



208765054

MUNICÍPIO DA MURTOSA

Declaração de retificação n.º 605/2015

Joaquim Manuel dos Santos Baptista, presidente da Câmara Municipal da Murtoza, torna público que:

Tendo-se detetado a falta de publicação do regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal, no aviso n.º 7246/2015, publicado a 30 de junho, procede-se, em complemento do mesmo, à respetiva publicação.

2 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *Joaquim Manuel dos Santos Baptista*.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Natureza e âmbito territorial

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

Artigo 2.º

Princípios e objetivos estratégicos

1 — Os objetivos estratégicos do PDMM pretendem enquadrar e explicitar as grandes áreas de atuação que a médio e longo prazo devem orientar a intervenção municipal, de forma integrada e sustentada identificando-se quatro opções estratégicas fundamentais, que são:

- Coesão Social e Qualificação Urbana;
- Desenvolvimento Económico e Crescimento do Emprego;
- Valorização do Sistema Biofísico e promoção da Sustentabilidade;
- Envolvimento da Comunidade.

2 — Estes eixos estratégicos estão, por sua vez, intimamente ligados a um conjunto de capacidades e oportunidades associadas ao território e à população:

- A existência duma estratégia municipal de seleção de empresas;
- A necessidade de qualificar os recursos humanos;

- A necessidade de incentivar o sentido de identidade e de pertença;
- A inserção na Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro (CIRA);
- A existência de virtualidades naturais e ambientais pouco exploradas;
- A existência dum tecido industrial diversificado;
- A possibilidade de definir e programar as intervenções territoriais.

Artigo 3.º

Composição do PDM

1 — O PDMM é constituído pelos seguintes documentos:

- Regulamento;
- Planta de Ordenamento
- Classificação e Qualificação do Solo;
- Estrutura Ecológica Municipal;
- Áreas Edificadas Consolidadas;
- Zonamento Acústico.

c) Planta de Condicionantes

- Reserva Agrícola Nacional;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Rede Natura 2000;
- Perigosidade de Risco de Incêndio Florestal;
- Áreas percorridas por Incêndio Florestal
- Outras Condicionantes.

2 — O PDMM é acompanhado pelas seguintes peças escritas (Relatórios):

- Relatório do Plano contendo, designadamente, as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;
- Relatório de Execução do PDM em vigor e Fundamentação do Perímetro Urbano;
- Relatório Ambiental;
- Relatório Ambiental _ Resumo Não Técnico;
- Estudos Setoriais de Caracterização.
- Compromissos Urbanísticos;
- Ficha de Dados Estatísticos

h) Análise e ponderação dos pareceres emitidos na Conferência de Serviços;

i) Relatório de Ponderação dos resultados da Discussão Pública.

3 — O PDMM é acompanhado pelas seguintes peças desenhadas:

- a) Enquadramento Regional;
- b) Situação Existente _ Uso Atual do Solo;
- c) Carta de Solos;
- d) Carta de aptidão de solos agrícolas;
- e) Instalações agropecuárias;
- f) Suporte Físico _ geologia e hidrologia;
- g) Valores Naturais _ Fauna;
- h) Sítios de Interesse para o Turismo e Lazer;
- i) Estrutura e Forma Urbana;
- j) Elementos Patrimoniais;
- k) Equipamentos de Utilização Coletiva;
- l) Rede Viária;
- m) Atividades Económica;
- n) Perímetro Urbano (execução e fundamentação).

4 — O PDMM é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Mapa de Ruído;
- b) Carta Educativa;
- c) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial

1 — Na área do Plano devem ser observados os instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente os seguintes:

- a) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), por publicação no *Diário da República* n.º 139/2008, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- b) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PRO-FCL) por publicação no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 140/2006 de 21 de julho, do Decreto Regulamentar n.º 11/2006;
- c) Plano de Gestão das Bacias Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis e das Ribeiras do Oeste, publicado no *Diário da República* n.º 58, Série I, suplemento, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-B/2013 de 22 de março;
- d) Plano Rodoviário Nacional 2000, por publicação no *Diário da República*, 1.ª série-A, n.º 163 de 17 de julho de 1998, do Decreto-Lei n.º 222/98;
- e) Plano de Ordenamento da Orla Costeiras de Ovar-Marinha Grande publicado no *Diário da República* n.º 243, Série I-B, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/2000 de 21 de março;
- f) Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro, UNIR@RIA, publicado no *Diário da República* n.º 127, Série II, através do Aviso n.º 19308/2008 de 3 de julho.

2 — Mantém plena eficácia os seguintes planos municipais de ordenamento do território em vigor:

- a) Plano de Urbanização do Bunheiro (*Aviso n.º 21640/2007 Diário da República, 2.ª série — n.º 213-6 de novembro de 2007*);
- b) Plano de Urbanização da Zona Histórica da Murtosa *Aviso n.º 13555/2012 Publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 197, de 11 de outubro de 2012*;
- c) Plano de Pormenor da Zona Industrial a norte da Arribação, *Declaração de 22 de março de 1989 Publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 81, de 7 de abril de 1989*;
- d) Plano de Pormenor Zona Industrial da Murtosa (2.ª fase), *Declaração 212/2002 publicada no Diário da República, 154, 2.ª série de 6 de julho de 2002*;
- e) Plano de Pormenor do Bico (revisão), *Deliberação 2250/2007 publicada no Diário da República, 212, 2.ª série de 5 de novembro de 2007*;
- f) Plano de Pormenor Centro da Vila, *Deliberação 2673/2008 publicada no Diário da República, 194, 2.ª série de 7 de outubro de 2008*;
- g) Plano de Pormenor Outeiro da Maceda, *Declaração 60/2007 publicada no Diário da República, 39, 2.ª série de 23 de fevereiro de 2007*;
- h) Plano de Pormenor Recuperação da Envolvente do Mercado e Bairros Sociais da Torreira; *Aviso 21991/2010 publicado no Diário da República, 211, 2.ª série de 29 de outubro de 2010*

3 — Com a entrada em vigor do presente plano perdem eficácia o Plano de Pormenor das Pedrinhas (Torreira) (*Declaração de 19 de agosto de 1988 Publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 212, de 13 de setembro de 1988*, e o Plano de Pormenor da Zona Desportiva e Área Envolvente *Declaração de 4 de janeiro de 1989 Publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 22, de 26 de janeiro de 1989*).

Artigo 5.º

Conceitos e definições

1 — Para efeito de aplicação e implementação do Plano Diretor Municipal de Murtosa, consideram-se os conceitos técnicos, nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

2 — Consideram-se, ainda, os seguintes conceitos:

a) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), correspondem a estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER); empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo;

b) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), correspondem às áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural. Nos NDT podem ser incluídos os seguintes empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, Aldeamentos Turísticos, empreendimentos de Turismo de Habitação, empreendimentos de Turismo em Espaço Rural, Parques de Campismo e Caravanismo e empreendimentos de Turismo da Natureza, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

No território do concelho da Murtosa observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes e as demais que, não sendo possível representar cartograficamente, também condicionam os usos do solo estabelecidos neste plano:

a) Recursos Agrícolas, Ecológicos e Florestais

- i) Reserva Agrícola Nacional;
- ii) Reserva Ecológica Nacional;
- iii) Rede Natura 2000 (PTZ PE004_Ria de Aveiro);
- iv) Áreas com Perigosidade de Risco de Incêndio Florestal;
- v) Áreas Percorridas por Incêndios (últimos 10 anos);
- vi) Rede de defesa da floresta contra incêndios;
- vii) Sobreiros e azinheiras.

b) Património Cultural Classificado

- i) Capela de S. Simão;
- ii) Quinta da Caneira.

c) Defesa Nacional _ Base Aérea de S. Jacinto

- d) Infraestruturas
- i) Rede Elétrica Nacional;
- ii) Pipeline de cloreto de vinilo;
- iii) Vértices geodésicos.

e) Infraestruturas de transporte e comunicações

- i) Rede rodoviária nacional_ rede complementar_ Estradas Nacionais (EN 109-5 e EN 327);
- ii) Rede rodoviária desclassificada sob jurisdição da EP (EN224-2);
- iii) Rede rodoviária municipal;
- iv) Rede de telecomunicações.

f) Recursos Hídricos

- i) Leitos e margens dos cursos de água e faixa de proteção para Leitos e margens dos cursos de Água;
- ii) Zonas inundáveis ou áreas ameaçadas pelas cheias.

g) Domínio Público Marítimo

- i) Linha de limite do leito do mar;
- ii) Linha de limite das margens das águas do mar;
- iii) Linha máxima de preia mar de águas vivas e equinociais.

h) Zona vulnerável Estarreja — Murtosa (Portaria 259/2012 de 28 de agosto)

CAPÍTULO III

Uso do solo

SECÇÃO I

Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 7.º

Classificação

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo é estabelecida a seguinte classificação do solo:

a) Solo Rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, agropecuárias, pecuárias e florestais, integrando ainda os espaços naturais, ou seja, ocupações que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

b) Solo Urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo no seu todo o perímetro urbano.

Artigo 8.º

Qualificação

1 — O Solo Rural integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaço Florestal de Produção;
- b) Espaço Agrícola
 - i) de Produção
 - ii) de Produção e elevada sensibilidade;
- c) Espaço Natural:
 - i) Área de Uso Múltiplo;
 - ii) Área Adjacente ao Plano de Água;
 - iii) Plano de Água
- d) Áreas de edificação Dispersa

2 — O Solo Urbano integra as categorias operativas do Solo Urbanizado consoante os graus de urbanização e consolidação morfotológica do solo.

3 — O Solo Urbanizado integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaço Central;
- b) Espaço Residencial;
- c) Espaço de Atividade Económica;
- d) Espaço Verde.

SECÇÃO II

Sistema Urbano

Artigo 9.º

Hierarquia dos Aglomerados Urbanos

1 — O sistema urbano do Concelho de Murtosa 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 — De acordo com as funções instaladas o sistema urbano do Concelho de Murtosa integra diferentes níveis:

- a) Nível 1 — A Centralidade Administrativa da Murtosa;
- b) Nível 2 — Núcleo Urbano de Turismo e Lazer da Torreira;
- c) Nível 3 — As centralidades urbanas de Bunheiro e do Monte;
- d) Nível 4 — Os restantes lugares e aglomerados populacionais do Concelho.

3 — Integram, ainda, o sistema urbano do território do município da Murtosa os Espaços de Atividade Económica.

SECÇÃO III

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 10.º

Âmbito Territorial

1 — Os solos pertencentes à Estrutura Ecológica Municipal integram os recursos e valores naturais indispensáveis à utilização sustentável do território

e é constituído pelas áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos, sendo a filosofia de intervenção subjacente à Estrutura Ecológica Municipal, a de preservação, conservação e proteção de áreas ecologicamente sensíveis numa ótica de relação equilibrada e sustentada com a vida das comunidades locais.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal identificada na Carta da Estrutura Ecológica Municipal resulta da agregação dos solos afetos à Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, ZPE, Sítio e Espaços Verdes Urbanos.

Artigo 11.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) Recuperação de estruturas construídas para fins de interesse público.

2 — Podem admitir-se, usos e funções urbanas, edificados ou não, nas seguintes condições:

- a) O regime de ocupação deverá ser o previsto para a respetiva categoria de espaço;
- b) Sem prejuízo das Condicionantes em vigor.

SECÇÃO IV

Disposições comuns ao solo rural e solo urbano

SUBSECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 12.º

Incompatibilidade de usos e atividades

Consideram-se usos e ações incompatíveis as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo riscos agravados de incêndio, explosão ou toxicidade;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Regulamento do Licenciamento da Atividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído;
- f) Não 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 13.º

Preexistências

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

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

2 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do artigo 12.º, nas seguintes situações:

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

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações não resulte um agravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, e, delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

3 — Sem prejuízo de regimes de legalização específicos em vigor, nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM da Murtosa, cuja publicação ocorreu a 10 de abril de 2002, ou posteriores a essa data, 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.

4 — Admite-se o licenciamento de usos e edificações existentes desde que:

a) O pedido seja instruído nos três primeiros anos de vigência após a entrada em vigor do presente plano;

b) Seja verificado o cumprimento das servidões administrativas e restrições de utilização pública;

c) Seja verificada a sua existência através de cartografia anterior à publicação do PDM (2002) ou, sendo a edificação posterior a este e realizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;

d) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade, segurança e salubridade das construções;

e) Seja comprovado que tal licenciamento não gera condições de incompatibilidade de acordo com o definido no artigo 12.º do presente regulamento.

5 — 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.

6 — 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 Rural ou Solo Urbano, é permitida a ampliação até 0,7 da área licenciada 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.

7 — Admite-se a regularização e legalização de atividades económicas de acordo com os regimes específicos em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5 de novembro.

Artigo 14.º

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 5 metros medida a partir do limite exterior do recinto escolar.

2 — Na zona de proteção referida no ponto anterior fica interdita a edificação de novas edificações, 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.

Artigo 15.º

Sistema Nacional da Defesa da Floresta Contra Incêndios

1 — Nas áreas percorridas por incêndio florestal a edificação é condicionada nos termos da legislação em vigor nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de março.

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

Artigo 16.º

Zonas inundáveis ou áreas ameaçadas pelas cheias

1 — Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias 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;

c) Aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com o escoamento das águas da rede hidrográfica;

d) Novas edificações, onde as cotas dos pisos inferiores sejam inferiores à cota local de máxima cheia conhecida.

2 — As operações de ampliação do edificado existente e devidamente licenciado são admitidas desde que se assegure que as cotas dos pisos da edificação são superiores à cota local da máxima cheia conhecida e seja garantido o respeito pelos regimes jurídicos especiais.

3 — Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não deverá ser permitida a construção ou reconstrução de estruturas de saúde, estabelecimentos de ensino, lares e centros de dia para idosos, equipamentos, infraestruturas e sistemas que assegurem a segurança e a proteção civil, estabelecimentos ou conjuntos comerciais de grandes dimensões, edificações para espetáculos, indústrias perigosas, (nomeadamente as abrangidas pelo D.L 254/2007, de 12 de julho — Diretiva Seveso II), eixos rodoferroviários principais, centrais elétricas e outras estruturas que ponham em perigo pessoas, bens e o ambiente.

SUBSECÇÃO II

Património Arqueológico e Arquitetónico

Artigo 17.º

Valores patrimoniais classificados

1 — Os valores Patrimoniais Classificados são identificados na Planta de Condicionantes e correspondem a imóveis singulares ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico, foram objeto de classificação e que devem ser alvo de medidas de proteção e valorização designadamente:

a) Imóvel de Interesse Municipal, Capela de S. Simão (Bunheiro) — (Decreto 45/93 DR n.º 280 de 30 de novembro);

b) Imóvel de Interesse Municipal, Quinta da Caneira (Murtosa) (DR, 3.ª série, n.º 170 de 25 de julho de 2002).

2 — A zona de proteção e a valorização do património edificado classificado como Imóveis de Interesse Público e Imóveis de Interesse Municipal, concretizam-se, nomeadamente, através da preservação do caráter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, devendo, nestes casos:

a) Privilegiar-se, sempre que possível, sem prejuízo, o uso e as utilizações atuais;

b) Garantir-se a aplicação do princípio da autenticidade, nomeadamente através de uma correta integração da arquitetura contemporânea se for necessário.

3 — A estes bens corresponde o perímetro de proteção legalmente estabelecido para os imóveis classificados ou em vias de classificação.

Artigo 18.º

Outros valores patrimoniais

1 — A Câmara Municipal deve promover o processo de classificação de valores patrimoniais, edificados ou não, sempre que as suas características históricas, arquitetónicas, de identidade e de memória mereçam essa classificação.

2 — 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.

3 — 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.

SUBSECÇÃO III

Empreendimentos de caráter estratégico

Artigo 19.º

Empreendimentos estratégicos

1 — No Solo Rural e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Apresentem elevado caráter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente das energias renováveis;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 2 000 000,00 €;
- e) Não ponha em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.

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

Artigo 20.º

Procedimento

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

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

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

Artigo 21.º

Regime

O regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, deve salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística.

CAPÍTULO IV

Solo Rural

SECÇÃO I

Núcleos de Desenvolvimento Turístico

Artigo 22.º

Condições Gerais

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

Artigo 23.º

Tipologias de Empreendimentos Turísticos

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer.

2 — Nos núcleos de desenvolvimento turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 24.º

Condições de Implementação

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

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

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos;

Artigo 25.º

Crítérios de Inserção Territorial

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

- a) Área mínima de 35 ha;
- b) Categoria mínima de 4 estrelas;
- c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- d) A área de concentração da edificação não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e) A densidade máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- f) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- g) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 26.º

Parâmetros de Qualidade

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

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

SECCÃO II

Espaço Florestal de Produção

Artigo 27.º

Caracterização

O Espaço Florestal de Produção integra os solos ocupados por povoaamentos florestais, matos, áreas aridas de povoaamentos 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 de Defesa da Floresta e do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

Artigo 28.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — No Espaço Florestal de Produção são admissíveis atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, sendo que os processos e projetos de arborização e re-arborização devem observar as orientações dos PROF Centro Litoral quanto às espécies e quanto aos modelos de exploração silvícola a adotar.

2 — No espaço Florestal de Produção considera-se uso compatível a instalação de atividades agrícolas, e ainda, agropecuárias, pecuárias e similares.

3 — Consideram-se ainda usos compatíveis:

a) Habitação unifamiliar para residência de quem exerça atividade agro-silvícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agro-silvícola;

b) Equipamentos de Utilização Coletiva, apenas admitidos na proximidade dos aglomerados urbanos, que possibilite uma forte interação

com estes e apenas quando o elevado grau de consolidação daqueles aglomerados não os permita acolher, ou Infraestruturas que pela sua natureza não se possam localizar em solo urbano;

c) Empreendimentos Turísticos Isolados nas seguintes tipologias: Estabelecimentos Hoteleiros, nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; Empreendimentos de turismo no espaço rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de Campismo e Caravanismo. Os empreendimentos Turísticos Isolados deverão prever soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas, devendo ainda prever soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

d) Núcleos de Desenvolvimento Turístico;

e) Centros de Interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico-educacional similares;

f) Parques de recreio e de lazer;

g) Atividades Industriais e de armazenagem, apenas nos casos em que se relacione com atividades de transformação, comércio ou armazenamento de produtos locais;

h) Estruturas e instalações agrícolas, agropecuárias e pecuárias;

i) Estruturas afetas à rede de defesa da floresta contra incêndios;

j) Exploração de Recursos Geológicos.

Artigo 29.º

Regime de Edificabilidade

1 — As regras e os parâmetros urbanísticos admissíveis são os seguintes:

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Habitação	<p>a) Área da parcela igual ou superior a 10.000 m² ou desde que a edificação respeite os afastamentos definidos no PMDFCI;</p> <p>b) Área Bruta de Construção máxima de 350 m²;</p> <p>c) Número máximo de pisos, dois;</p> <p>d) Disponha de acesso público e rede elétrica e desde que o promotor apresente soluções viáveis para as restantes infraestruturas.</p>
Empreendimentos Turísticos Isolados (alínea c) do n.º 3 do artigo 28.º)	<p>a) Os Empreendimentos Turísticos Isolados nas tipologias de Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:</p> <p>i) Mínimo de 3 estrelas;</p> <p>ii) Densidade Máxima 40 camas por hectares;</p> <p>iii) Número máximo de camas: 200 camas;</p> <p>iv) Associar equipamentos de recreio e de lazer de ar livre.</p> <p>b) Área total de implantação inferior a 50 % da área total da parcela;</p> <p>c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1);</p> <p>d) Os empreendimentos turísticos devem salvaguardar uma distância mínima de 200 metros a explorações agropecuárias, industriais, de armazenagem e de explorações de recursos geológicos e, devem garantir a existência de uma cortina arbórea de proteção às edificações com o mínimo de 25 metros de largura.</p>
Equipamentos de Utilização Coletiva e Infraestruturas.	<p>a) Área da parcela não inferior a 3000 m² e de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio;</p> <p>b) Área total de implantação inferior a 30 % da área total da parcela;</p> <p>c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1);</p>
Indústria e Armazéns	<p>a) Área da parcela não inferior a 5000 m² ou de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio;</p> <p>b) Área total de implantação inferior a 40 % da área total da parcela;</p> <p>c) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;</p>
Instalações e Explorações agrícolas, pecuárias, agropecuárias.	<p>a) A edificação tem que cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI;</p> <p>b) Garantir as reais necessidades da exploração;</p> <p>c) Desde que cumpram as disposições legais para cada área de atividade;</p>
Edificações e estruturas de apoio agrícola.	<p>a) Deve cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI;</p> <p>b) Desde que não excedam os 200 m² de área de construção e até uma altura de edificação, máxima, de 7 metros;</p>

2 — É admissível a instalação, em edifícios preexistentes, de empreendimentos de turismo no espaço rural, de empreendimentos de turismo de habitação, bem como Pousadas com os seguintes parâmetros:

i) Alteração e ampliação de edificações existentes e licenciadas, até um máximo de 50 % da área de construção;

ii) Cércea de 2 pisos acima da cota de soleira ou a existente se superior.

SECCÃO III

Espaço Agrícola

Artigo 30.º

Caracterização

1 — O Espaço Agrícola corresponde a parcelas do território cuja vocação reconhecida incide na exploração agrícola, agropecuária e pecuária

e outros usos e atividades consideradas compatíveis com o solo rural.
2 — O Espaço Agrícola integra duas categorias:

a) Espaço Agrícola de Produção que integra os restantes solos de vocação agrícola, agropecuária e pecuária integrada ou não na Reserva Agrícola Nacional.

b) Espaço Agrícola de Produção e Elevada Sensibilidade integra solos de vocação agrícola, agropecuária e pecuária integrados ou não na Reserva Agrícola Nacional, pertencentes ao Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga e simultaneamente, à Rede Natura 2000, Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro — PTZPE004 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 paisagem.

Artigo 31.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — Consideram-se usos compatíveis com o Espaço Agrícola de Produção e Elevada Sensibilidade os seguintes:

a) Equipamentos de Utilização Coletiva, apenas admitidos na proximidade dos aglomerados urbanos, que possibilite uma forte interação com estes e apenas quando o elevado grau de consolidação daqueles aglomerados não os permita acolher;

b) Empreendimentos Turísticos Isolados nas seguintes tipologias: Estabelecimentos Hoteleiros, nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; Empreendimentos de turismo no espaço rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de Campismo e Caravanismo. Os empreendimentos Turísticos Isolados deverão prever soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na

morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas, devendo ainda prever soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

c) Núcleos de Desenvolvimento Turístico;

d) Centros de Interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico-educacional similares;

e) Parques de recreio e de lazer;

f) Atividades Industriais desde que diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos ou de estabelecimentos industriais que pela sua natureza técnica e económica, justifique a sua localização em solo rural;

g) Unidades agropecuárias;

h) Estruturas e instalações agrícolas, agropecuárias, pecuárias e pisciculturas.

2 — Para além dos usos considerados referidos no número anterior consideram-se, ainda, usos compatíveis com o Espaço Agrícola de Produção:

a) Habitação unifamiliar para residência de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;

b) Estruturas afetas à rede de defesa da floresta contra incêndios.

Artigo 32.º

Regime de Edificabilidade

1 — Sem prejuízo da aplicação dos regimes das servidões e restrições de utilidade pública em vigor a edificabilidade nestes espaços fica condicionada à autorização das entidades competentes sempre que esteja em causa as reservas agrícola e ecológica nacionais.

2 — As regras e os parâmetros urbanísticos admissíveis são os seguintes:

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Habitação	a) Área da parcela igual ou superior a 10.000 m ² ou desde que a edificação respeite os afastamentos definidos no PMDFCI; b) Área Bruta de Construção máxima de 350 m ² ; c) Número máximo de pisos, dois; d) Disponha de acesso público e rede elétrica e desde que o promotor apresente soluções viáveis para as restantes infraestruturas.
Empreendimentos Turísticos Isolados (alínea b) do n.º 1 do artigo 31.º).	a) Os Empreendimentos Turísticos Isolados nas tipologias de Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros: i) Mínimo de 3 estrelas; ii) Densidade Máxima 40 camas por hectares; iii) Número máximo de camas: 200 camas; iv) Associar equipamentos de recreio e de lazer de ar livre. b) Área total de implantação inferior a 50 % da área total da parcela; c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1); d) Os empreendimentos turísticos devem salvaguardar uma distância mínima de 200 metros a explorações agropecuárias, industriais, de armazenagem e de explorações de recursos geológicos e, devem garantir a existência de uma cortina arbórea de proteção às edificações com o mínimo de 25 metros de largura.
Equipamentos de Utilização Coletiva e Infraestruturas.	a) Área da parcela não inferior a 3000 m ² e de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio; b) Área total de implantação inferior a 30 % da área total da parcela; c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1);
Indústria e Armazéns	a) Área da parcela não inferior a 5000 m ² ou de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio; b) Área total de implantação inferior a 40 % da área total da parcela; c) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
Instalações e Explorações agrícolas, pecuárias, agropecuárias e pisciculturas.	a) A edificação tem que cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI; b) Garantir as reais necessidades da exploração; c) Desde que cumpram as disposições legais para cada área de atividade;
Edificações e estruturas de apoio agrícola.	a) Deve cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI; b) Desde que não excedam os 200 m ² de área de construção e até uma altura de edificação, máxima, de 7 metros;

3 — É admissível a instalação, em edifícios preexistentes, de empreendimentos de turismo no espaço rural, de empreendimentos de turismo de habitação, bem como Pousadas com os seguintes parâmetros:

- i) Alteração e ampliação de edificações existentes e licenciadas, até um máximo de 40 % da área de construção;
- ii) Cércea de 2 pisos acima da cota de soleira ou a existente se superior.

SECÇÃO IV

Espaço Natural

Artigo 33.º

Caracterização do Espaço Natural

1 — O Espaço Natural do território do município integra a Rede Natura (ZPE Ria de Aveiro, PTZPE004) e corresponde a um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e que representa, para além do potencial agrícola, um importante valor do património natural do município, contribuindo para a diversidade biológica dos habitats e das espécies da flora e da fauna e, ainda, da paisagem.

2 — O Espaço Natural integra as seguintes subcategorias:

- a) Uso Múltiplo;
- b) Área Adjacente ao Plano de Água
- c) Plano de Água;

SUBSECÇÃO I

Espaço Natural — Área de Uso Múltiplo

Artigo 34.º

Identificação

Corresponde a todo o território compreendido entre a EN327 e o mar onde se praticam diversos usos nomeadamente usos florestais e usos agrícolas, em quintais de forte relação com a edificação residencial existente.

Artigo 35.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — No espaço natural, área de uso múltiplo, para além da atividade florestal e agrícola, é ainda, permitido a instalação de explorações agrícola-

las, agropecuárias, pecuárias, estruturas de apoio agrícola, pisciculturas e atividades conexas.

2 — Consideram-se ainda compatíveis os seguintes usos:

- a) Habitação unifamiliar para residência de quem exerça atividade agrícola, silvícola ou associadas ao sistema da Ria de Aveiro e atividades conexas ou complementares à atividade agrícola e desde que se localize a uma distância superior a 2 quilómetros da linha de costa;
- b) Equipamentos ou Infraestruturas complementares à atividade agrícola ou piscícola ou que favoreçam a prática de atividades turísticas e recreativas sustentáveis e de forte componente ambiental e de natureza;
- c) Empreendimentos Turísticos Isolados nas seguintes tipologias: Estabelecimentos Hoteleiros, nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; Empreendimentos de turismo no espaço rural; Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de Campismo e Caravanismo. Os empreendimentos Turísticos Isolados deverão prever soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas, devendo ainda prever soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.
- d) Núcleos de Desenvolvimento Turístico;
- e) Atividades Industriais e de armazenagem, apenas nos casos em que se relacione com atividades de transformação, comércio ou armazenamento de produtos agrícolas, agropecuários e do setor do mar e das pescas (atividades piscícolas, incluindo aquacultura);
- f) Centros de Interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similares;
- g) Parques de recreio e de lazer;
- h) Estruturas afetas à rede de defesa da floresta contra incêndios.

Artigo 36.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nas áreas de uso múltiplo o regime de edificabilidade é o expresso do quadro seguinte:

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Habitação	a) Área da parcela igual ou superior a 10.000 m ² ou desde que a edificação respeite os afastamentos definidos no PMDFCI; b) Área Bruta de Construção máxima de 350 m ² ; c) Número máximo de pisos de dois; d) Disponha de acesso público e de infraestruturas;
Empreendimentos Turísticos Isolados (alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º).	a) Os Empreendimentos Turísticos Isolados nas tipologias de Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros: i) Mínimo de 3 estrelas; ii) Densidade Máxima 40 camas por hectares; iii) Número máximo de camas: 200 camas; iv) Associar equipamentos de recreio e de lazer de ar livre. b) Área total de implantação inferior a 50 % da área total da parcela; c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1); d) Os empreendimentos turísticos devem salvaguardar uma distância mínima de 200 metros a explorações agropecuárias, industriais, de armazenagem e de explorações de recursos geológicos e, devem garantir a existência de uma cortina arbórea de proteção às edificações com o mínimo de 25 metros de largura.
Equipamentos de Utilização Coletiva e Infraestruturas.	a) Área da parcela não inferior a 3000 m ² e de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio; b) Área total de implantação inferior a 30 % da área total da parcela; c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1);
Centros de Interpretação da Paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico e/ou educacional similares.	a) Área total de implantação inferior a 15 % da área total da parcela; b) Altura da fachada não superior a 7 metros.
Indústria e Armazéns	a) Área da parcela não inferior a 5000 m ² ou de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio; b) Área total de implantação inferior a 40 % da área total da parcela; c) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Instalações e Explorações agrícolas, pecuárias, agropecuárias e pisciculturas.	a) A edificação tem que cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI; b) Garantir as reais necessidades da exploração; c) Desde que cumpram as disposições legais para cada área de atividade;

2 — Nas áreas de uso múltiplo integradas no POOC, o regime de edificabilidade referido, apenas é admissível, se compatível com os usos e as condições de edificabilidade expressos neste instrumento de gestão territorial.

3 — É admissível a instalação, em edifícios preexistentes, de empreendimentos de turismo no espaço rural, de empreendimentos de turismo de habitação, bem como Pousadas com os seguintes parâmetros:

- i) Alteração e ampliação de edificações existentes e licenciadas, até um máximo de 40 % da área de construção;
- ii) Cércea de 2 pisos acima da cota de soleira ou a existente se superior.

SUBSECÇÃO II

Espaço Natural — Área Adjacente ao Plano de Água

Artigo 37.º

Identificação

Estas áreas apresentam uma relação imediata e direta com o plano de água e com as oscilações de maré, tratando-se de espaços onde ocorrem, ocupações espontâneas e outras destinadas ao recreio e ao lazer ou, ainda, a atividades e infraestruturas associadas à pesca e à aquicultura.

Artigo 39.º

Regime de Edificabilidade

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Aquiculturas	a) Garantir as reais necessidades da exploração; b) A edificabilidade destas instalações desde que cumpram as disposições legais para esta área de atividade.
Estruturas edificadas	a) Índice de impermeabilização inferior a 50 % da área afeta à edificação b) Número máximo de pisos: 2

SUBSECÇÃO III

Espaço Natural — Plano de Água

Artigo 40.º

Identificação

Este espaço corresponde e integra o plano de água da laguna, ou seja o terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. No leito compreendem-se os mouchões, lodeiros e areais neles formados por deposição aluvial.

Artigo 42.º

Regime de Edificabilidade

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Explorações piscícolas e Aquiculturas . . .	a) Garantir as reais necessidades da exploração; b) Desde que cumpram as disposições legais para esta área de atividade.

SECÇÃO V

Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 43.º

Caracterização

As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas que apresentam características de povoamento rural disperso, integrando espaços edificados servidos de arruamentos de uso público, com funções re-

Artigo 38.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — No Espaço Natural_Área Adjacente ao Plano de Água apenas são admitidos a instalação equipamentos e infraestruturas de apoio ao recreio e ao lazer e às atividades de pesca tradicional e aquícolas, designadamente:

- a) Equipamentos de Utilização Coletiva de reconhecida vocação eco ambiental;
- b) Percursos vias ciclopedonais, cais e pontões de apoio à relação com a Ria;
- c) Centros de Interpretação da Paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico e/ou educacional similares;
- d) Cais, arrumos para embarcações e para materiais de pesca ou instalações de apoio a explorações de aquicultura.
- e) Instalações complementares à atividades de pesca artesanal ou pesca na Ria como Lota e outros pontos de venda.
- f) Ampliação e reconstrução de edificações existentes desde que essa ampliação não exceda 40 % da área de construção licenciada.

2 — Consideram-se, ainda, usos compatíveis como a aquicultura e os usos permitidos e validados pelas entidades com jurisdição sobre a área.

Artigo 41.º

Uso e Ocupação do Solo

São considerados usos admissíveis:

- a) A prática de desportos náuticos;
- b) Cais e pontões que favoreçam a relação com a Laguna;
- c) As explorações piscícolas e aquículturas;
- d) Obras hidráulicas de regularização e beneficiação do sistema lagunar;
- e) Outros usos consideradas compatíveis pelas entidades com jurisdição sobre estes espaços.

sidenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, e que se encontram na transição entre o solo urbano e o solo rural.

Artigo 44.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — Nestas áreas admitem-se as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Conservação e ampliação de edifícios existentes licenciados ou autorizados, independentemente do seu uso;

b) Indústria e armazenagem desde que relacionada com a exploração desenvolvida na parcela;

c) Novas construções destinadas a habitação unifamiliar, comércio, serviços e outros usos compatíveis;

d) Edificações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e pecuária desenvolvida na parcela;

e) Equipamentos de Utilização Coletiva, desde que reconhecido o interesse municipal;

f) Empreendimentos Turísticos Isolados, nas seguintes tipologias: Estabelecimentos Hoteleiros, nas tipologias de Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; Empreendimentos de turismo no espaço rural; Empreendimentos de

Turismo de Habitação e Parques de Campismo e Caravanismo. Os empreendimentos Turísticos Isolados deverão prever soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas, devendo ainda prever soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

2 — A instalação dos usos e ocupações admissíveis referidos no número anterior fica condicionada:

a) Ao cumprimento do ou dos regimes de servidões e restrições de utilidade pública quando aplicáveis;

b) Existência ou garantia de acesso público à parcela;

c) À garantia de soluções autónomas para todas as infraestruturas.

Artigo 45.º

Regime de edificabilidade

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Habitação	<p>a) Área máxima de Construção para a habitação unifamiliar de 350 m² (edificação principal);</p> <p>b) Área máxima de anexo igual ou inferior a 10 % da área da parcela;</p> <p>c) Número máximo de pisos de dois;</p> <p>d) Disponha de acesso público e de infraestruturas;</p>
Empreendimentos Turísticos Isolados (alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º).	<p>a) Os Empreendimentos Turísticos Isolados nas tipologias de Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:</p> <p>i) Mínimo de 3 estrelas;</p> <p>ii) Densidade Máxima 40 camas por hectares;</p> <p>iii) Número máximo de camas: 200 camas;</p> <p>iv) Associar equipamentos de recreio e de lazer de ar livre.</p> <p>b) Área total de implantação inferior a 50 % da área total da parcela;</p> <p>c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1);</p> <p>d) Os empreendimentos turísticos devem salvaguardar uma distância mínima de 200 metros a explorações agropecuárias, industriais, de armazenagem e de explorações de recursos geológicos e, devem garantir a existência de uma cortina arbórea de proteção às edificações com o mínimo de 25 metros de largura.</p>
Equipamentos de Utilização Coletiva e Infraestruturas.	<p>a) Área da parcela não inferior a 3000 m² e de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio;</p> <p>b) Área total de implantação inferior a 30 % da área total da parcela;</p> <p>c) Número máximo de pisos não superior a dois (rés-do-chão +1);</p>
Centros de Interpretação da Paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico e/ou educacional similares.	<p>a) Área total de implantação inferior a 15 % da área total da parcela;</p> <p>b) Altura da fachada não superior a 7 metros.</p>
Indústria e Armazéns	<p>a) Área da parcela não inferior a 5000 m² ou de acordo com o estabelecido em plano municipal de defesa da floresta contra incêndio;</p> <p>b) Área total de implantação inferior a 40 % da área total da parcela;</p> <p>c) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;</p>
Instalações e Explorações agrícolas, pecuárias, agropecuárias e pisciculturas.	<p>a) A edificação tem que cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI;</p> <p>b) Garantir as reais necessidades da exploração;</p> <p>c) Desde que cumpram as disposições legais para cada área de atividade;</p> <p>d) Anexos de apoio à atividade agrícola ou agropecuária não poderão exceder 10 % da área da parcela;</p>

CAPÍTULO V

Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 46.º

Regime e âmbito de aplicação

1 — Para efeitos de aplicação do presente regulamento, o solo urbano integra apenas categorias operativas do Solo Urbanizado.

2 — O Solo Urbanizado integra as seguintes categorias funcionais:

- Espaço Central;
- Espaço Residencial;
- Espaço de Atividade Económica;
- Espaço Verde.

Artigo 47.º

Caracterização geral do Solo Urbano

1 — As categorias de espaços integradas na classificação genérica de Solo Urbano correspondem a espaços aos quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação.

2 — O Solo Urbanizado corresponde às áreas infraestruturadas onde se registam concentrações de construção, com funções habitacionais, comerciais, industriais, serviços, turismo e a estrutura verde urbana, áreas estas, que podem apresentar necessidade de intervenções de diversa índole, designadamente para consolidação, para recuperação ou de salvaguarda.

Artigo 48.º

Compatibilidade de explorações agropecuárias com o espaço urbano

1 — Consideram-se compatíveis com os espaços urbanizados, as instalações afetas às explorações agropecuárias integradas em classe 2 ou

3, nos termos da classificação prevista no Decreto-Lei n.º 214/2008, de 10 de novembro, cuja atividade tenha sido aprovada ou autorizada pelas entidades competentes em data anterior à da entrada em vigor do PDM de 2002 (*Diário da República*, 1.ª série B — n.º 84 de 10 de abril de 2002), a comprovar mediante exibição do título que à data legitimava a

atividade, nomeadamente o alvará sanitário emitido pela Direção-Geral de Veterinária ou a entidade que a possa ter substituído nessas funções.

2 — A edificabilidade de instalações afetas às explorações agrícolas, pecuárias ou agropecuárias, prevista no n.º 1, fica sujeita às regras e aos parâmetros urbanísticos admissíveis que se encontram no quadro seguinte:

Usos e Funções	Regras e Parâmetros Urbanísticos
Instalações e Explorações agrícola, pecuárias ou agropecuárias, anexos e estruturas de apoio agrícola.	<p>a) A parcela tem que cumprir os afastamentos definidos no PMDFCI;</p> <p>b) Índice de Construção máximo de 0,8 m²/m², aplicável a totalidade da área da parcela inserida em espaço urbano;</p> <p>c) Garantir as reais necessidades da exploração;</p> <p>d) Desde que cumpram as disposições legais para cada área de atividade;</p>

3 — Excetua-se do disposto no n.º 1 do presente artigo, as áreas centrais dos aglomerados, que possuam características marcadamente urbanas, que justifiquem a incompatibilidade do uso agropecuário nas condições definidas em Regulamento Municipal.

SECÇÃO II

Solo Urbanizado

Artigo 49.º

Regime geral de edificabilidade

1 — Nas operações urbanísticas de construção, de reconstrução, alteração e ampliação, em áreas urbanas consolidadas e em situações de colmatação, as regras a aplicar, são as seguintes:

- Respeitar o recuo/alinhamento dominante no arruamento;
- Respeitar a altura da(s) fachada(s) dominante(s) e das formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra, estabelecendo uma articulação volumétrica com os edifícios contíguos.

2 — Excetua-se do número anterior as situações em que o município já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos, através de instrumento adequado para o efeito, necessários a:

- Reperfilamento do arruamento confrontante;
- Correção do traçado do espaço público;
- Reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 — Na ausência de frente urbana consolidada referida no número um ou, em operações de loteamento, aplicam-se os parâmetros de edificabilidade definidos para cada subcategoria de espaço.

4 — Excetua-se dos números 1 e 3 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Nas situações de ampliação ou de construção em parcelas ou lotes não edificados devem ser ponderadas as condições decorrentes do aumento do número de fogos ou das superfícies para outras funções, atendendo à capacidade de estacionamento público, dos acessos viários e dos equipamentos coletivos, cuja insuficiência constitui fundamento para o indeferimento das mesmas operações urbanísticas nos termos da lei em vigor.

SUBSECÇÃO I

Espaço Central

Artigo 50.º

Identificação e Qualificação

1 — Integram o Espaço Central as áreas centrais do Perímetro Urbano que desempenham funções de centralidade e onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante.

2 — Integram o Espaço Central:

- A Centralidade Administrativa da Murtosa;
- O Núcleo Urbano de Turismo e Lazer da Torreira;
- A Centralidade Urbana do Bunheiro;
- A Centralidade Urbana do Monte.

Artigo 51.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — Nos Espaços Centrais são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos e infraestruturas.

2 — São ainda considerados usos compatíveis com os Espaços Centrais:

- Superfícies comerciais;
- Indústrias do Tipo 3, assim como as do Tipo 2, desde que estas tenham até 20 trabalhadores fabris e mantenham parâmetros de potência elétrica e térmica igual ou abaixo do previsto nas disposições aplicáveis para as unidades industriais do Tipo 3;
- Armazéns;
- Oficinas de veículos automóveis.

Artigo 52.º

Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros e regras urbanísticas:

- Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 4 pisos;
- O Índice de utilização do Solo, máximo é de 1.80.
- Excetua-se da aplicação das alíneas anteriores os edifícios exclusivamente destinados a indústrias, superfícies comerciais, armazéns e oficinas, em lote próprio que devem observar os seguintes parâmetros:

- Número máximo de pisos acima da cota de soleira de 2;
- Altura de Fachada máxima de nove metros;
- Índice de Utilização do Solo igual ou inferior a 0,8.

2 — Em situações de colmatação em áreas urbanas consolidadas poderá dispensar-se a aplicação das regras estabelecidas no número anterior devendo os novos edifícios cumprir as seguintes regras urbanísticas:

- Respeitem os recuos dos edifícios contíguos;
- Estabeleçam uma articulação volumétrica com os edifícios contíguos.

3 — Deverá ser assegurado que, na reabilitação ou construção do edificado, seja privilegiado o uso de materiais resistentes à propagação do fogo e outras medidas de segurança passiva, bem assim como velar pela melhoria do acesso dos meios de socorro (incluindo regulamentação sobre estacionamento e tráfego) e adequação da rede de hidrantes.

SUBSECÇÃO II

Espaço Residencial

Artigo 53.º

Identificação e Qualificação

A qualificação do Espaço Residencial compreende os espaços complementares à zona urbana central, apresentando menor densidade de ocupação e uma estrutura urbana linear, que se caracterizam fundamentalmente pela função habitacional, bem como para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada.

Artigo 54.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — Nos Espaços Residenciais são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos e infraestruturas.

2 — São considerados ainda usos compatíveis com os Espaços Residenciais, sem prejuízo do previsto no artigo 12, os seguintes usos:

- Indústrias do Tipo 3, assim como as do Tipo 2, desde que estas tenham até 20 trabalhadores fabris e mantenham parâmetros de potência elétrica e térmica igual ou abaixo do previsto nas disposições aplicáveis para unidades industriais do Tipo 3;

- b) Armazéns;
- c) Oficinas de veículos automóveis.

Artigo 55.º

Regime de Edificabilidade

Consideram-se os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

- a) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 3 pisos;
- b) O Índice de utilização do Solo, máximo é de 0,80.
- c) Excetua-se da aplicação das alíneas anteriores os edifícios destinados exclusivamente a indústrias, superfícies comerciais, armazéns e oficinas, em lote próprio, em que devem observar os seguintes parâmetros:
 - i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira de 2;
 - ii) Altura de Fachada máxima de nove metros;
 - iii) Índice de Utilização do Solo igual ou inferior a 0,8.

SUBSECÇÃO III

Espaço de Atividades Económicas

Artigo 56.º

Identificação e Qualificação

O Espaço de Atividades Económicas integra as áreas vocacionadas para a instalação de atividades económicas nomeadamente, indústria, armazenagem, oficinas, comércio e serviços.

Artigo 57.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — Nos Espaços de Atividades Económicas são permitidos os seguintes usos:

- a) Indústrias e armazéns;
- b) Comércio, a retalho e por grosso;
- c) Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais
- d) Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância.

2 — São ainda usos compatíveis com os Espaços de Atividades Económicas:

- a) Serviços;
- b) Restauração e bebidas;
- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) Estabelecimentos hoteleiros;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Outros que, pelas suas características ou tipo de laboração, se considerem incompatíveis com outras classes de espaço.

3 — 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.

4 — As unidades de operações de gestão de resíduos, 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 do parque com uma faixa de 10 m de largura e, no mínimo, 2 fiadas intercaladas de árvores (preferencialmente do género *Cupressus*, e/ou *Thuya*).
- e) Plantação na envoltória das áreas cobertas.

5 — 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.

Artigo 58.º

Regime de Edificabilidade

1 — No Espaço de Atividades Económicas devem cumprir-se os seguintes parâmetros e regras urbanísticas:

- a) Índice de utilização do Solo, máximo, de 0,80;
- b) Altura da fachada, máxima, de 15 metros;
- c) Em situações excecionais, devidamente justificadas, por razões de ordem técnica do exercício das atividades a instalar, a altura máxima

da fachada pode exceder este valor, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações.

d) Afastamento frontais, mínimos, de 7,5 metros e afastamentos laterais e de tardo de 5 metros.

2 — 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.

3 — Serão encargo das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

4 — Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam 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 Verde

Artigo 59.º

Identificação e Qualificação

Integram a categoria de Espaço Verde as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, correspondendo aos principais espaços públicos vocacionados para o recreio e o lazer, como espaços de parque, jardins, principais praças e largos.

Artigo 60.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

O Espaço Verde admite a instalação de pequenos equipamentos e infraestruturas de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, quiosques, parques infantis e equipamentos e/ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização destas áreas.

Artigo 61.º

Regime de Edificabilidade

1 — O regime de edificabilidade do espaço verde é o definido no Plano de Urbanização do Bunheiro.

2 — Na ausência de eficácia do referido instrumento de gestão territorial a edificabilidade no Espaço Verde fica condicionado ao:

- a) Índice de Utilização do Solo máximo de 0,25;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira de 2;
- c) Altura da Fachada máxima de 7 metros;

CAPÍTULO VI

Espaços canais

Artigo 62.º

Caracterização

1 — Os Espaços Canais são constituídos pela Rede Rodoviária do Concelho.

2 — A Rede Rodoviária do Concelho é constituída por:

- a) Rede Viária Nacional que integra a Rede Complementar_Estradas Nacionais: EN327, e EN109-5;
- b) Rede rodoviária desclassificada sob jurisdição da EP (EN224-2);
- c) Rede Viária Municipal.

Artigo 63.º

Hierarquia funcional da Rede Rodoviária

A Rede Rodoviária é constituída por quatro níveis hierárquicos em funções dos respetivos níveis de serviço:

- 1) Rede Viária Nacional que integra a EN327 e EN109-5.
- 2) Rede Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP (antiga EN224-2, desclassificada sob jurisdição da EP), que estabelece a ligação entre a EN109-5 e o concelho de Estarreja;

3) Rede Estradas Municipais (EMs), constituída pela rede municipal que assume as principais ligações entre aglomerados com caráter marcadamente local e urbano;

4) Rede Local e/ou de Acessos, constituída pelos restantes arruamentos que constituem frente de construção em solo urbano e por caminhos e acessos que não constituem frente de construção em solo rural.

Artigo 64.º

Propostas

1 — Nos troços de vias propostas devem ser respeitados os traçados previstos e indicados na Planta de Ordenamento.

2 — Para uma melhor adaptação ao regime cadastral e/ou opções urbanísticas, os traçados das vias, podem ser alterados desde que se garanta o respeito pela continuidade do traçado e dos espaços públicos.

3 — Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional e estradas desclassificadas sob jurisdição da EP, 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 EP — Estradas de Portugal, S. A.

CAPÍTULO VII

Ruído

Artigo 65.º

Zonamento acústico

1 — Para efeito de zonamento acústico o PDMM define, para todo o Perímetro Urbano, à exceção dos espaços de atividade económica, a classificação de zona mista, de acordo com o expresso na Planta de Ordenamento/Zonamento Acústico” e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação específica relativa ao ruído.

2 — No território municipal não integrado em Perímetro Urbano todos os recetores sensíveis, existentes ou a licenciar, são equiparados à classificação de zona mista, para efeito da aplicação do regime jurídico relativo ao ruído.

CAPÍTULO VIII

Programação e execução

SECÇÃO I

Programação e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 66.º

Intervenções Programadas

O PDMM prevê e programa parcelas do território que pela sua localização e função ou funções previstas se assumem como estruturantes para o processo de desenvolvimento e de qualificação do município designadamente:

- UOPG_1 — Zona industrial _ fase III
- UOPG_2 — Envoltente da Riabela/Porto de Recreio da Torreira
- UOPG_3 — A expansão Norte da Torreira
- UOPG_4 — A expansão Sul da Torreira
- UOPG_5 — Área de Projeto Estruturante das Gaivinas

Artigo 67.º

Unidades Operativas e Planeamento e Gestão

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

2 — A concretização das UOPGs será enquadrada em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor podendo a sua execução realizar-se através de uma ou várias unidades de execução.

Artigo 68.º

UOPG_1 — Zona industrial _ fase III

1 — Objetivos Gerais:

A dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciar esta localização sustentada na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente na sua articulação com o eixo de ligação

ao IC1 (A29), justificam a reserva de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas de dimensão e de fácil acessibilidade. O novo espaço, na continuidade do já existente, vocacionado para receber atividades económicas permite perspetivar a dinamização do tecido empresarial local atrair e fixar investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho.

2 — Orientações para a Execução:

a) Estruturar e infraestruturar o Espaço de Atividade Económica correspondente à terceira fase da zona industrial da Murtoza criando espaços vocacionados para a instalação de unidades empresariais, dotados de espaços públicos e de infraestruturas ambientalmente qualificadas;

b) 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;

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

d) Promover a continuidade da imagem de um Polo Empresarial atrativo e sustentado na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente na sua articulação com o eixo de ligação ao IC1 (A29);

3 — Parâmetros Urbanísticos:

A execução, estruturação e ocupação do espaço de atividade económica da Zona Industrial da Murtoza — Fase III será enquadrada em plano de urbanização ou em plano ou planos de pormenor que promoverão a reclassificação do solo e que terão como referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- O Índice de Utilização do Solo, máximo, aplicado a toda a área de intervenção, não deve exceder, 0,90;
- Altura da Fachada, máxima, 15 metros
- Número máximo de pisos acima da cota de soleira, 2.

Artigo 69.º

UOPG_2 — Envoltente Riabela/Porto Recreio da Torreira

1 — Objetivos Gerais:

Esta área deve contribuir para a preservação e a qualificação da zona envolvente à Ria de Aveiro, promovendo a valorização do Porto de Recreio e a sua relação com o espaço envolvente da Estalagem Riabela.

2 — Orientações para a Execução

a) Estruturar e qualificar o Espaço Turístico correspondente à área envolvente à Estalagem da Riabela e do Porto de Recreio, criando espaços vocacionados para a atividade turística, de recreio e lazer, dotados de espaços públicos e de infraestruturas ambientalmente qualificadas;

b) Contribuir para a preservação e a qualificação da zona envolvente da Ria de Aveiro. Deve por isso promover a valorização do Porto de Recreio;

c) Promover uma intervenção qualificadora do espaço que valorize um dos principais valores cénicos do Concelho e que possa constituir um espaço e uma oportunidade única de fruição das características naturais envolventes.

3 — Parâmetros Urbanísticos

A execução e concretização desta UOPG será realizada no âmbito de um plano de pormenor que terá por referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- O Índice de Utilização Máximo aplicado a toda a área de intervenção, não deve exceder 0,40;
- O Índice de Impermeabilização Máximo aplicado a toda a área de intervenção não deve exceder 0,30.

Artigo 70.º

UOPG_3 — Expansão Norte da Torreira

1 — Objetivos Gerais:

a) Promover a qualificação do núcleo urbano da Torreira, através da implementação de um programa onde a animação, o Recreio e o lazer, reforcem a imagem a capacidade de atração de novo visitantes;

b) Reforçar o papel aglutinador da centralidade turística da Torreira;

c) Dinamizar o tecido comercial local;

d) Garantir a implementação de novas áreas que ofereçam adequadas condições de acessibilidade e de qualidade do espaço público.

2 — Orientações para a execução

a) Negociar com proprietários para a definição da intervenção quer do ponto de vista programático quer do ponto de vista do adequado desenho urbano;

b) Divulgar e afirmar o setor do turismo de forte componente eco ambiental, da natureza e sustentável, oferecendo espaços públicos de qualidade, onde a animação, o recreio e o lazer, para além de reforçar a imagem do aglomerado urbano da Torreira, promovam a capacidade de atração a novos visitantes.

3 — Parâmetros Urbanísticos:

A execução, estruturação e ocupação desta UOPG será enquadrada em plano de pormenor que terá como referência o seguinte conteúdo programático e indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Admite-se a instalação ou ampliação de equipamentos públicos ou de interesse público, infraestruturas urbanas, parque de campismo, aparcamentos e equipamentos urbanos em geral, equipamentos de apoio ao turismo e empreendimentos turísticos, de vertente reconhecida no turismo de natureza, no ecoturismo e no turismo sustentável, e desde que seja garantido o enquadramento no regime da reserva ecológica nacional em vigor:

b) Índice de Utilização do Solo, máximo, aplicado à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão, 0,5.

c) Índice de Impermeabilização do Solo máximo, aplicado à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão, 0,40.

d) Número de Pisos acima do solo, máximo, 2

e) Os parâmetros urbanísticos referidos nas alíneas b) e c) acima referidos podem, em sede de plano de pormenor, ser majorados ou minorados em 25 %.

Artigo 71.º

UOPG_4 — Expansão Sul da Torreira

1 — Objetivos Gerais:

a) Promover a qualificação do núcleo urbano da Torreira, através da implementação de um programa predominantemente habitacional e turístico, onde a animação, o recreio e o lazer, reforcem a imagem a capacidade de atração de novo visitantes;

b) Reforçar o papel aglutinador da centralidade turística da Torreira;

c) Dinamizar o tecido comercial local;

d) Garantir a implementação de novas áreas que ofereçam adequadas condições de acessibilidade e de qualidade do espaço público.

2 — Orientações para a execução

a) Negociar com proprietários para a definição da intervenção quer do ponto de vista programático quer do ponto de vista do adequado desenho urbano;

b) Divulgar e afirmar o setor do turismo de forte componente eco-ambiental, da natureza e sustentável, oferecendo espaços públicos de qualidade, onde a animação, o recreio e o lazer, para além de reforçar a imagem do aglomerado urbano da Torreira, promovam a capacidade de atração a novos visitantes.

3 — Parâmetros Urbanísticos

A execução, estruturação e ocupação desta UOPG será enquadrada em plano de pormenor que terá como referência o seguinte conteúdo programático e indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Admite-se a instalação ou ampliação de equipamentos públicos ou de interesse público, infraestruturas urbanas, parque de campismo, aparcamentos e equipamentos urbanos em geral, equipamentos de apoio ao turismo e empreendimentos turísticos, de vertente reconhecida no turismo de natureza, no ecoturismo e no turismo sustentável, e desde que seja garantido o enquadramento no regime da reserva ecológica nacional em vigor:

b) Índice de Utilização do Solo, máximo, aplicado à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão, 0,5.

c) Índice de Impermeabilização do Solo máximo, aplicado à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão, 0,40.

d) Número de Pisos acima do solo, máximo, 2

e) Os parâmetros urbanísticos referidos nas alíneas b) e c) acima referidos podem, em sede de plano de pormenor, ser majorados ou minorados em 25 %.

Artigo 72.º

UOPG_5 — Área de Projeto Estruturante das Gaivinas

1 — Objetivos Gerais:

a) Programar no Concelho o desenvolvimento de polos estruturantes na área do turismo, do recreio e do lazer ou na área da saúde e do bem-estar que afirme um modelo de oferta turística de reconhecida componente eco, ambiental, da natureza e sustentável.

b) Promover pontos de atração de visitantes que valorizem e afirmem a qualidade de vida no município da Murtosa;

c) Contribuir para o reforço do papel do município da Murtosa na Região da Ria de Aveiro e valorizem a relação do município com a Ria de Aveiro.

2 — Orientações para a execução

a) A intervenção deve ser enquadrada num ou vários Planos de Urbanização ou de Pormenor e/ou numa ou várias Unidades de Execução;

b) Cada Plano de Urbanização deve integrar, no mínimo, 35 ha e cada Plano de Pormenor deve integrar, no mínimo, uma área de 15 ha;

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

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

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

3 — Parâmetros de qualidade a observar

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

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

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

4 — Parâmetros Urbanísticos

A execução, estruturação e ocupação desta UOPG será enquadrada em plano de urbanização ou em plano ou planos de pormenor que deverão enquadrar-se no plano de ordenamento da orla costeira em vigor e na estratégia nacional de gestão integrada das zonas costeiras e terão, ainda, como referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Número máximo de pisos é de dois com exceção dos edifícios afetos a empreendimentos turísticos que admitem 3 pisos.

b) Índice de Impermeabilização do Solo, máximo, aplicado a toda a área de intervenção, de cada plano, não deve exceder 0,30

c) Índice de Utilização do Solo, máximo, aplicado a toda a área de intervenção, não deve exceder 0,30.

SECÇÃO II

Critérios Perequativos

Artigo 73.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 74.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a utilizar pelo Município da Murtosa, 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 75.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, ou compensar o município em numerário nos termos do previsto em regulamento municipal.

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 RJGT 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 III

Planeamento e Gestão

Artigo 76.º

Parâmetros para o Dimensionamento para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos de Utilização Coletiva

1 — O regime de cedências aplicável às operações de loteamento urbano e a promoções de operações urbanísticas consideradas de impacto semelhante deverá cumprir os valores de dimensionamento especificados em Anexo a este regulamento.

2 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público na referida operação, ou se a área em que se insere possuir outras figuras de planeamento municipal de ordenamento do território em vigor, não há lugar a cedências para esse fim, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

Artigo 77.º

Estacionamento

1 — A criação de estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado em função da localização e das características da operação urbanística, sendo os respetivos índices de estacionamento definidos no ponto seguinte, sem prejuízo do cumprimento de outros diplomas legais, designadamente os relativos ao regime para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

2 — Para o território municipal serão aplicados os seguintes índices de estacionamentos, constantes do quadro seguinte, definidos de acordo com os diferentes usos:

		Estacionamento de Ligeiros	
		Privado	Público (2)
Habitação	Unifamiliar	1 lugar/fogo.	1,5 lugar/fogo (3).
	Coletiva	1 lugar/fogo.	1 lugar/fogo.
Comércio/Serviços (1)	< 200 m ²	1 lugar/50 m ² .	1 lugar/30 m ² .
	> 200 m ²	1 lugar/40 m ² .	1 lugar/25 m ² .
Indústria		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar.	Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar.
Equipamentos		Variável, consoante o tipo de equipamento a instalar.	

Notas

(1) para efeitos de cálculo da área de construção, considera-se apenas, as áreas afetadas ao atendimento do público

(2) estacionamento público a localizar fora do lote

(3) apenas em operações de loteamento

3 — Para estacionamento de pesados para comércio, serviços e indústria deve considerar-se o parâmetro de dimensionamento de 1 lugar por cada 750 m² de área bruta de construção.

4 — Nos empreendimentos turísticos deverá observar-se:

a) Um lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento, para o caso de estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais nas categorias de 1, 2 e 3*;

b) Dotação mínima de um lugar de estacionamento por cada três unidades de alojamento para as categorias de 4 e 5*;

c) Dotação mínima de um lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento, para as tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural e de empreendimentos de turismo de habitação;

d) Um lugar destinado a estacionamento de veículos pesados de passageiros, por estabelecimento hoteleiro;

e) Uma zona de cargas e descargas.

5 — Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície

e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

6 — A Câmara Municipal pode dispensar ou reduzir o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida, se prejuízo da legislação em vigor, quando se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico, integração em conjuntos edificados de reconhecido interesse histórico ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada;

c) A impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica claramente reconhecida, nomeadamente em função das características geotécnicas do terreno, dos níveis freáticos, do comprometimento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas ou veículos.

7 — Pode, ainda, ser dispensado o cumprimento das dotações de estacionamento previstas no n.º 2 relativamente às obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, de que não resulte um acréscimo de 20 % da área de construção original.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 78.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 79.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 80.º

Revogação

O presente PDM revoga o Plano Diretor Municipal da Murtosa publicado no *Diário da República* n.º 84, 1.ª série-B, de 10 de abril de 2002 através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2002 e, ainda, a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal da Murtosa (Aviso 8179/2011, *Diário da República*, 2.ª série — n.º 172 — 5 de setembro de 2012) e a segunda alteração do Plano Diretor Municipal da Murtosa (Aviso 11844/2012, *Diário da República*, 2.ª série — n.º 65 — 1 de abril de 2011).

Artigo 81.º

Omissões

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

Artigo 82.º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

ANEXO

Dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e Infraestruturas viárias

Dimensionamento de espaços verdes de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva

Tipo de Ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação em moradia unifamiliar.	20 m ² /fogo	15 m ² /fogo
Habitação Coletiva.	20 m ² /120 m ² a.c. hab.	15 m ² /120 m ² a.c. hab.
Comércio.	20 m ² /100 m ² a.c. com.	15 m ² /100 m ² a.c. com.
Serviços.	20 m ² /100 m ² a.c. serv.	15 m ² /100 m ² a.c. serv.
Indústria e ou armazéns.	20 m ² /100 m ² a.c. ind/armaz.	15 m ² /100 m ² a.c. ind/armaz.

Dimensionamento dos arruamentos

Tipo de Ocupação	Infraestruturas — Arruamentos (b)
Habitação, comércio e serviços.	Perfil Tipo (c) ≥ 9,2 m Faixa de rodagem ≥ 6 m Passeio (c) = 1,6 m (x2) Percurso mistos (ciclável e pedonal) = 3 M Estacionamento: 2,5 m (x2) (opcional) Caldeira para árvores: 1 m (x2) (opcional)
Quando exista indústria e ou armazéns.	Perfil Tipo ≥ 10,2 m Faixa de rodagem ≥ 7 m Passeio = 1,6 m (x2) Percurso mistos (ciclável e pedonal) = 3 M Estacionamento: 2,5 m (x2) (opcional) Caldeira para árvores: 1 m (x2) (opcional)

(a) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m (x 2), 2,25 m (x 2) ou 2,5 m (x 2), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

(b) Tratando-se de aglomerados de características e ambiente de ruralidade marcada, nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, a introdução do passeio e/ou do estacionamento, são opcionais, podendo serem dispensados, de um ou de ambos os lados, em função das características tipo morfológicas da área.

608767606

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

Aviso n.º 7669/2015

José Carlos Alexandrino Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, torna público que a Câmara Municipal em reunião ordinária pública de 11 de junho de 2015, deliberou aprovar o Projeto de Alteração ao Regulamento de Apoio a Iniciativas Empresariais, e

proceder à consulta pública de tal documento, nos termos do artigo 101.º, por remissão da alínea c), do n.º 3, do artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, pelo prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do presente Aviso na 2.ª Série do *Diário da República*.

O projeto de alteração ao Regulamento supra e que integra o presente Aviso, encontra-se também disponível nos serviços da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital e no sítio www.cm-oliveiradohospital.pt.

Qualquer sugestão pode ser apresentada por escrito, devidamente fundamentada, até ao termo do prazo fixado, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, Largo Conselheiro Cabral Metello, 3400-062 Oliveira do Hospital.

2 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Carlos Alexandrino Mendes*.

Projeto de alteração ao Regulamento de Apoio a Iniciativas Empresariais

Nota Justificativa

O Município de Oliveira do Hospital dispõe de um instrumento de apoio às iniciativas empresariais de interesse municipal, consubstanciado no Regulamento de Apoio a Iniciativas Empresariais, aprovado pela Câmara Municipal em reunião de 15 de maio de 2014 e pela Assembleia Municipal em sessão ordinária de 28 de junho de 2014.

Tal Regulamento destina-se a definir medidas e mecanismos concretos de apoio e de incentivo à atividade empresarial no Município de Oliveira do Hospital.

Na apreciação prévia de eventuais situações suscetíveis de enquadramento no Regulamento têm surgido dúvidas de interpretação que carecem do devido esclarecimento, pelo que a Câmara Municipal deliberou, no uso da competência prevista no artigo 33.º, n.º 1, alínea k), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovar a alteração aos artigos 1.º e 3.º, de modo a que passem a ter a redação constante do Anexo 1 ao presente projeto e aditar os artigos 3.º-A e 5.º-A, com a redação constante do Anexo I ao presente projeto.