	≥800	≥30,00	≥50,00	≤20,00	0 a 2	≥5,00	4	1	≤0,60	≤1,50	–	Artigo 62.º
Alojamento Local	≥500	≥12,00	≥15,00	≤20,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,60	≤1,00	–	Artigo 62.º

Legenda:

- (1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.
 - (2) Em casos excepcionais devidamente justificados, admite-se que a profundidade exceda o valor previsto.
 - (3) Admite-se o aproveitamento de sótão.
 - (4) Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.
- (-) Não se aplica

SUBSECÇÃO II

Espaço Habitacional

Artigo 72.º

Identificação e Qualificação

O Espaço Habitacional compreende os espaços complementares à zona urbana central, apresentando menor densidade de ocupação e caracterizam-se fundamentalmente pela função habitacional podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 73.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

1 — No Espaço Habitacional são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio (comércio a retalho), serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, infraestruturas urbanas, edifício anexo de apoio aos usos principais.

2 — Os estabelecimentos comerciais podem dispor de instalações destinadas ao fabrico próprio de pastelaria, panificação, gelados e similares, do tipo 3.

3 — Pode ser autorizada a instalação de estabelecimentos da atividade produtiva similar ou local, nos termos do SIR- Sistema da Indústria Responsável — Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste artigo, não são considerados usos compatíveis com os Espaços Habitacionais os estabelecimentos industriais do tipo 1 e 2, com exceção dos estabelecimentos agroalimentares classificados como do tipo 1, que não estejam abrangidos pelos regimes definidos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2, do artigo 11.º, do Decreto-Lei n.º 169/2012, de 11 de agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de Maio. São ainda considerados incompatíveis os estabelecimentos industriais do tipo 3, que sejam abrangidos por uma das seguintes circunstâncias:

a) Potência elétrica contratada igual ou superior a 99 kVA (Excetuando-se apenas os casos existentes em que excedendo uma potencia elétrica instalada de 200Kva não disponham de posto de transformação próprio);

b) Potência térmica superior a 12×106 kJ/h;

c) Número de trabalhadores superiores a 20.

5 — As oficinas de veículos automóveis, armazéns, comércio por grosso e as indústrias do tipo 3 são admissíveis desde que sejam instaladas em edifícios isolados, com afastamentos laterais e de tardoiz iguais ou superiores a 6,00 m e desde que garantam estacionamento no interior do prédio de acordo com o estipulado no artigo 62.º

6 — São permitidos edifícios anexos de apoio aos usos principais, apenas com um piso acima da cota de soleira e desde que respeite o IOS e o IUS referidos no quadro referente ao regime de edificabilidade.

7 — São permitidos os postos de abastecimento de combustíveis, parques de garrafas de gás, bem como de reservatórios e depósitos, desde que tal não acarrete prejuízos para o correto ordenamento do território e seja cumprida a legislação e regulamentos aplicáveis.

8 — Nos casos de grandes superfícies comerciais existentes admite-se a instalação de postos de abastecimento de combustíveis desde que se garanta o cumprimento dos parâmetros urbanísticos exigível para a respetiva categoria de espaço e seja cumprida a legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 74.º

Regime de Edificabilidade

1 — Consideram-se os seguintes parâmetros e índices urbanísticas:

TABELA N.º 9

Usos e Funções/Espaço Habitacional	Configuração do Prédio (1)			Implantação Construção			N.º máx. de Pisos acima do Solo		Índices (4)			
	Área (m²)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m) (2)	Afastamentos Laterais (n.º)	Afastamentos Laterais (m) (4)	Edificação principal (n.º) (3) e (4)	Anexo (n.º)	IOS	IUS	N.º de fogos/ha	Estacionamento
Habitação unifamiliar isolada	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,50	≤0,80	≤20	Artigo 62.º
Habitação unifamiliar em Banda	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,50	≤0,80	≤30	Artigo 62.º
Habitação Coletiva	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,50	≤1,00	≤40	Artigo 62.º
Comércio	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,50	≤1,00	–	Artigo 62.º
Serviços	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,50	≤1,00	–	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	3	1	≤0,50	≤1,00	–	Artigo 62.º
Empreendimentos Turísticos	≥800	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	3	1	≤0,50	≤1,00	–	Artigo 62.º
Alojamento Local	≥500	≥15,00	≥30,00	≤30,00	0 a 2	≥3,00	2	1	≤0,50	≤1,00	–	Artigo 62.º
Indústria, Armazenagem e Comércio por grosso	≥800	≥20,00	≥50,00	≤30,00	2	≥6,00	2	1	≤0,50	≤1,00	–	–

Legenda:

(1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.

(2) Em casos excepcionais devidamente justificados, admite-se que a profundidade exceda o valor previsto.

(3) Admite-se o aproveitamento de sótão.

(4) Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.

(-) Não se aplica

2 — Aplicação destes parâmetros pode ser dispensada em operações urbanísticas em tecido urbano estruturado, desde que as soluções urbanísticas propostas garantam, ao nível morfológico, da volumetria e da linguagem arquitetónica, a integração formal na unidade urbana onde se inserem, servindo como referência o alinhamento e a altura da fachada dominantes na frente urbana em que o prédio se integra.

SUBSECÇÃO III

Espaço de Atividades Económicas

Artigo 75.º

Identificação e Qualificação

1 — O Espaço de Atividade Económica corresponde a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas, nomeadamente os usos industriais, de armazenagem, comércio e serviços, e que se pretende que continuem a desempenhar as atuais funções ao nível concelhio.

2 — Estes Espaços integram:

- a) Espaços de Atividade Económica de Albergaria-a-Velha e Branca;
- b) Espaços de Atividade Económica na envolvente dos nós viários entre a A1 com a A25 e da EN1 com a A25 e, ainda, pequenos espaços de Atividade Económica localizados nas Freguesias de São João de Loure e Angeja.

Artigo 76.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — No Espaço de Atividade Económica são permitidos os usos de indústrias e armazéns, comércio a retalho e por grosso, postos de abastecimento de combustíveis, parques de garrafas de gás, reservatórios e depósitos, serviços, instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais, instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, parques de sucata, infraestruturas territoriais, infraestruturas urbanas, equipamentos de utilização coletiva, e estabelecimentos hoteleiros.

2 — As instalações de operações de gestão de resíduos, os parques de armazenagem de materiais e parques de sucata, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem observar os seguintes requisitos:

- a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores;
- d) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área da instalação, com um índice (terreno arborizado/ área do prédio) superior ou igual a 20 %, minimizando assim o impacto negativo.

3 — As instalações destinadas a parques de armazenamento de materiais ao ar livre, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem cumprir o definido na alínea d) do número anterior.

4 — Os estabelecimentos hoteleiros apenas poderão ser instalados em espaços de atividades económicas desde que garantam os níveis de ruído interior que não ultrapasse os 65 dB(A) durante o período diurno e de entardecer e os 55 dB(A) durante o período noturno, com os períodos de referência do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 77.º

Regime de Edificabilidade

1 — Consideram-se os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

TABELA N.º 10

Usos e Funções/Espaço Atividades Económicas	Configuração do Prédio (1)			Implantação Construção			Altura da Fachada		Índices (4)		
	Área (m²)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m)	Afastamentos Laterais (n.º)	Afastamentos Laterais (m) (4)	Edificação principal (m) (4)	Anexo (m)	IOS	IUS	Estacionamento
Indústria	≥2500	≥30,00	≥50,00	(-)	2	≥6,00	≤15,00	≤5,00	≤0,70	≤1,00	Artigo 62.º
Armazém	≥2500	≥30,00	≥50,00	(-)	2	≥6,00	≤15,00	≤5,00	≤0,70	≤1,00	Artigo 62.º
Comércio	≥2500	≥30,00	≥50,00	(-)	2	≥6,00	≤15,00	≤5,00	≤0,70	≤1,00	Artigo 62.º
Serviços	≥2500	≥30,00	≥50,00	(-)	2	≥6,00	≤15,00	≤5,00	≤0,70	≤1,00	Artigo 62.º
Posto de Abastecimento de Combustíveis, Parque garrafas Gás e Reservatórios.	≥700	≥30,00	≥20,00	(-)	2	≥6,00	–	≤5,00	≤0,50	≤0,50	Artigo 62.º
Equipamentos de Utilização Coletiva	≥1000	≥30,00	≥30,00	(-)	2	≥6,00	≤15,00	≤5,00	≤0,70	≤0,70	Artigo 62.º
Empreendimentos Turísticos	≥1000	≥30,00	≥30,00	(-)	2	≥6,00	≤15,00	≤5,00	≤0,70	≤0,90	Artigo 62.º

Legenda:

(1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.

(4) Em casos excecionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.

(-) Não se aplica.

2 — As novas construções, ampliações, alterações e reconstruções em áreas urbanas consolidadas devem respeitar o recuo dominante no arruamento.

3 — As novas construções, ampliações, alterações e reconstruções a erigir em áreas não consolidadas devem respeitar o recuo mínimo de 10,00 m, em relação à via pública e de acordo com o estipulado no artigo 28.º

4 — A edificabilidade do prédio pode incluir, para além da edificação principal, espaços de apoio com fins complementares, nomeadamente cantinas, salas de exposição, manutenção, garagem e portaria.

5 — A área da portaria não deverá ultrapassar os 10m² de construção nem os 3,00 metros de altura e poderá ser implantada no alinhamento do muro de vedação.

6 — A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente regulamento.

7 — No logradouro frontal (área entre as fachadas das edificações e as vias com que confrontam) é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta, destinados a expedição.

SUBSECÇÃO IV

Espaço de Uso Especial

Artigo 78.º

Identificação

1 — O Espaço de Uso Especial corresponde às áreas onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes, podendo estar ou não envolvidas por espaços naturais de especial relevância, e podendo albergar edifícios portadores de características arquitetónicas, históricas e culturais de significado preponderante para o Município, conferindo-lhe um elevado potencial na área da saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, cultura, desporto e turismo.

2 — Consideram-se os seguintes Espaços de Uso Especial:

- a) Aptidão Desportiva e Cultural;
- b) Turismo.

SUBSECÇÃO IV.1

Aptidão Desportiva e Cultural

Artigo 79.º

Identificação e Qualificação

O Espaço de Uso Especial — Aptidão Desportiva e Cultural, identificado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, corresponde às áreas que pela sua localização estratégica, reúnem Equipamentos de Utilização Coletiva nomeadamente no âmbito da saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, cultura, desporto.



Artigo 80.º

Uso e condições de ocupação

No Espaço de Uso Especial — Aptidão Desportiva e Cultural para além dos usos referidos no artigo anterior são ainda admissíveis, os serviços relacionados com atividades de carácter, social, desportivo, restauração e bebidas, os espaços de jogo e recreio e as infraestruturas urbanas.

Artigo 81.º

Vedações

1 — A construção de muros confinantes com o espaço público ou muro de estremas na área dos Espaços de Uso Especial — Aptidão Desportiva e Cultural deverá respeitar as seguintes condições:

- a) Altura máxima, 2,00 m;
- b) Quando se trate de edifícios de interesse arquitetónico, construções hospitalares, estabelecimentos de ensino, de assistência, campos de jogos ou outros congéneres, estes podem atingir os 2,50 m;
- c) A sua forma, material e cor não deverão contribuir para a descaracterização da frente urbana onde for inserido.

2 — Exceção faz-se do número anterior os muros de suporte de terra, onde se comprove que é tecnicamente inviável a sua execução de acordo com as regras previstas nas alíneas a) e b) do número anterior.

Artigo 82.º

Regime de edificabilidade

1 — Nestes espaços, devem observar-se os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

TABELA N.º 11

Usos e Funções/Espaço de Uso Especial	Configuração do Prédio (1)			Implantação Construção			N.º máx. de Pisos acima do Solo		Índices (4)		
	Área (m ²)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m)	Afastamentos Laterais (m)	Afastamentos Laterais (n.º) (4)	Edificação principal (n.º) (4)	Anexo (n.º)	IOS	IUS	Estacionamento
Equipamentos de Utilização Coletiva	≥700	≥25,00	≥30,00	(-)	≥3,00	2	5	1	≤0,70	≤0,90	Artigo 62.º
Comércio	≥700	≥25,00	≥30,00	≤15,00 (2)	≥3,00	2	3	1	≤0,45	≤0,45	Artigo 62.º
Serviços	≥700	≥25,00	≥30,00	≤15,00 (2)	≥3,00	2	2	1	≤0,45	≤0,45	Artigo 62.º
Espaço de Jogo e Recreio	O regime de edificabilidade fica sujeito ao tipo de equipamento a instalar e o seu enquadramento na envolvente										

Legenda:

(1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.

(2) Em casos excecionais devidamente justificados, admite-se que a profundidade exceda o valor previsto.

(4) Em casos excecionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.

(-) Não se aplica.

SUBSECÇÃO IV.2.

Turismo

Artigo 83.º

Identificação e Qualificação

O Espaço de Uso Especial — Turismo corresponde a área onde se localizam as instalações da ex-unidade industrial da Celulose do Caima integrando estruturas edificadas e espaços envolventes com características arquitetónicas e paisagísticas de elevado potencial turístico e relevância ambiental e encontra-se identificado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 84.º

Usos e condições de ocupação

1 — No Espaço de Uso Especial — Turismo são permitidos empreendimentos turísticos, parques de recreio e lazer, equipamentos de utilização coletiva, centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico e educacional.

2 — São ainda usos compatíveis com o Espaço de Uso Especial — Turismo, habitação de apoio à atividade, comércio a retalho, serviços, infraestruturas urbanas e as indústrias do Tipo 3 associadas à panificação e pastelaria.

Artigo 85.º

Regime de edificabilidade

1 — Os empreendimentos turísticos, o comércio e os serviços deverão ser instalados preferencialmente nas edificações existentes devendo para tal respeitar-se sempre que possível a manutenção da área e das características morfo-tipológicas do edificado, nomeadamente a volumetria e altura das fachadas.

2 — Admite-se a construção de edifícios anexos de apoio aos estabelecimentos hoteleiros, desde que não se exceda a área de implantação total de 300m² e a altura seja igual ou inferior a 4,5 m.

3 — Os Parques de Campismo e Caravanismo podem ser instalados admitindo-se novas construções apenas de apoio a estes, nomeadamente posto de vigilância, áreas sociais, e edifícios anexos.

4 — As construções referidas no número anterior não podem ultrapassar os 300m² de área de implantação.

5 — Deverão ser criadas áreas de estacionamento de acordo com o estipulado no artigo 62.º

Artigo 86.º

Vedações

1 — A construção de muros confinantes como espaço público ou de extremas na área Espaços de Uso Especial — aptidão turística deverá respeitar as seguintes condições:

- a) Altura máxima, 2,00 m;
- b) A sua forma, material e cor não deverão contribuir para a descaracterização da frente urbana onde for inserido.

2 — Excetuam-se do número anterior os muros de suporte de terra, onde se comprove que é tecnicamente inviável a sua execução de acordo com as regras previstas nas alíneas a) e b) do número anterior.



SUBSECÇÃO V

Espaço Verde Parque da Cidade

Artigo 87.º

Identificação e Qualificação

Integram a categoria de Espaço Verde-Parque da Cidade a área com funções de equilíbrio ecológico do sistema urbano que acolhe atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal, e encontra-se identificado na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 88.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — O Espaço Verde — Parque da Cidade admite a instalação de pequenos equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades que tenham por objetivo a valorização desta área, nomeadamente, quiosques, espaços de jogo e recreio e instalações sanitárias.

2 — A edificabilidade nos Espaços Verdes será em função do programa da infraestrutura e do equipamento de utilização coletiva a aprovar pela Câmara Municipal.

Artigo 89.º

Regime de edificabilidade

1 — A altura dos equipamentos e infraestruturas referidas no artigo anterior, não pode ultrapassar 4,50 m, com exceção de situações indispensáveis ao normal funcionamento e devidamente fundamentadas.

2 — A área não impermeabilizada não deverá ser inferior a 70 % da área da respetiva mancha.

Solo Urbanizável

SECÇÃO III

Disposições Gerais

(Revogada.)

Artigo 90.º

(Revogado.)

Artigo 91.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO ÚNICA

(Revogada.)

Artigo 92.º

(Revogado.)

Artigo 93.º

(Revogado.)

Artigo 94.º

(Revogado.)

CAPÍTULO VI

Programação e Execução

SECÇÃO I

CrITÉrios Perequativos

Artigo 95.º

Objetivos e âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos perequativos visam assegurar a redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários.

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 PDM;
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 96.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a utilizar pelo Município de Albergaria-a-Velha para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos no RJIGT, respetivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização, de uma área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidade de execução, sendo calculados através da média dos índices de utilização do solo das parcelas que constituem o Plano ou Unidade de Execução, resultante do desenho urbano do Plano ou Unidade de Execução.

3 — Os valores numéricos da área de cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidade de execução, sendo calculados em função das áreas a afetar a espaços públicos e/ou a equipamentos como tal definidas nos referidos planos e unidades de execução.

Artigo 97.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

2 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do Município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do previsto em regulamento municipal.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.

5 — Quando a cedência média efetiva for superior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no RJIGT e de acordo com o previsto em regulamento municipal.

6 — Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário deverá compensar o Município em numerário ou espécie, nos termos do disposto em regulamento municipal.

SECÇÃO II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 98.º

Caracterização e Identificação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) compreendem as áreas sujeitas a planeamento e gestão mais detalhados, e estão delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

2 — A execução das UOPG pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Planos de urbanização — PU;
- b) Planos de pormenor — PP;
- c) *(Revogada.)*
- d) Unidades de execução — EU.

3 — O PDM institui as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG):

- a) UOPG 1 — Espaço de Atividade Económica — Laginhas;
- b) UOPG 2 — Espaço de Atividade Económica — Zona Industrial de Albergaria-a-Velha;
- c) UOPG 3 — Espaço de Atividade Económica — Gorgulhão;
- d) UOPG 4 — Parque da Cidade;
- e) UOPG 5 — Parque Molinológico do Caima;
- f) UOPG 6 — Espaço de Atividade Económica — Paus.

Artigo 99.º

Objetivos, parâmetros urbanísticos e formas de execução

1 — UOPG 1, UOPG 3 e UOPG 6 — Espaço de Atividade Económica respetivamente de Laginhas, do Gorgulhão e de Paus, foram definidos os seguintes objetivos gerais, parâmetros urbanísticos e formas de execução:

a) Objetivos gerais:

i) Estruturar e infraestruturar Espaços de Atividade Económica (UOPG 1, UOPG 3 e UOPG 6), criando espaços vocacionados para a instalação de unidades empresariais, dotados de espaços públicos e de infraestruturas ambientalmente qualificadas;

ii) Disponibilizar terrenos aptos para edificabilidade que permitam a atração e fixação de novas unidades empresariais, em especial, no domínio da tecnologia e inovação, valorizando, assim, a proximidade e relação com o meio científico e tecnológico envolvente;

iii) Garantir uma rede e uma estrutura de espaços e equipamentos públicos.

b) Parâmetros Urbanísticos:

i) Índice de Utilização do Solo, máximo, 0,90;

ii) Índice de Ocupação do Solo, máximo, 0,70;

- iii) Altura da Fachada, máxima, 15 metros;
- iv) Número máximo de pisos acima da cota de soleira, 2;
- v) As áreas de Perigosidade de Risco de Incêndio Rural das classes alta e muito alta, integradas nesta UOPG não admitem edificabilidade nos termos da legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro).

c) Forma de Execução:

i) A execução das UOPG 1, 3 e 6 serão enquadradas em Plano de Pormenor quando incidem sobre o solo rústico e em Plano de Urbanização ou em uma ou várias Operação de Loteamento ou em uma ou várias Unidade de Execução quando incidem sobre o solo urbano;

ii) (Revogada.)

2 — Para a UOPG 2 — Espaço de Atividade Económica — Zona Industrial de Albergaria-a-Velha; foram definidos os seguintes objetivos gerais, parâmetros urbanísticos e formas de execução:

a) Objetivos gerais:

i) Estruturar e infraestruturar os Espaços de Atividade Económica de Albergaria-a-Velha criando espaços vocacionados para a instalação de unidades empresariais, dotados de espaços públicos e de infraestruturas ambientalmente qualificadas;

ii) Disponibilizar terrenos aptos para edificabilidade que permitam a atração e fixação de novas unidades empresariais, em especial, no domínio da tecnologia e inovação, valorizando, assim, a proximidade e relação com o meio científico e tecnológico envolvente;

iii) Garantir uma rede e uma estrutura de espaços e equipamentos públicos.

b) Parâmetros Urbanísticos:

i) Índice de Utilização do Solo, máximo, 0,90;

ii) Índice de Ocupação do Solo, máximo, 0,70;

iii) Altura da Fachada, máxima, 15 metros;

iv) Número máximo de pisos acima da cota de soleira, 2.

v) A execução deste Espaço de Atividade Económica deve garantir a existência de uma faixa de gestão de combustível envolvente de acordo com o exigido na legislação em vigor em matéria de Defesa e Proteção da Floresta contra Incêndios.

vi) As áreas de Perigosidade de Risco de Incêndio Rural das classes alta e muito alta, integradas nesta UOPG não admitem edificabilidade nos termos da legislação em vigor (atualmente o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro).

c) Forma de Execução:

i) A execução da UOPG 2 será enquadrada em Plano de Pormenor quando incide sobre o solo rústico e em Plano de Urbanização ou em uma ou várias Operação de Loteamento ou em uma ou várias Unidade de Execução quando incidem sobre o solo urbano.

ii) Na parcela de Espaço de Atividade Económica Urbanizado que integra a UOPG 2 são, no imediato, admissíveis operações urbanísticas desde que se enquadrem nas condições de edificabilidade para esta categoria de espaço e desde que se garanta que tais operações não colocam em causa a futura estruturação da globalidade da área integrada na UOPG 2.

3 — Para a UOPG 4 — Parque da Cidade (Ligação da Cidade à Sra. do Socorro), foram definidos os seguintes objetivos gerais, parâmetros urbanísticos e formas de execução:

a) Objetivos gerais:

i) Pretende-se criar um espaço tipo Parque que aproxime e integre a Senhora do Socorro na Cidade de Albergaria-a-Velha;

ii) Pretende-se promover a criação de espaços de recreio e lazer com qualidade, salvaguardando as características e qualidades paisagísticas e ambientais.

b) Parâmetros Urbanísticos:

i) A intervenção incide essencialmente na qualificação ambiental e paisagística e na criação de percursos (pedonais e cicláveis) que aproximem e integrem a Senhora do Socorro na Cidade;

ii) As atividades que se venham a instalar devem ter em consideração a proximidade ao parque, nomeadamente garantir que não sejam criados impactos negativos à fruição destas áreas de lazer e recreio;

iii) A rede viária existente deve ser reestruturada, facilitadora e promotora da integração da Senhora do Socorro à Cidade.

c) Forma de Execução:

i) A execução das UOPG 4 será enquadrada em Plano de Pormenor ou em Projeto de Execução do Parque — Requalificação Paisagística ou em uma várias Unidade de Execução quando incide sobre o solo urbano;

ii) Admite-se ainda a execução de projetos de requalificação ambiental e paisagística bem como percursos ciclo-pedonais desde que se conformem com as disposições regulamentares da respetiva categoria de espaço e desde que contribuam para a implementação dos objetivos gerais enunciados.

4 — Para a UOPG 5 — Parque Molinológico do Caima, foram definidos os seguintes objetivos gerais, parâmetros urbanísticos e formas de execução:

a) Objetivos gerais:

i) Pretende-se preservar; recuperar e potenciar um conjunto de moinhos associados ao Caima que fazem parte da história e das memórias do Concelho;

ii) Pretende-se ainda, promover a oferta de espaços vocacionados para a cultura, o recreio e o lazer com qualidade, salvaguardando as características e qualidades paisagísticas e ambientais.

b) Parâmetros Urbanísticos:

i) A intervenção nesta área passa pela qualificação ambiental e paisagística do espaço e pela recuperação e reconversão dos moinhos existentes. Admitem-se, por isso, intervenções compatíveis com essa categoria de espaço;

ii) As atividades que se venham a instalar devem garantir que não sejam criados impactos negativos à fruição destas áreas de lazer e recreio;

iii) A rede viária existente deve ser reestruturada.

c) Forma de Execução:

i) A execução das UOPG 5 será enquadrada em Plano de Pormenor ou em Projeto de Execução do Parque — Requalificação Paisagística ou em uma várias Unidade de Execução quando incide sobre o solo urbano.

ii) Admite-se ainda a execução de projetos de recuperação, ampliação e reconversão de moinhos, bem como construção de outras edificações, execução de projetos de requalificação ambiental e paisagística, percursos ciclo-pedonais e outros desde que se conformem com as disposições regulamentares da respetiva categoria de espaço e desde que contribuam para a implementação dos objetivos gerais enunciados.

CAPÍTULO VII**Disposições Finais****Artigo 100.º****Alteração à legislação**

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.



Artigo 100.º-A

Ajustamento de limite

1 — Quando uma parcela integre mais do que uma categoria ou subcategoria da mesma classe de Espaço, admite-se o prolongamento da categoria de Espaço pretendida, em contiguidade, desde que, cumulativamente:

- a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- b) Não sejam afetados os Espaços Verdes;
- c) A área da parcela utilizada no acerto não seja superior à parte da propriedade contida no Espaço a prolongar;
- d) Se reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.

2 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

Artigo 101.º

Regime transitório

O presente regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

Artigo 102.º

Revogação

O presente PDM revoga os seguintes Planos Municipais de Ordenamento do Território:

- a) O Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/99, *Diário da República* n.º 64, 1.ª série-B, de 17/03/1999);
- b) O Plano de Urbanização de Angeja (Aviso n.º 24658/2008 publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 194 de 7 de outubro de 2008);
- c) 1.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a — Velha (Aviso n.º 6592/2012, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 93, de 14 de maio de 2012);
- d) 2.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (Aviso n.º 14094/2012, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 205, de 23 de outubro de 2012).

Artigo 103.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 104.º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Zonas de Proteção às operações de aproximação e descolagem no Heliporto.

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-1.jpg

ANEXO II

Zonas de Proteção dos Bens Imóveis Classificados e em Vias de Classificação.

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-2.jpg

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-3.jpg

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-4.jpg

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-5.jpg

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-6.jpg

64244 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Regulamento_alterado_na_sua_versão_integral_64244_Regul-Imag-7.jpg

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

64027 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64027_0102-ORD-PAT-3.jpg

64028 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64028_0102-ORD-CQS-1.jpg

64028 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64028_0102-ORD-CQS-1-A.jpg

64028 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64028_0102-ORD-CQS-1-B.jpg

64028 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64028_0102-ORD-CQS-1-C.jpg

64028 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64028_0102-ORD-CQS-1-D.jpg

64029 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64029_0102-ORD-EEM-2.jpg

64030 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_64030_0102-ORD-EEM-2.1.jpg

64031 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64031_0102-COND-RAN-7.jpg

64032 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64032_0102-COND-SER-12.jpg

615194437