

MUNICÍPIO DE ANADIA**Aviso n.º 19040/2026/2**

Sumário: 3.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia.

3.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia

Jorge Eduardo Ferreira Sampaio, Presidente da Câmara Municipal de Anadia, torna público que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Assembleia Municipal de Anadia, em sessão ordinária realizada no dia 26 de junho de 2026, deliberou, por maioria, aprovar a 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia.

Assim, para efeitos de eficácia, em conformidade com o disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do referido Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, remete-se para publicação na 2.ª série do *Diário da República*, a deliberação da Assembleia Municipal que aprovou a 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, bem como as alterações ao Regulamento, o Regulamento e a Planta de Ordenamento — Ordenamento [Folhas 1.1-1 e 1.1-2].

A 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

9 de julho de 2026. — O Presidente de Câmara, Jorge Eduardo Ferreira Sampaio.

Deliberação

Apresentação, discussão e votação Proposta de ponderação das participações recebidas no período de discussão pública, e de submissão da versão final da proposta de 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

No uso da competência estabelecida no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Assembleia Municipal deliberou aprovar a proposta de ponderação das participações recebidas no período de discussão pública, e de submissão da versão final da proposta de 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, encontrando-se cópia em anexo à presente minuta, da qual faz parte integrante.

Esta deliberação foi aprovada por maioria, com vinte e seis votos a favor, dos Deputados do Grupo Municipal do Anadia Primeiro-PSD-CDS, dos Deputados do Grupo Municipal do Chega e da Deputada do SPNT, zero votos contra e cinco abstenções dos Deputados do Grupo Municipal do PS.

Mais deliberou a Assembleia Municipal e por unanimidade, com trinta e um votos a favor, zero votos contra e zero abstenções, aprovar esta deliberação em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos do que dispõe o n.º 4 do artigo 56.º do Regimento — n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

E eu, Cândido Filipe Rodrigues Alves, Coordenador Técnico responsável pelo apoio administrativo à Assembleia Municipal, a redigi, subscrevi e assino.

Paços do Município de Anadia, 26 de junho de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal, Pedro Miguel Guerra Esteves.

Artigo 1.º**Alteração ao regulamento do PDM de Anadia**

Pelo presente diploma são alterados os artigos 20.º, 41.º, 43.º, 44.º, 48.º e 79.º do Regulamento do PDM de Anadia, aprovado pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária realizada no dia 24 de

fevereiro de 2022 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 6 abril de 2022 através do Aviso n.º 7029/2022, que passam a ter a seguinte redação:

«CAPÍTULO IV

[...]

SECÇÃO III

[...]

Artigo 20.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – As espécies florestais e os respetivos modelos de silvicultura são os indicados no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, para as respetivas Sub-Regiões Homogéneas.

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

5 – [...]

CAPÍTULO V

[...]

SECÇÃO II

[...]

SUBSECÇÃO II

[...]

Artigo 41.º

[...]

1 – [...]

QUADRO 3

Parâmetros de edificabilidade nos Espaços Habitacionais

[...]	[...]	[...] (º)	[...] (º) (º)	[...] (º)	Recuo (º)	[...] (º) (º)	[...] (º) (º)
[...]	[...]	[...]	[...] (º)	[...]	[...] (º) [...] (º)	[...] (º)	
	[...]						

[...]	[...]	[...] (º)	[...] (¹) (²)	[...] (²)	Recuo (º)	[...] (º) (º)	[...] (º) (º)
[...]	[...]	[...]		[...]			
	[...]		[...]	[...]		[...] (⁴)	[...]
	[...]			[...]			

(¹) [...]

(²) [...]

(³) [...]

(⁴) [...]

(⁵) [...]

(⁶) [...]

(⁷) [...]

(⁸) [...]

(⁹) No caso de obras de ampliação, os recuos estabelecidos são considerados como a distância mínima exigível.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

SUBSECÇÃO III

[...]

Artigo 43.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

2 – [...]

3 – Admite-se a reconversão de espaços de atividades económicas de reduzida dimensão (até 2 hectares), para uso habitacional, nas seguintes situações:

a) Sejam espaços devolutos inseridos em áreas predominantemente habitacionais ou com elas confinantes;

b) Não agravem incompatibilidades com atividades económicas existentes e cuja intervenção favoreça a coerência da urbanização a desenvolver com a área habitacional existente.

Artigo 44.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]

2 – Às operações urbanísticas referentes à reconversão de espaços de atividades económicas para uso habitacional aplica-se o regime de edificabilidade da categoria de espaços centrais ou espaços habitacionais, contigua ao local objeto da intervenção.

SUBSECÇÃO V

[...]

Artigo 48.º

[...]

- a) [...]

b) Espaços de Uso Especial do Tipo II – A construção de novos edifícios, as obras, de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a empreendimentos turísticos, sendo permitidas como atividades complementares, a habitação, o comércio, serviços e restauração;

- c) [...]

CAPÍTULO XI

[...]

Artigo 79.º

[...]

- 1 – [...]

- a) [...]

- b) [...]

- i) [...]

- ii) [...]

- 2 – [...]

- 3 – O regime extraordinário estabelecido no n.º 1 do presente artigo vigora até 31 de dezembro de 2029.»

Artigo 2.º**Republicação**

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

Artigo 3.º**Entrada em vigor**

As alterações ao presente Regulamento entram em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO**Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Anadia****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito territorial**

A primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, adiante designado por PDM ou Plano, de que o Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Ordenamento.

Artigo 2.º**Objetivos e estratégias**

O PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território municipal, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como principais objetivos:

- a) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do Município, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, quer ao nível demográfico, quer ao nível socioeconómico;
- b) Ajustar o PDM à realidade do município, através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas, adequando-o, desta forma, às necessidades e anseios da população;
- c) Agilizar os mecanismos de operacionalização, de forma a garantir uma gestão urbanística rápida e eficaz;
- d) Ajustar os perímetros urbanos em função da dinâmica da ocupação do território e da nova realidade demográfica;
- e) Enquadrar e estudar a viabilidade de alguns investimentos programados, tais como a reestruturação da rede viária municipal e outras propostas de intervenção;
- f) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do município;
- g) Proceder à reestruturação da Rede Viária, PRN 2000 ou subsequente e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias, nomeadamente de novas variantes, na definição de uma proposta de ordenamento;

- h) Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes;
- i) Estabelecer um ordenamento adequado e articulado com os municípios vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

Artigo 3.º

Composição do PDM

1 – O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento:
 - i) Ordenamento – desenhos 1.1-1, 1.1-2, 1.1-3 e 1.1-4, à escala 1:10 000;
 - ii) Estrutura Ecológica Municipal – desenho 1.2, à escala 1:25 000;
 - iii) Zonas Sensíveis e Zonas Mistas – desenhos 1.3-1, 1.3-2, 1.3-3 e 1.3-4, à escala 1:10 000;
 - iv) Corredor Ecológico e Sub-Regiões Homogêneas do PROF CL – desenho 1.4, à escala 1:25 000;
- c) Planta de Condicionantes:
 - i) RAN – desenhos 2.1-1, 2.1-2, 2.1-3 e 2.1-4, à escala 1:10 000;
 - ii) REN – desenhos 2.2-1, 2.2-2, 2.2-3 e 2.2-4, à escala 1:10 000;
 - iii) Perigosidade de Incêndio – desenho 2.3, à escala 1:25 000;
 - iv) Outras Condicionantes – desenhos 2.4-1, 2.4-2, 2.4-3 e 2.4-4, à escala 1:10 000.

2 – O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização:
 - i) Enquadramento Territorial;
 - ii) Instrumentos de Gestão Territorial e Documentos Estratégicos Existentes;
 - iii) Caracterização Biofísica:
 - (a) Hipsometria – desenho 3.1, à escala 1:25 000;
 - (b) Declives – desenho 3.2, à escala 1:25 000;
 - (c) Exposição das Encostas – desenho 3.3, à escala 1:25 000;
 - (d) Lito-estratigrafia – desenho 3.4, à escala 1:25 000;
 - (e) Hidrogeologia – desenho 3.5, à escala 1:25 000;
 - (f) Medidas de proteção especial dos recursos hídricos – desenho 3.6, à escala 1:25 000;
 - (g) Rede Hidrográfica – desenho 3.7, à escala 1:25 000;
 - (h) Capacidade de Uso Agrícola – desenho 3.8, à escala 1:25 000;
 - (i) Ocupação do Solo – desenho 3.9, à escala 1:25 000;
 - (j) Utilização Cinegética e Piscatória – desenho 3.10, à escala 1:25 000;
 - (k) Unidades de Paisagem – desenho 3.11, à escala 1:25 000;

iv) Património:

(a) Património — desenhos 4-1, 4-2, 4-3 e 4-4, à escala 1:10 000;

v) Análise Demográfica;

vi) Rede Urbana;

vii) Parque Habitacional;

viii) Atividades Económicas e Emprego;

ix) Equipamentos de Utilização Coletiva:

(a) Equipamentos de Utilização Coletiva — desenhos 9-1, 9-2, 9-3 e 9-4, à escala 1:10 000;

x) Turismo, Espaços Lúdicos e de Lazer;

xi) Redes de infraestruturas:

(a) Rede de Abastecimento de Água — desenho 11.1, à escala 1:25 000;

(b) Rede de Águas Residuais — desenho 11.2, à escala 1:25 000;

(c) Rede Rodoviária — Estrutura e Hierarquização atuais — desenho 11.3, à escala 1:25 000;

(d) Rede Rodoviária — Perfis Transversais — desenho 11.4, à escala 1:50 000 e 1:100;

(e) Rede Rodoviária — Estado de Conservação do Pavimento — desenho 11.5, à escala 1:25 000;

(f) Rede Elétrica — desenho 11.6, à escala 1:25 000;

(g) Rede de Gás — desenho 11.7, à escala 1:25 000;

(h) Sistema Municipal de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos — desenho 11.8, à escala 1:25 000;

xii) Ameaças, Disfunções e Riscos:

(a) Prioridades de defesa — desenho 12.1, à escala 1:25 000;

(b) Suscetibilidade a ventos fortes — desenho 12.2, à escala 1:25 000;

(c) Suscetibilidade a ondas de calor — desenho 12.3, à escala 1:25 000;

(d) Suscetibilidade a cheias e inundações — desenho 12.4, à escala 1:25 000;

(e) Suscetibilidade a sismos — desenho 12.5, à escala 1:25 000;

(f) Suscetibilidade a movimentos de massa em vertentes — desenho 12.6, à escala 1:25 000;

(g) Suscetibilidade no transporte de matérias perigosas — desenho 12.7, à escala 1:25 000;

(h) Suscetibilidade a rutura de barragens — desenho 12.8, à escala 1:25 000;

(i) Suscetibilidade a acidentes industriais graves — desenho 12.9, à escala 1:25 000;

(j) Suscetibilidade a incêndios urbanos e industriais — desenho 12.10, à escala 1:25 000;

(k) Suscetibilidade a colapso de estruturas — desenho 12.11, à escala 1:25 000;

(l) Risco de incêndio florestal — desenho 12.12, à escala 1:25 000;

xiii) Património Municipal:

(a) Património Municipal — desenho 13, à escala 1:25 000;

b) Relatório do Plano:

i) Carta Base — desenhos 1, 2, 3 e 4, à escala 1:10 000;

ii) Carta Base — desenho 1, à escala 1:25 000;

c) Relatório Ambiental;

d) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

e) Planta de Enquadramento Regional, à escala 1:350 000;

f) Planta da Situação Existente:

i) Abastecimento de Água e Águas Residuais — desenhos 1.1-1, 1.1-2, 1.1-3 e 1.1-4, à escala 1:10 000;

ii) Fundamentação dos Perímetros Urbanos — desenhos 1.2-1, 1.2-2, 1.2-3 e 1.2-4, à escala 1:10 000;

g) Planta dos Compromissos Urbanísticos — desenhos 1-1, 1-2, 1-3 e 1-4, à escala 1:10 000;

h) Carta da Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1:25 000;

i) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;

j) Ficha de Dados Estatísticos;

k) Atas das Reuniões da CTA — Comissão Técnica de Acompanhamento.

3 — Outros elementos que acompanham o Plano, decorrentes de outros diplomas legais:

a) Mapa de Ruído;

i) Indicador Lden — desenhos 1.1-1, 1.1-2, 1.1-3 e 1.1-4, à escala 1:10 000;

ii) Indicador Ln — desenhos 1.2-1, 1.2-2, 1.2-3 e 1.2-4, à escala 1:10 000;

b) Carta Educativa;

c) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

d) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

No Município de Anadia encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial prevalecendo os respetivos regimes sobre o presente PDM:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;

b) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;

c) Plano Rodoviário Nacional;

d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis;

e) Plano Setorial da Rede natura 2000.

CAPÍTULO II**Condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública****Artigo 5.º****Identificação**

Na área do Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente, as identificadas na Planta de Condicionantes, bem como as que não tendo representação cartográfica também constituem limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo:

a) Recursos Naturais:

i) Recursos hídricos: Domínio público hídrico;

ii) Recursos geológicos: Águas minerais naturais e pedreiras;

iii) Recursos agrícolas e florestais: Reserva Agrícola Nacional, obras de aproveitamento hidroagrícola, povoamentos florestais percorridos por incêndios e perigosidade de incêndio, árvores e arvoredo de interesse público;

iv) Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional e Rede Natura 2000;

b) Património Edificado:

i) Imóveis classificados;

c) Infraestruturas:

i) Abastecimento de água;

ii) Drenagem de águas residuais;

iii) Rede elétrica;

iv) Gasodutos e oleodutos;

v) Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional, onde se incluem as estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP;

vi) Estradas e caminhos municipais;

vii) Rede ferroviária;

viii) Marcos geodésicos.

CAPÍTULO III**Uso do solo****Artigo 6.º****Classificação do solo rústico e urbano**

a) Solo Rústico — aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmem 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 total ou parcialmente urbanizados ou edificados.

Artigo 7.º**Identificação das classes e categorias de espaço**

1 – O PDM de Anadia integra as seguintes classes e categorias de espaço:

a) Solo Rústico:

i) Espaços Agrícolas;

ii) Espaços Florestais;

iii) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;

iv) Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações;

v) Espaços de Atividades Industriais;

b) Solo Urbano:

i) Espaços Centrais;

ii) Espaços Habitacionais;

iii) Espaços de Uso Especial;

iv) Espaços de Atividades Económicas;

v) Espaços Verdes.

c) [Revogado.]

2 – Os espaços referidos no número anterior estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo as respetivas categorias e os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

3 – O PDM, no contexto do ordenamento, identifica outras infraestruturas e os valores culturais, cujo regime é definido no presente Regulamento, em capítulos próprios.

Artigo 8.º**Estrutura Ecológica Municipal**

1 – A Estrutura Ecológica Municipal do Município de Anadia, que se encontra delimitada na carta respetiva, é constituída pelas áreas que integram os seguintes sistemas:

a) Corredor Ecológico do PROF CL;

b) Zonas ameaçadas por cheias e áreas com riscos de erosão, conforme delimitação constante da Carta da Reserva Ecológica Nacional relativa ao Município de Anadia;

c) Reserva Agrícola Nacional, conforme delimitação constante da carta respetiva relativa ao Município de Anadia;

d) Espaços Verdes do Solo Urbano, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento;

e) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro.

2 – O regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, é o previsto para as respetivas classes, categorias e subcategorias de espaço que com estas áreas coincidem, devendo privilegiar-se:

a) A manutenção da continuidade natural dos corredores ecológicos;

b) A conservação e a recuperação da biodiversidade e da paisagem;

- c) O sequestro e armazenamento do carbono;
- d) Conservação dos solos e do regime hidrológico, em função das práticas agrícolas ou florestais;
- e) A recarga dos aquíferos;
- f) A restauração e condução de povoamentos nas galerias ripícolas;
- g) A fixação de vertentes, correção torrencial e amortecimento de cheias.

Artigo 9.º

Zona Sensíveis e Zonas Mistas

1 — No âmbito do Regulamento Geral do Ruído, o PDM identifica Zonas Sensíveis e Zonas Mistas, definidas da seguinte forma:

a) As Zonas Sensíveis, correspondem às áreas de dimensão relevante, classificadas com as seguintes subcategorias de espaço:

i) Espaços de Uso Especial do Tipo I (referentes a equipamentos de utilização coletiva, exceto do tipo desportivo), Espaços de Uso Especial do Tipo II (referentes a empreendimentos turísticos) e Espaços Verdes, do Solo Urbano;

ii) Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações do Tipo I (referentes a equipamentos de utilização coletiva), do Solo Rústico;

b) As Zonas Mistas correspondem às restantes áreas do Solo Urbano, destinadas a outros usos para além dos referidos na alínea anterior;

c) Valores limite de exposição a ruído ambiente exterior:

i) Zonas Sensíveis: $L_{den} \leq 55$ dB(A); $L_n \leq 45$ dB(A);

ii) Zonas Sensíveis em cuja proximidade exista em exploração uma grande infraestrutura de transporte: $L_{den} \leq 65$ dB(A); $L_n \leq 55$ dB(A);

iii) Zonas Mistas: $L_{den} \leq 65$ dB(A); $L_n \leq 55$ dB(A).

2 — Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, é interdito o licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer enquanto se verifique, no local de implantação, violação dos valores limite fixados no número anterior.

3 — Excetuam-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que essas zonas sejam abrangidas pelo plano municipal de redução de ruído, ou o projeto acústico da construção satisfaça outras condições de exceção definidas pelo Regulamento Geral do Ruído.

4 — Para efeitos de aplicação o regime de exceção referido no número anterior, consideram-se “zonas urbanas consolidadas” os perímetros urbanos que se encontram delimitados na Planta de Ordenamento.

5 — Para as Zonas Sensíveis e Zonas Mistas identificadas, em que o nível de exposição ao ruído contraria o disposto no n.º 1 do presente artigo, a Câmara Municipal tem que proceder à elaboração e à aplicação de Planos de Redução de Ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído como sejam barreiras acústicas, condicionamento do tráfego rodoviário, mecanismos de controlo da velocidade praticada, nomeadamente lombas, estreitamento de vias e semáforos atuados.

6 — Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Sensíveis e Zonas Mistas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores referidos no n.º 1 do presente artigo.

CAPÍTULO IV**Solo Rústico****Artigo 10.º****Identificação das categorias e subcategorias de espaço**

O Solo Rústico é constituído pelas seguintes categorias e respetivas subcategorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas;
- i) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais:
- i) Espaços Florestais de Conservação;
- ii) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:
- i) Áreas de Exploração Consolidada;
- ii) Áreas de Exploração Complementar;
- iii) Áreas de Exploração Potencial;
- iv) Áreas Abandonadas;
- d) Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações:
- i) Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações, do Tipo I;
- ii) Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações, do Tipo II;
- e) Espaços de Atividades Industriais.

SECÇÃO I**Disposições comuns****Artigo 11.º****Condicionamentos à edificação**

No Solo Rústico aplicam-se os condicionamentos à edificação estabelecidos no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.

Artigo 12.º**Áreas ardidas**

[Revogado.]

Artigo 13.º**Ocupações e utilizações permitidas**

No Solo Rústico são permitidas as seguintes atividades:

1 – Atividade Florestal de acordo com as seguintes condições:

a) Obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;

b) Nas áreas florestais sensíveis — em termos de perigosidade de incêndio; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças — devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;

c) Obedecer às funções gerais, normas de silvicultura e espécies florestais estabelecidas para cada a sub-região homogénea e demais normas comuns aplicáveis a todas as sub-regiões homogéneas, definidas no Regulamento do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;

d) Nas faixas de gestão de combustível definidas no PMDFCI é interdita a (re)arborização com choupos e eucaliptos, devendo privilegiar-se as caducifólias e outras espécies mais resistentes ao fogo.

2 – A atividade agrícola.

3 – Implantação de infraestruturas viárias e ferroviárias, de telecomunicações, gás, água, esgotos, energia elétrica, energias renováveis e outras equivalentes, incluindo a edificação necessária ao funcionamento das mesmas, bem como:

a) Equipamentos de recreio e lazer;

b) Muros de suporte de terras desde que não excedam a altura de 0,20 m acima da cota do terreno natural e vedações em prumos e rede;

c) Muros de vedação de prédios inscritos na matriz predial urbana.

4 – No Solo Rústico são permitidas obras de demolição, de conservação, de reconstrução, de alteração e de ampliação.

5 – Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento para cada categoria e subcategoria do Solo Rústico, são permitidas a alteração de uso e/ou ampliação de edifícios existentes devidamente licenciados ou autorizados à data de entrada em vigor do presente Plano, bem como a construção de novos edifícios destinados às seguintes utilizações:

a) Habitação unifamiliar;

b) Indústria associada às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos e geológicos;

c) Apoio à atividade agroflorestal;

d) Indústrias ligadas à produção de vinhos comuns e espumantes;

e) Instalações pecuárias;

f) Detenção caseira de espécies pecuárias;

g) Alojamentos destinados a animais de companhia;

h) Empreendimentos turísticos, nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais;

i) Equipamentos de utilização coletiva;

j) Instalações de comércio e serviços associadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos e geológicos;

k) Postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço;

l) [Revogada.]

6 – [Revogado.]

Artigo 14.º

Regime de edificabilidade

1 – Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento para cada categoria e subcategoria do Solo Rústico, a realização de obras de construção, de alteração e de ampliação fica sujeita às condições constantes no Quadro 1.

QUADRO 1

Parâmetros de edificabilidade no Solo Rústico

Utilizações	Obras	Dimensão mínima do prédio	Número de pisos máximo acima da cota de soleira ⁽¹⁾	Área de implantação máxima
Habitação unifamiliar	Ampliação	⁽⁴⁾	2 pisos	250 m ² ⁽²⁾
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção ⁽³⁾	30 000 m ² ⁽⁴⁾	2 pisos	250 m ²
Indústria do setor agroflorestal	Ampliação	⁽⁴⁾	2 pisos	–
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção	⁽⁴⁾	2 pisos	–
Apoio à atividade agroflorestal	Ampliação	⁽⁴⁾	2 pisos	30 % ⁽⁵⁾
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção	⁽⁴⁾	2 pisos	–
Indústrias ligadas à produção de vinhos comuns e espumantes ⁽⁶⁾	Ampliação	⁽⁴⁾	2 pisos	–
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção	⁽⁴⁾	2 pisos	–
Instalações pecuárias ⁽⁶⁾	Ampliação	⁽⁴⁾	1 piso	–
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção	⁽⁴⁾	1 piso	–
Detenção caseira de espécies pecuárias ⁽⁷⁾	Ampliação	⁽⁴⁾	1 piso	40 m ² ⁽²⁾
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção	⁽⁴⁾	1 piso	40 m ²
Alojamentos destinados a animais de companhia				
Até 6 animais	Ampliação	⁽⁴⁾	1 piso	30 m ² ⁽²⁾
	Alteração de uso	–	–	–
	Construção	⁽⁴⁾	1 piso	30 m ²

Utilizações	Obras	Dimensão mínima do prédio	Número de pisos máximo acima da cota de soleira ⁽¹⁾	Área de implantação máxima
Superior a 6 animais	Ampliação	⁽⁴⁾	1 piso	—
	Alteração de uso	—	—	—
	Construção	⁽⁴⁾	1 piso	—
Empreendimentos turísticos, nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais	Alteração de uso	—	—	—
	Construção	30 000 m ² ⁽⁴⁾	3 pisos	—
Equipamentos de utilização coletiva	Ampliação	⁽⁴⁾	2 pisos	20 % ⁽⁵⁾
	Alteração de uso	—	—	—
	Construção	⁽⁴⁾	2 pisos	—
Instalações de comércio e serviços associadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos e geológicos	Ampliação	⁽⁴⁾	2 pisos	20 % ⁽⁵⁾
	Alteração de uso	—	—	—
	Construção	⁽⁴⁾	2 pisos	—
Postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço.	Ampliação	⁽⁴⁾	1 piso	20 % ⁽²⁾
	Construção	⁽⁴⁾	1 piso	—

⁽¹⁾ É permitida a construção de 1 piso abaixo da cota de soleira;

⁽²⁾ Esta área corresponde ao valor final máximo resultante da área de implantação existente à data de entrada em vigor do presente Plano, acrescida da área a ampliar. A área de ampliação máxima permitida, poderá ser autorizada de uma só vez ou por fases;

⁽³⁾ Desde que destinada a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola e seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;

⁽⁴⁾ Terão que ser observadas, dentro dos limites do prédio, as regras de implantação definidas no PMDFCI ou, se estas não existirem, a distância prevista no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, ou noutra legislação que o venha a substituir. Esta distância poderá não ser cumprida no caso dos limites cadastrais confinarem com a Rede Viária Florestal Fundamental e com áreas que integram a Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustíveis, previstas no PMDFCI. Nas ampliações, esta condição só é aplicável nas situações que determinarem o aumento da área de implantação existente;

⁽⁵⁾ Percentagem respeitante à área de ampliação máxima admissível, tendo como referência a área de implantação existente à data de entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM. A área de ampliação máxima permitida, poderá ser autorizada de uma só vez ou por fases;

⁽⁶⁾ Serão observadas as condições previstas na alínea d) do n.º 2 do presente artigo;

⁽⁷⁾ Desde que não excedam os limites estabelecidos no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir;

⁽⁸⁾ A localizar em prédio com exploração vinícola que abranja no mínimo 50 % da área.

2 — A construção de novos edifícios, admitida nos termos do número anterior, fica ainda sujeita às seguintes condições:

a) O acesso viário, o abastecimento de água e a drenagem e tratamento de águas residuais, têm que ser salvaguardados autonomamente pelo interessado, a menos que este se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou assumir os encargos inerentes à extensão das redes públicas, se autorizada;

b) Terão de salvaguardar a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos;

c) A localização de edifícios destinados a empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva e à habitação, terá que observar as condicionantes previstas na alínea seguinte, relativas

a instalações pecuárias existentes. Excetuam-se desta obrigação, os edifícios destinados à habitação do titular da instalação pecuária existente;

d) As instalações pecuárias devem localizar-se relativamente a reservatórios, captações de água do sistema público, perímetros urbanos, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, estabelecimentos de alojamento local e edifícios de habitação, com exceção da destinada ao titular da instalação pecuária, de acordo com a unidade padrão de equivalência, "cabeça normal", adiante designada por CN, prevista no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir, às seguintes distâncias mínimas:

i) Instalações com capacidade igual ou superior a 160 CN — 500 m;

ii) Instalações com capacidade igual ou superior a 5 CN e inferior a 160 CN — 300 m. Nos casos específicos de instalações de bovinos até 20 CN e de bácoros até 10 CN — 150 m;

iii) Instalações com capacidade inferior a 5 CN — 150 m;

e) A implantação de postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço, para além do cumprimento da legislação em vigor aplicável, deve ainda reger-se pelas seguintes condições:

i) Só é permitida a sua instalação nas infraestruturas viárias que integram o Sistema Primário e o Sistema Secundário;

ii) Devem localizar-se em trainel reto com declive inferior a 5 % e com um comprimento mínimo de 100 m para cada um dos lados do eixo do posto de abastecimento;

iii) Devem garantir, em relação à via pública, um separador ajardinado com o mínimo de 4 m de largura;

iv) O projeto de execução deve incluir tanque recetor de óleos das zonas impermeabilizadas e de lavagem e observar a legislação ambiental.

3 — A Câmara Municipal pode deliberar a autorização para realização de obras de ampliação em edifícios existentes devidamente licenciados ou autorizados à data de entrada em vigor do presente Plano, cuja utilização não seja compatível com os usos previstos no artigo 13.º, fundamentada pela necessidade de satisfazer requisitos ambientais e/ou condições de utilização, de mobilidade, de segurança, de saúde pública e viabilidade técnica e económica das atividades instaladas.

4 — As obras de ampliação previstas no número anterior não poderão exceder 30 % da área de construção existente, devidamente licenciada ou autorizada à data de entrada em vigor do presente Plano.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 15.º

Identificação

1 — Os Espaços Agrícolas correspondem às áreas do Solo Rústico com maiores potencialidades para o desenvolvimento da atividade agrícola, de carácter empresarial ou de autoconsumo, que têm por fim a produção de bens de origem vegetal, lenhosa ou não lenhosa, ou animal utilizáveis como matérias-primas de diversas indústrias ou que chegam ao consumidor sem qualquer transformação nos quais se incluem as áreas que integram a Carta da Reserva Agrícola Nacional relativa ao Município de Anadia.

2 — Os Espaços Agrícolas delimitados na planta de ordenamento apresentam elevada capacidade de uso e aptidão agrícola, sendo para o efeito, integrados na subcategoria dos Espaços Agrícolas de Produção.

Artigo 16.º**Ocupações e utilizações interditas**

Nos espaços coincidentes com as áreas que integram a Carta da Reserva Agrícola Nacional relativa ao Município de Anadia, são interditas as ações previstas no respetivo regime jurídico em vigor.

Artigo 17.º**Ocupações e utilizações permitidas**

1 – Nos Espaços Agrícolas de Produção são permitidas ocupações e utilizações dominantes e complementares.

2 – Como ocupações e utilizações dominantes, entendem-se todas as atividades e ocupações diretamente relacionadas com as práticas agrícolas, desde que observem as aptidões dos solos e estejam de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas.

3 – Como ocupações e utilizações complementares, entendem-se as seguintes atividades:

a) A atividade florestal, nas condições a seguir indicadas:

i) Nos prédios que se situem em manchas arborizadas com área superior a 0,50 ha e largura superior a 20 m, deverão ser adotadas as espécies florestais e respetivos modelos de silvicultura previstos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, para as respetivas Sub-Regiões Homogéneas;

ii) As referidas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 13.º do presente Regulamento;

b) As referidas nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 13.º do presente Regulamento.

SECÇÃO III**Espaços Florestais****Artigo 18.º****Identificação**

1 – Os Espaços Florestais, correspondem às áreas do Solo Rústico ocupadas por arvoredos florestais de qualquer porte com uso silvopastoril ou os incultos de longa duração, onde se incluem os espaços florestais arborizados e os espaços florestais não arborizados.

2 – Os Espaços Florestais são de dois tipos:

a) Espaços Florestais de Conservação – são constituídos pelas faixas de proteção dos rios e cursos de água e ainda pelas áreas com riscos de erosão, conforme delimitação constante da Carta da Reserva Ecológica Nacional relativa ao Município de Anadia. Os Espaços Florestais de Conservação desempenham ainda funções de proteção;

b) Espaços Florestais de Produção – são constituídos pelas restantes áreas com aptidão florestal.

Artigo 19.º**Ocupações e utilizações interditas**

São interditas as práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural, da paisagem e do solo, desde que não integradas nas ocupações e utilizações previstas no presente Regulamento.

Artigo 20.º**Ocupações e utilizações permitidas**

- 1 — Nos Espaços Florestais são permitidas ocupações e utilizações dominantes e complementares.
- 2 — Como ocupações e utilizações dominantes, entendem-se todas as atividades e ocupações relacionadas com rentabilização dos sistemas florestais e pratenses extensivos, desde que de forma sustentável e segundo as Boas Práticas Florestais, a silvopastorícia, a caça, a colheita de produtos naturais, a apicultura e a pesca nas águas interiores.
- 3 — As espécies florestais e os respetivos modelos de silvicultura são os indicados no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, para as respetivas Sub-Regiões Homogêneas.
- 4 — A atividade florestal deverá ser realizada nas condições a seguir indicadas:
- a) Nos Espaços Florestais de Conservação, devem ser adotadas práticas que contribuam para garantir a conservação do solo e a manutenção ou o aumento das taxas de retenção e infiltração hídricas;
- b) As referidas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 13.º do presente Regulamento.
- 5 — Como ocupações e utilizações complementares, entendem-se as atividades referidas nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 13.º do presente Regulamento.

SECÇÃO IV**Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos****Artigo 21.º****Identificação**

- 1 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, abrangem as zonas de extração e as necessárias à atividade incluindo atividades afins, nomeadamente os anexos mineiros e outras ocupações conexas com a transformação, bem como áreas complementares funcionalmente destinadas ao conhecimento, conservação e valorização dos recursos geológicos.
- 2 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos classificam-se nas seguintes subcategorias:
- a) Áreas de Exploração Consolidada — correspondem a espaços onde ocorre uma atividade produtiva significativa de depósitos minerais e ou de massas minerais, que correspondem a áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde atualmente predomina a exploração intensiva e outras onde, não ocorrendo a exploração, se pretende licenciar face à intenção de ampliação das existentes e face ao reconhecido interesse em termos da existência do recurso geológico e da sua importância no contexto da economia regional;
- b) Áreas de Exploração Complementar — correspondem a espaços contíguos ou não às Áreas de Exploração Consolidada e sobre as quais o conhecimento geológico existente confirma a existência do recurso explorável economicamente;
- c) Áreas de Exploração Potencial — correspondem a espaços em que o conhecimento geológico permite inferir a existência do recurso mas em que a sua afetação como Áreas de Exploração Complementar ou mesmo Áreas de Exploração Consolidada carece de estudos adicionais;
- d) Áreas Abandonadas — correspondem a espaços em que o explorador assim o declare à entidade licenciadora, ou quando a sua exploração se encontre interrompida por mais de seis meses consecutivos sem motivo justificado, ou quando a justificação apresentada não for reconhecida pela entidade licenciadora.

Artigo 22.º**Ocupações e utilizações interditas**

Nos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos não são autorizadas as ocupações e utilizações consideradas interditas noutras categorias e subcategorias do solo rústico que com estas áreas coincidem.

Artigo 23.º**Ocupações e utilizações permitidas**

1 — Nos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos são permitidas ocupações e utilizações dominantes e complementares.

2 — Como ocupações e utilizações dominantes, entendem-se todas as atividades e ocupações diretamente relacionadas com as funções de conhecimento, conservação e valorização dos recursos geológicos, nomeadamente a construção de edifícios e instalações destinadas a apoiar a exploração desses recursos.

a) Os termos da exploração de recursos geológicos regem-se pela legislação em vigor aplicável;

b) Nas Áreas Abandonadas deverão ser privilegiadas ações que garantam as condições de segurança adequadas e que contribuam para a sua recuperação ambiental e para a sua requalificação tendo em conta os usos dominantes respeitantes a outras categorias e subcategorias do solo rústico que com estas áreas coincidem.

3 — Como ocupações e utilizações complementares, entendem-se as ocupações e utilizações dominantes respeitantes a outras categorias e subcategorias do solo rústico que com estas áreas coincidem.

Artigo 24.º**Medidas de salvaguarda ambiental**

1 — Os Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística, previstos na legislação em vigor, serão implementados por fases, de acordo com os respetivos planos de pedreira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.

2 — Os planos referidos no número anterior incluem obrigatoriamente uma definição espacial clara das medidas imediatas de integração.

3 — Face à presença de zonas sensíveis do ponto de vista dos recursos hídricos, nomeadamente áreas de máxima infiltração e cabeceiras de linhas de água, os Planos de Pedreira têm que salvaguardar o mais possível os processos naturais, observando as seguintes condições:

a) Otimização das situações de drenagem natural e minimização das áreas impermeabilizadas;

b) Proteção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterâneas, respeitando as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor;

c) Reposição progressiva da situação de relevo anterior à exploração, salvo especificações dos Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística aprovados pelas entidades competentes.

4 — O Explorador fica obrigado a manter em bom estado as vias de acesso à pedreira durante a sua utilização e a anular os efeitos negativos resultantes da sua sobreutilização em resultado da respetiva exploração, nomeadamente executando à sua custa a pavimentação e outros trabalhos de manutenção, sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização.

5 — Com o objetivo de garantir um eficaz controlo das condições ambientais, deverá ficar garantida, sempre que possível, a implantação de cortinas arbóreas, com o mínimo de 10 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguos a outras explorações.

SECÇÃO V**Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações****Artigo 25.º****Identificação**

1 — Os Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações, correspondem a áreas de dimensão relevante, compatíveis com o estatuto de Solo Rústico que justificam a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio.

2 — Os Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações, são de dois tipos:

- a) Tipo I — correspondem a áreas ocupadas por equipamentos de utilização coletiva;
- b) Tipo II — correspondem a áreas ocupadas por infraestruturas de interesse público.

Artigo 26.º**Ocupações e utilizações interditas**

Sem prejuízo dos condicionamentos específicos dos regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional e ou da Reserva Agrícola Nacional, nestes espaços são interditas todas as ações e ocupações que não digam respeito à instalação de equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas de interesse público.

Artigo 27.º**Ocupações e utilizações permitidas**

1 — Nos Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações do Tipo I, a construção de novos edifícios, as obras de ampliação e a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a equipamentos de utilização coletiva.

2 — Nos Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações do Tipo II, a construção de novos edifícios, as obras de ampliação, e a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a infraestruturas de interesse público.

3 — No caso de ocorrer a desativação ou a deslocalização total das ocupações existentes nos espaços referidos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, estas áreas ficam sujeitas às regras da ocupação, da utilização e da edificabilidade respeitantes às categorias e subcategorias de espaço do Solo Rústico que com estes confrontam na maior extensão.

Artigo 28.º**Regime de edificabilidade**

1 — Na construção de novos edifícios e ampliações admitidas nos termos do artigo anterior, terão que ser observadas, dentro dos limites do prédio, as regras de implantação definidas no PMDFCI ou, se estas não existirem, a distância prevista no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, ou noutra legislação que o venha a substituir.

2 — A distância referida no número anterior poderá não ser cumprida nas seguintes situações:

- a) Quando os limites cadastrais confinarem com a Rede Viária Florestal Fundamental e com áreas que integram a Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustíveis, previstas no PMDFCI;
- b) Nas ampliações que não determinem o aumento da área de implantação existente.

SECÇÃO VI**Espaços de Atividades Industriais****Artigo 29.º****Identificação**

Os Espaços de Atividades Industriais destinam-se predominantemente à localização de instalações pecuárias.

Artigo 30.º**Ocupações e utilizações permitidas**

Nos Espaços de Atividades Industriais são permitidas obras de ampliação e a construção de novos edifícios destinados às seguintes utilizações:

- a) Instalações pecuárias;
- b) Habitação unifamiliar do titular de instalação pecuária localizada nesta categoria de espaço.

Artigo 31.º**Regime de edificabilidade**

1 — Na construção de novos edifícios e ampliações admitidas nos termos do artigo anterior, terão que ser observadas, dentro dos limites do prédio, as regras de implantação definidas no PMDFCI ou, se estas não existirem, a distância prevista no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, ou noutra legislação que o venha a substituir.

2 — A distância referida no número anterior poderá não ser cumprida nas seguintes situações:

- a) Quando os limites cadastrais confinarem com a Rede Viária Florestal Fundamental e com áreas que integram a Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustíveis, previstas no PMDFCI;
- b) Nas ampliações que não determinem o aumento da área de implantação existente.

CAPÍTULO V**Solo urbano****Artigo 32.º****Identificação das categorias e subcategorias de espaço**

O Solo Urbano é constituído pelas seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços Verdes;
- b) Espaços de Uso Especial, que podem ser do Tipo I, II e III;
- c) Espaços Centrais, de alta, média e baixa densidades;
- d) Espaços Habitacionais, que podem ser do Tipo A, de média e baixa densidades e do Tipo B, de alta, média e baixa densidades;
- e) Espaços de Atividades Económicas.

SECÇÃO I**Disposições comuns****Artigo 33.º****Ocupações e utilizações interditas**

Sem prejuízo dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, no Solo Urbano são interditas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) A (re)arborização com choupos e eucaliptos;
- b) A exploração de recursos geológicos, à exceção dos recursos hidrominerais e águas de nascente.

Artigo 34.º**Ocupações e utilizações permitidas**

1 — Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento para cada categoria e subcategoria do Solo Urbano, são permitidas obras de demolição, conservação, reconstrução, alteração, ampliação e a alteração de uso de edifícios existentes devidamente licenciados ou autorizados à data de entrada em vigor do presente Plano, bem como a construção de novos edifícios destinados às seguintes utilizações:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Restauração ou de bebidas;
- d) Serviços;
- e) Indústria e ou armazéns;
- f) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local;
- g) Outras atividades económicas;
- h) Equipamentos de utilização coletiva;
- i) Usos complementares necessários à utilização do edifício principal, que ocorrem normalmente em edifícios anexos;
- j) Instalações pecuárias que se enquadrem no Regime Especial de Localização, previsto no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir;
- k) Alojamentos destinados a animais de companhia e instalações destinadas à detenção caseira de espécies pecuárias que não excedam os limites estabelecidos no Anexo II, do diploma referido na alínea anterior.

2 — Para além das utilizações previstas no número anterior e sem prejuízo do disposto no presente Regulamento para cada categoria e subcategoria do Solo Urbano, são ainda permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Espaços verdes de utilização coletiva;
- b) Instalações especiais;
- c) Infraestruturas viárias, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica, de energias renováveis e outras equivalentes, incluindo a edificação necessária ao funcionamento das mesmas.

Artigo 35.º**Densidade de utilização**

Em função do nível hierárquico que os aglomerados possuem na rede urbana, o PDM estabelece para as diferentes categorias e subcategorias do Solo Urbano, densidades de utilização distintas, as quais ocorrem nas seguintes localizações:

- a) Baixa — Todos os aglomerados;
- b) Média — Anadia, Curia, Malaposta, Sangalhos, Moita e Mogofores;
- c) Alta — Anadia, Curia, Malaposta e Sangalhos.

SECÇÃO II**Disposições específicas****SUBSECÇÃO I****Espaços centrais****Artigo 36.º****Identificação**

Os Espaços Centrais correspondem a áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais e que se caracterizam por possuírem uma malha ou estrutura urbanas já definidas, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade com uma elevada densidade de ocupação, correspondendo em regra às zonas urbanas consolidadas.

Artigo 37.º**Ocupações e utilizações interditas**

1 — Nos Espaços Centrais não é permitida a construção de novos edifícios e a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:

- a) Estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
- b) Estabelecimentos de restauração e estabelecimentos de bebidas, que disponham de salas ou espaços destinados a dança;
- c) Estabelecimentos com área de venda superior a 2000 m², destinados a comércio por grosso, a comércio por grosso em livre serviço e a comércio a retalho;
- d) Oficinas de reparação e manutenção de veículos automóveis e ou motociclos;
- e) Edifícios e instalações destinadas ao desenvolvimento de operações de gestão de resíduos;
- f) Postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço.

2 — Nos Espaços Centrais não são permitidas obras de ampliação de edifícios existentes relacionados com as atividades a seguir indicadas:

- a) As utilizações referidas nas alíneas b), c), d), e) e f) do número anterior;
- b) Estabelecimentos industriais referidos na alínea a) do número anterior, exceto se as obras se destinarem à melhoria das condições de trabalho, higiene, segurança, ambientais e à instalação de equipamento para otimização da capacidade produtiva de acordo com as condições indicadas no n.º 2 do artigo 38.º do presente Regulamento.

Artigo 38.º**Regime de edificabilidade**

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a construção de novos edifícios, as obras, de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, quando permitidas, ficam sujeitas aos parâmetros e disposições constantes no Quadro 2.

QUADRO 2**Parâmetros de edificabilidade nos Espaços Centrais**

Densidade	Frente mínima do prédio ⁽¹⁾	Índice máximo de ocupação ⁽²⁾	Número de pisos máximo acima da cota de soleira ⁽²⁾	Recuo/Afastamentos laterais mínimos
Baixa		80 %	2 pisos ⁽⁵⁾	
Média	A existente		3 pisos	O dominante ⁽³⁾ / ⁽⁴⁾
Alta			4 pisos	

⁽¹⁾ Confinante com via pública infraestruturada;

⁽²⁾ No máximo, é permitida a construção de 2 pisos abaixo da cota de soleira;

⁽³⁾ Da frente edificada do lado da via pública infraestruturada onde se integra a edificação, no troço da via compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

⁽⁴⁾ De acordo com o RMUEMA e sem prejuízo do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios.

⁽⁵⁾ Admite-se 3 pisos acima da cota de soleira nas intervenções de reabilitação urbana, desde que se garanta o correto enquadramento urbanístico da intervenção no conjunto edificado envolvente;

⁽⁶⁾ Aplicável ao uso industrial e de armazenagem.

2 — As instalações destinadas a estabelecimentos industriais do tipo 3 devem abranger a totalidade da edificação.

3 — As instalações destinadas à detenção caseira de espécies pecuárias que não excedam os limites estabelecidos no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir, só são permitidas nos Espaços Centrais de Baixa Densidade de Utilização, não podem possuir mais do que um piso acima da cota de soleira e mais do que 40 m² de área de implantação.

4 — As instalações destinadas ao alojamento de animais de companhia só são permitidas nos Espaços Centrais de Baixa Densidade de Utilização e ficam sujeitas aos seguintes limites máximos: 4 animais, um piso acima da cota de soleira e 20 m² de área de implantação.

SUBSECÇÃO II**Espaços Habitacionais****Artigo 39.º****Identificação**

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

2 — Os Espaços Habitacionais são de dois tipos:

a) Tipo A — Áreas de baixa densidade de ocupação, onde a tipologia edificatória dominante é a construção isolada, sendo admissível como tipologia complementar a construção geminada, de acordo com as condições previstas no artigo 41.º do presente Regulamento;

b) Tipo B – Áreas de alta densidade de ocupação, onde as tipologias edificatórias dominantes são construções geminadas e em banda contínua, sendo a construção isolada admissível como tipologia complementar, de acordo com as condições previstas no artigo 41.º do presente Regulamento.

Artigo 40.º

Ocupações e utilizações interditas

1 – Nos Espaços Habitacionais não é permitida a construção de novos edifícios e a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:

- a) Estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
- b) Estabelecimentos de restauração ou de bebidas, que disponham de salas ou espaços destinados a dança, em Espaços Habitacionais do Tipo B;
- c) Estabelecimentos com área de venda contínua superior a 2000 m², destinados a comércio por grosso, a comércio por grosso em livre serviço e a comércio a retalho;
- d) Edifícios e instalações destinadas ao desenvolvimento de operações de gestão de resíduos;
- e) Postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço, exceto quando estes estabelecimentos se implantem em prédio(s) onde existam estabelecimentos com área de venda contínua superior a 1000 m², destinados a comércio por grosso, a comércio por grosso em livre serviço e a comércio a retalho.

2 – Nos Espaços Habitacionais não são permitidas obras de ampliação de edifícios existentes relacionados com as atividades a seguir indicadas:

- a) As utilizações referidas nas alíneas b), c), d) e e) do número anterior;
- b) Estabelecimentos industriais referidos na alínea a) do número anterior, exceto se as obras se destinarem à melhoria das condições de trabalho, higiene, segurança, ambientais e à instalação de equipamento para otimização da capacidade produtiva de acordo com as condições indicadas no n.º 2 do artigo 41.º do presente Regulamento.

Artigo 41.º

Regime de edificabilidade

1 – Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a construção de novos edifícios e as obras de ampliação, quando permitidas, ficam sujeitas aos parâmetros e disposições constantes no Quadro 3.

QUADRO 3

Parâmetros de edificabilidade nos Espaços Habitacionais

Subcategorias	Densidade de utilização	Índice máximo de ocupação ⁽¹⁾	Frente mínima do prédio ⁽¹⁾ ⁽²⁾	Número de pisos máximo acima da cota de soleira ⁽²⁾	Recuo ⁽³⁾	Afastamentos laterais ⁽³⁾ ⁽⁴⁾	Afastamentos a tardo ⁽³⁾ ⁽⁸⁾
Tipo A	Baixa	60 %	15 m ou 30 m ⁽⁶⁾	2 pisos	Dominante ⁽³⁾ ou 7 m ⁽⁸⁾	≥ 4 m ou 0 m ⁽⁴⁾	5 m
	Média						
Tipo B	Baixa	80 %		2 pisos		≥ 3 m ou 0 m ⁽⁴⁾	
	Média		7 m	3 pisos			
	Alta			4 pisos			

⁽¹⁾ Confinante com via pública infraestruturada localizada na respetiva subcategoria de espaço;

⁽²⁾ No máximo, é permitida a construção de 2 pisos abaixo da cota de soleira;

(3) Da frente edificada do lado da via pública infraestruturada onde se integra a edificação, no troço da via compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

(4) De acordo com o RMUEMA e sem prejuízo do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios;

(5) No caso dos equipamentos educativos, o afastamento lateral mínimo é de 6 m, igualmente aplicável às novas edificações em terrenos confinantes;

(6) Aferidos na parte do prédio localizada na respetiva subcategoria de espaço;

(7) Não aplicável nas obras de ampliação;

(8) Aplicável ao uso industrial e de armazenagem;

(9) No caso de obras de ampliação, os recuos estabelecidos são considerados como a distância mínima exigível.

2 – As instalações destinadas a estabelecimentos industriais do tipo 3 ou oficinas de manutenção e reparação de veículos automóveis, motociclos ou máquinas e equipamentos devem abranger a totalidade da edificação.

3 – As instalações destinadas à detenção caseira de espécies pecuárias que não excedam os limites estabelecidos no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir, só é permitida nos Espaços Habitacionais dos Tipos A e B de Baixa Densidade de Utilização, não podem possuir mais do que um piso acima da cota de soleira e mais do que 40 m² de área de implantação.

4 – As instalações destinadas ao alojamento de animais de companhia só são permitidas nos Espaços Habitacionais dos Tipos A e B, de Baixa Densidade de Utilização e ficam sujeitas aos seguintes limites máximos: 6 animais, um piso acima da cota de soleira e 30 m² de área de implantação.

SUBSECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 42.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas, de dimensão relevante, que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades empresariais com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

Artigo 43.º

Ocupações e utilizações interditas

1 – Nos Espaços de Atividades Económicas não é permitida a construção de novos edifícios, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:

a) Habitação;

b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

2 – A interdição de construção a que se refere o número anterior, não é aplicável no caso de se tratar de edifícios destinados a uso complementar da edificação principal existente, designadamente, edifícios anexos.

3 – Admite-se a reconversão de espaços de atividades económicas de reduzida dimensão (até 2 hectares), para uso habitacional, nas seguintes situações:

a) Sejam espaços devolutos inseridos em áreas predominantemente habitacionais ou com elas confinantes;

b) Não agravem incompatibilidades com atividades económicas existentes e cuja intervenção favoreça a coerência da urbanização a desenvolver com a área habitacional existente.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção de novos edifícios e as obras de ampliação não destinadas às utilizações referidas no artigo anterior, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros e disposições:

a) As áreas não impermeabilizadas, devem corresponder a espaços verdes preferencialmente arborizados;

b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga na via pública em regime permanente;

c) No caso de ser viável, o efluente industrial terá de ser tratado em ETAR própria, antes do seu lançamento devidamente autorizado na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, ou em alternativa ser devidamente armazenado até destino final adequado e autorizado, nomeadamente através da entrega a operador de gestão de resíduos licenciado;

d) O índice máximo de ocupação do solo, é de 90 %, considerando-se para efeito do cálculo apenas a área do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;

e) Frente mínima do prédio de 15 m, aferida na presente subcategoria de espaço e confinante com a via infraestruturada;

f) Recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada, o dominante ou 10 m, na ausência de frente edificada que permita determinar o recuo;

g) Afastamentos laterais e de tardoz mínimos de 5 m e 8 m, respetivamente, aferidos na parte do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;

h) Os valores previstos nas alíneas f) e g), poderão ser inferiores, quando se trate, da implantação de edificações/infraestruturas/equipamentos técnicos e de apoio, inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações que se revelem indispensáveis ao processo produtivo, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano e salvaguardadas as áreas de circulação e acesso de veículos de emergência;

i) Na construção de novos edifícios e nas obras de ampliação, em prédios com frente inferior a 20 m, sem prejuízo das distâncias mínimas previstas nas alíneas f) e g) do presente artigo e do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios, é permitido o encosto a um dos limites laterais;

j) Nos prédios localizados em gaveto, o afastamento de tardoz mínimo previsto na alínea g) aplica-se apenas nos segmentos de reta dos limites cadastrais que não intercetem com a frente do mesmo;

k) É permitida a implantação de postos de abastecimento de combustível e áreas de serviço, nos termos da legislação em vigor aplicável e do cumprimento das condições referidas nas subalíneas ii), iii), iv) e v), da alínea e) do n.º 2 do Artigo 14.º do presente Regulamento.

l) [Revogado.]

2 — Às operações urbanísticas referentes à reconversão de espaços de atividades económicas para uso habitacional aplica-se o regime de edificabilidade da categoria de espaços centrais ou espaços habitacionais, contigua ao local objeto da intervenção.

SUBSECÇÃO IV**Espaços Verdes****Artigo 45.º****Identificação**

Os Espaços Verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 46.º**Ocupações e utilizações permitidas**

1 — Nos Espaços Verdes deverá ser preservada a vegetação autóctone e ripícola, sendo permitidas as construções cuja finalidade se integre em programas de zonas de recreio e lazer, nomeadamente:

a) Quiosques e esplanadas desde que sejam realizados em construção ligeira do tipo amovível, preferencialmente em madeira, devendo as mobilizações dos terrenos serem reduzidas ao mínimo indispensável;

b) Estabelecimentos de restauração ou de bebidas em construção amovível ligeira, preferencialmente executada em madeira e desde que não excedam os seguintes limites:

- i) Um piso acima da cota de soleira;
- ii) Área de implantação de 150 m²;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre, em materiais compatíveis e permeáveis ou semipermeáveis;
- d) Espaços de jogo e recreio, nomeadamente parques infantis;
- e) Elementos escultóricos;
- f) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes e repuxos;
- g) Muros e percursos;
- h) Circuitos de manutenção;
- i) Coretos;
- j) Apoios sanitários;
- k) Mobiliário urbano diverso.

2 — É permitida a ampliação de edifícios existentes, que não se enquadrem no estabelecido no número anterior, até 20 % da área de implantação existente, podendo ser autorizada de uma só vez ou por fases

3 — É permitida a utilização agrícola ou florestal.

SUBSECÇÃO V**Espaços de Uso Especial****Artigo 47.º****Identificação**

1 — Os Espaços de Uso Especial correspondem a áreas, de dimensão relevante, destinadas a outros usos específicos.

2 – Os Espaços de Uso Especial são de três tipos:

- a) Tipo I – correspondem a áreas ocupadas com equipamentos de utilização coletiva;
- b) Tipo II – correspondem a áreas ocupadas com empreendimentos turísticos;
- c) Tipo III – correspondem a áreas ocupadas com infraestruturas de interesse público.

Artigo 48.º

Ocupações e utilizações permitidas

a) Espaços de Uso Especial do Tipo I – A construção de novos edifícios, as obras de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada, ou comércio, serviços, restauração e ainda postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço, nos termos da legislação em vigor aplicável e de acordo com as condições referidas nas subalíneas ii), iii), iv) e v), da alínea e) do n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento;

b) Espaços de Uso Especial do Tipo II – A construção de novos edifícios, as obras, de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a empreendimentos turísticos, sendo permitidas como atividades complementares, a habitação, o comércio, serviços e restauração;

c) Espaços de Uso Especial do Tipo III – A construção de novos edifícios, as obras de ampliação, bem como a alteração de uso de instalações existentes, são permitidas desde que destinadas a infraestruturas de interesse público, de iniciativa pública ou privada.

Artigo 49.º

Regime de edificabilidade

1 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as obras de construção, de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, quando permitidas, ficam sujeitas aos parâmetros e disposições constantes no Quadro 4.

QUADRO 4

Parâmetros de edificabilidade nos Espaços de Uso Especial

Espaços de Uso Especial	Frente mínima do prédio ⁽¹⁾	Número de pisos máximo acima da cota de soleira ⁽²⁾	Afastamentos laterais e de tardo, mínimos	Índice de ocupação máxima ⁽³⁾
Tipo I		2 pisos	⁽⁴⁾	–
Tipo II	A existente	4 pisos	6m	80 %
Tipo III		–	–	–

⁽¹⁾ Confinante com via pública infraestruturada;

⁽²⁾ É permitida a construção de 1 piso abaixo da cota de soleira;

⁽³⁾ Aferido na área do prédio localizada na respetiva subcategoria de espaço;

⁽⁴⁾ Os afastamentos necessários para cumprimento das normas técnicas aplicáveis, designadamente, as que constam do Regulamento geral de Edificações Urbanas e do Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

2 – No caso de ocorrer a desativação ou a deslocalização total das atividades existentes, ou se demonstrar que as áreas delimitadas, total ou parcialmente, já não são necessárias à instalação dos usos específicos desta subcategoria de espaço, pode, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberar a afetação de prédios a outras ocupações e utilizações, desde que se enquadrem no regime de uso e de edificabilidade respeitante à categoria e subcategoria do Solo Urbano, dos espaços que com estes confrontem na maior extensão.

SECÇÃO III

Solo urbanizável

[Revogada.]

Artigo 50.º

Identificação

[Revogado.]

SUBSECÇÃO I

Espaços Residenciais

[Revogada.]

Artigo 51.º

Identificação

[Revogado.]

Artigo 52.º

Ocupações e utilizações interditas

[Revogado.]

Artigo 53.º

Regime de edificabilidade

[Revogado.]

SUBSECÇÃO II

Espaços de Atividades Económicas

[Revogada.]

Artigo 54.º

Identificação

[Revogado.]

Artigo 55.º

Ocupações e utilizações interditas

[Revogado.]

Artigo 56.º

Regime de edificabilidade

[Revogado.]

SECÇÃO IV**Zonas inundáveis em solo urbano****Artigo 57.º****Identificação e regime**

1 — A ocupação das Zonas Inundáveis em Solo Urbano obedece às seguintes condições:

- a) A cota do piso inferior das edificações tem que ser superior à cota máxima de cheia, conhecida para o local ou com período de retorno de 100 anos;
- b) É interdita a construção de caves e aterros.

2 — [Revogado.]

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

CAPÍTULO VI**Lagoas e outras massas de água superficiais****Artigo 58.º****Identificação e regime**

1 — A Planta de Ordenamento, identifica como meios hídricos lênticos superficiais interiores mais relevantes, lagoas e outras massas de água, as quais podem desempenhar ainda funções de pontos de água no âmbito da defesa da floresta contra incêndios.

2 — Às Lagoas e Outras Massas de Água Superficiais, aplicam-se as condições constantes do RJREN e da Lei da Água, respetivamente.

CAPÍTULO VII**Espaços-Canal****SECÇÃO I****Infraestruturas Viárias****Artigo 59.º****Identificação**

1 — A rede de infraestruturas viárias do Município de Anadia é constituída por:

- a) Rede Rodoviária Nacional, que integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente:
 - i) IP1/A1 — Existente;
 - ii) IP3 — Proposto;

- iii) IC2 – Proposto;
- iv) IC12 – Proposto;
- v) EN235 – Existente (entre o limite com o concelho de Oliveira do Bairro e o Nó de Anadia do futuro IC2);
- b) Estradas Regionais: ER336 – Existente;
- c) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP – Estradas de Portugal, S. A.:
- i) EN1 – Existente;
- ii) EN235 – Entre o Nó de Anadia do futuro IC2 e o antigo troço a nascente já entregue ao município;
- d) Estradas Municipais, designadamente: EM235 (antiga EN235, entre o Km 33.840 e o limite de concelho com a Mealhada), EM1-9 (antiga EN1-9), EM1-10 (antiga EN1-10), EM333-1 (antiga EN333-1), EM334 (antiga EN334), EM600, EM602, EM602-1, EM603, EM603-1, EM603-2, EM603-3, EM605, EM605-3, EM606, EM608, EM608-1, EM608-2, EM609, EM611, EM611-1, EM611-2, EM612, EM612-1, EM612-2, EM613, EM619, EM619-1, EM630 e EM630-1;
- e) Caminhos Municipais, designadamente: CM1583, CM1656, CM1656-2, CM1657, CM1658, CM1659, CM1659-1, CM1660, CM1661, CM1662, CM1663, CM1664, CM1666, CM1667, CM1668, CM1669, CM1669-1, CM1670, CM1670-1, CM1671, CM1672, CM1673, CM1673-1, CM1674, CM1674-1, CM1675, CM1676, CM1677, CM1678, CM1679, CM1680, CM1681, CM1682, CM1683, CM1684, CM1685, CM1686, CM1687, CM1688, CM1689, CM1690, CM1691, CM1692, CM1693; CM1694, CM1695, CM1696, CM1697, CM1698, CM1699, CM1700.

2 – Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP, deve ser objeto de estudo específico e de justificação pormenorizada, 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.

Artigo 60.º

Hierarquia funcional

1 – O PDM estabelece uma hierarquia para a rede de infraestruturas viárias do Município de Anadia, representada graficamente na Planta de Ordenamento e que é constituída pelos seguintes níveis:

- a) Sistema Primário – integra as vias mais importantes da rede, tendo como funções assegurar as principais ligações ao exterior, servindo tráfegos de penetração e de atravessamento e, ainda, algumas ligações internas de maior importância e extensão, formando assim a base da estrutura viária municipal, garantindo prioritariamente a função de mobilidade;
- b) Sistema Secundário – as funções principais deste sistema consistem em ligar as diversas Sedes de freguesia e outros pólos geradores de tráfego, entre si e a Sede do município, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, devendo garantir, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;
- c) Sistema Terciário – constituído pelas vias municipais menos importantes que desempenham, fundamentalmente, a função acessibilidade e asseguram o acesso local a pequenos aglomerados polarizados por Sedes de freguesia ou outros núcleos de maior dimensão, podendo ainda servir algumas ligações de importância local ao exterior.

2 – A hierarquia estabelecida no PDM e que se encontra graficamente representada na Planta de Ordenamento, define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao Município.

Artigo 61.º**Regime de proteção**

1 — Relativamente às vias existentes e previstas constantes da Rede Rodoviária Nacional, das Estradas Regionais e das Estradas Nacionais desclassificadas, mas ainda sob a jurisdição da EP — Estradas de Portugal, S. A., as faixas de proteção *non aedificandi* a considerar são as que se encontram estabelecidas na legislação em vigor;

2 — Relativamente às restantes infraestruturas viárias existentes e previstas, as faixas de proteção *non aedificandi* a considerar são as seguintes:

a) No Solo Urbano, as faixas de proteção correspondem às larguras das plataformas das vias, acrescidas dos recuos constantes dos regimes de edificabilidade, previstos no presente Regulamento, para cada categoria e subcategoria de espaço;

b) No Solo Rústico, as faixas de proteção são as que se encontram estabelecidas no Quadro 5.

QUADRO 5**Faixas de proteção *non aedificandi***

Ocupações	Sistema Primário	Sistema Secundário	Sistema Terciário ⁽¹⁾
Construções destinadas a uso habitacional	20 m	15 m	10 m
Construções destinadas a outros usos	30 m	25 m	20 m
Vedações de prédios ⁽²⁾	6 m	4,25 m	2,5 m

⁽¹⁾ Inclui as restantes vias que não integram qualquer dos sistemas;

⁽²⁾ De acordo com as condições previstas nas alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 13.º do presente Regulamento.

3 — As distâncias indicadas no quadro anterior são aferidas perpendicularmente ao eixo da via. Considera-se “eixo da via” o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou a faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.

SECÇÃO II**Rede ferroviária****Artigo 62.º****Identificação e regime**

1 — A rede ferroviária existente encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento.

2 — A rede ferroviária existente fica sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor.

CAPÍTULO VIII**Outras Infraestruturas****Artigo 63.º****Identificação**

O PDM identifica como outras infraestruturas:

a) Estações de tratamento de águas residuais — ETAR;

b) Sistemas de abastecimento de água — SAA;

c) Sistemas de esgoto das águas residuais domésticas — SEARD.

Artigo 64.º**Regime específico**

- 1 — A implantação de ETAR, de SAA e de SEARD está sujeita a legislação específica.
- 2 — Para além da legislação específica aplicável, são definidas as seguintes áreas de proteção:
 - a) É proibida a construção de edifícios, bem como a instalação de coletores, fossas sépticas, sumidouros de águas negras e outros focos de poluição bacteriana, numa faixa de 60 m de largura definida a partir dos limites exteriores das instalações de captação de água para abastecimento público;
 - b) É proibida a construção de edifícios numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados do eixo das condutas adutoras e distribuidoras e do eixo dos emissários;
 - c) No Solo Rústico é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados do eixo das condutas adutoras e distribuidoras e do eixo dos emissários. No Solo Urbano a faixa de respeito para plantação de árvores deve ser analisada caso a caso, mediante projeto de arranjo de espaços exteriores, e não deve em qualquer caso, ser inferior a 1,5 m;
 - d) É proibida a construção de edifícios numa faixa de 15 m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e câmaras de manobras;
 - e) É proibida a construção de edifícios numa faixa de 200 m de largura à volta dos limites exteriores das ETAR;
 - f) Os locais de instalação e acessos às ETAR devem ser delimitados por sebe viva e objeto de arranjo paisagístico adequado.

CAPÍTULO IX**Valores culturais****Artigo 65.º****Identificação**

- 1 — Os valores culturais são constituídos pelo património edificado e arqueológico e etnográfico que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social.
- 2 — Os valores culturais, no município de Anadia, são constituídos por:
 - a) Imóveis classificados de interesse público e de interesse municipal;
 - b) Imóveis em vias de classificação;
 - c) Património arqueológico.
- 3 — Os valores culturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento e identificados no Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 66.º**Regime**

- 1 — Para os imóveis classificados e em vias de classificação, as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.
- 2 — Nos sítios arqueológicos, cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data, para além do cumprimento da legislação em vigor aplicável, deve ser privilegiada a proteção, conservação e se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.

CAPÍTULO X**Programação e execução do plano****Artigo 67.º****Zonamento operacional**

[Revogado.]

Artigo 68.º**Execução em Solo Urbano**

1 — No Solo Urbano, a execução do PDM realiza-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) As áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como UOPG;
- b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de Unidades de Execução, Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 69.º**Execução em Solo Urbanizável**

[Revogado.]

SECÇÃO I**Programação****Artigo 70.º****Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

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

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG identificadas no PDM ou delimitando Unidades de Execução nas áreas com prioridades de desenvolvimento urbano, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que podem vir a contribuir de modo estratégico para o desenvolvimento do município;
- b) As que visam promover a consolidação e a qualificação do solo urbano;
- c) As que viabilizem a disponibilização de solo para a implementação de novos espaços destinadas a uso habitacional e à fixação de novas atividades económicas;
- d) As que viabilizem a disponibilização de solo para a implementação de espaços verdes, equipamentos e espaços de utilização coletiva necessários para suprir as carências detetadas;
- e) As que se destinam a garantir o adequado aproveitamento urbano de áreas de dimensão relevante que se encontram expectantes pela desativação dos anteriores usos.

Artigo 71.º
Programação operacional

1 — A programação operacional de execução do PDM será determinada pela Câmara Municipal, através da definição de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado e de medidas e ações destinadas à sua execução, no âmbito espacial das UOPG e Unidades de Execução, nomeadamente no que respeita a:

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

2 — A programação operacional pode configurar-se através do recurso dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades de Execução.

SECÇÃO II
Parâmetros de dimensionamento
Artigo 72.º
Dotação de estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento para veículos ligeiros a considerar em função do uso da edificação, abrangendo a construção de novos edifícios, as obras de ampliação e alteração de uso de edifícios existentes no Solo Urbano é o constante do Quadro 6.

QUADRO 6
Parâmetros de dimensionamento de estacionamento em Solo Urbano

Utilizações	Unidades	Espaços Centrais	Espaços Habitacionais Tipo B	Espaços Habitacionais Tipo A	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial Tipo I	Espaços de Uso Especial Tipo II
		Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.
Habitação unifamiliar	a.c. < 150 m ²	1/-/1.2	1/-/1.2	1/-/1.2	-/-/-	-/-/-	-/-/-
	150 m ² ≤ a.c. ≤ 300 m ²	1/-/1.2	2/-/2.4	2/-/2.4	-/-/-	-/-/-	-/-/-
	a.c. > 300 m ²	2/-/2.4	2/-/2.4	3/-/3.6	-/-/-	-/-/-	-/-/-
Habitação coletiva	T0 e T1	1/-/1.2	1/-/1.2	1/-/1.2	-/-/-	-/-/-	-/-/-
	T2 e T3	1/-/1.2	1.5/-/1.8	2/-/2.4	-/-/-	-/-/-	-/-/-
	≥ T4	2/-/2.4	2/-/2.4	3/-/3.6	-/-/-	-/-/-	-/-/-
Comércio (d)							
a.c. < 1000 m ²	30 m ² a.c.	0.5/0.6/(a)	0.6/0.72/(a)	0.7/0.84/(a)	1/1.2/(a)	1/1.2/(a)	1/1.2/(a)

Utilizações	Unidades	Espaços Centrais	Espaços Habitacionais Tipo B	Espaços Habitacionais Tipo A	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial Tipo I	Espaços de Uso Especial Tipo II
		Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.
1000 m ² ≤ a.c. ≤ 2500 m ²	25 m ² a.c.	0.5/0.6/(a)	0.6/0.72/(a)	0.7/0.84/(a)	1/1.2/(a)	1/1.2/(a)	1/1.2/(a)
a.c. > 2500 m ²	15 m ² a.c.	-/-/-	-/-/-	-/-/-	1/1.2/(a)	1/1.2/(a)	1/1.2/(a)
Restauração (d)	50 m ² a.c.	2/2.4/(b)	3/3.6/(b)	4/4.8/(b)	4/4.8/(b)	4/4.8/(b)	4/4.8/(b)
Serviços							
a.c. ≤ 500 m ²	100 m ² a.c.	1.5/1.8/(a)	2/2.4/(a)	2.5/3/(a)	3/3.6/(a)	3/3.6/(a)	3/3.6/(a)
a.c. > 500 m ²	100 m ² a.c.	2/2.4/(a)	3/3.6/(a)	4/4.8/(a)	5/6/(a)	5/6/(a)	5/6/(a)
Indústria e ou armazéns	100 m ² a.c.	0.5/0.6/(a)	0.6/0.72/(a)	0.7/0.84/(a)	1/0.5/(a)	-/-/-	-/-/-
Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local	2 quartos	0.5/0.6/(c)	0.75/0.9/(c)	1/1.2/(c)	-/-/-	-/-/-	1/1.2/(c)
Equipamentos de utilização coletiva	O equipamento	(c)/(c)/(c)	(c)/(c)/(c)	(c)/(c)/(c)	(c)/(c)/(c)	(c)/(c)/(c)	-/-/-

a) c.:Área de construção;

Priv.: Estacionamento privado a criar no prédio ou lote;

Priv.Púb.: Estacionamento privado de uso público a criar no prédio ou lote;

Púb.: Estacionamento público a criar no âmbito de operações de loteamento e construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, sem prejuízo de outras regras que venham a ser impostas por UOPG, em áreas a ceder gratuitamente e a integrar o domínio municipal;

(a) Devem ser criados os lugares de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou outra legislação que a venha a substituir;

(b) Devem ser criados os lugares de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, previstos para o Comércio, ou outra legislação que a venha a substituir;

(c) Devem ser criados os lugares de estacionamento necessários ao funcionamento previsto.

(d) O dimensionamento dos lugares de estacionamento em utilizações destinadas a comércio e a estabelecimentos de restauração e bebidas é determinado pela área de construção das zonas de acesso ao público.

2 – O número mínimo de lugares de estacionamento para veículos ligeiros a considerar em função do uso da edificação, abrangendo a construção de novos edifícios, as obras de construção, de ampliação e alteração de uso de edifícios existentes no Solo Rústico é o constante do Quadro 7.

QUADRO 7

Parâmetros de dimensionamento de estacionamentos em Solo Rústico

Utilizações	Unidades	Priv./Priv.Púb.
Habitação unifamiliar	a.c. < 150 m ²	1/-
	150 m ² ≤ a.c. ≤ 300 m ²	2/-
	a.c. > 300 m ²	3/-
Indústria associada às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos e geológicos	100 m ² a.c.	1/0.5
Apoio à atividade agroflorestal	200 m ² a.c.	1/0.5
Indústrias ligadas à produção de vinhos comuns e espumantes	100 m ² a.c.	1/0.5

Utilizações	Unidades	Priv./Priv.Púb.
Empreendimentos turísticos, nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais	2 quartos	0.5/1.5
Equipamentos de utilização coletiva	O equipamento	(a)/(a)
Instalações de comércio e serviços associadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos e geológicos	50 m ² a.c.	4/4.8
Postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço	O posto ou a área de serviço	(a)/(a)

a) c.: Área de construção;

Priv.: Estacionamento privado a criar no prédio ou lote;

Priv.Púb.: Estacionamento privado de uso público a criar no prédio ou lote;

(a) Devem ser criados os lugares de estacionamento necessários ao funcionamento previsto.

3 – A área mínima a considerar por lugar de estacionamento destinado à habitação unifamiliar previsto nos quadros 6 e 7 é de:

a) Estacionamento à superfície – 15 m²;

b) Estacionamento em estrutura edificada – 16.5 m².

4 – Para o cálculo das áreas destinadas a garantir o cumprimento do número de estacionamento para veículos ligeiros destinado aos usos previstos nos quadros 6 e 7, excetuando a habitação unifamiliar, deve considerar-se o seguinte:

a) Estacionamento à superfície – 20 m²/lugar;

b) Estacionamento em estrutura edificada – 30 m²/lugar.

5 – A Câmara Municipal pode deliberar, com a devida fundamentação, a dispensa total ou parcial da dotação de estacionamento privado e privado de uso público, fixando os condicionamentos a observar em regulamento municipal, nas seguintes situações:

a) Quando manifestamente não for viável o seu cumprimento nas operações urbanísticas localizadas nas subcategorias de Espaços Centrais e Espaços Habitacionais – Tipo B;

b) Quando se tratem de obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, das quais não resulte um acréscimo de construção superior a 20 % da área de construção inicial ou operações materiais de alteração de utilização das edificações.

6 – Fica dispensada a cedência de áreas para estacionamento público, quando as operações de loteamento são apoiadas em arruamentos existentes, em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos, ficando, no entanto, o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

Artigo 73.º

Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos

1 – Nas operações de loteamento e construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, sem prejuízo de outras regras que venham a ser impostas por UOPG, devem ser cedidas gratuitamente

e a integrar o domínio municipal áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos de acordo com os parâmetros mínimos indicados nos Quadros 8 e 9.

QUADRO 8

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos

Utilizações	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	22 m ² /fogo	28 m ² /fogo
Habitação coletiva	22 m ² /120 m ² a.c.	28 m ² /120 m ² a.c.
Comércio, serviços e restauração	22 m ² /100 m ² a.c.	20 m ² /100 m ² a.c.
Indústria e armazéns	18 m ² /100 m ² a.c.	8 m ² /100 m ² a.c.

a) c.: Área de construção.

QUADRO 9

Parâmetros de dimensionamento do perfil transversal dos arruamentos

Utilizações	Perfil tipo	Faixa de rodagem	Estacionamento	Passeios	Caldeira para árvores ⁽¹⁾
Habitação					
a.c.hab. > 80 % a.c.	≥ 10,2 m	6,5 m	2,0 m x 2 ⁽²⁾	1,6 m x 2	1,0 m x 2
a.c.hab. ≤ 80 % a.c.	≥ 10,2 m	7,5 m	2,0 m x 2 ⁽²⁾	1,6 m x 2	1,0 m x 2
Comércio, serviços e restauração	≥ 12,2 m	8,0 m	2,5 m x 2 ⁽³⁾	1,6 m x 2	1,0 m x 2
Indústria e armazéns					
a.c.ind.arm. > 60 % a.c.	≥ 12,2 m	9,0 m	2,5 m x 2 ⁽³⁾	1,6 m x 2	1,0 m x 2
a.c.ind.arm. ≤ 60 % a.c.	≥ 12,2 m	8,5 m	2,5 m x 2 ⁽³⁾	1,6 m x 2	1,0 m x 2

a) c.: Área de construção;

a) c.hab.: Área de construção para habitação;

a) c.ind.arm.: Área de construção para indústria e armazéns;

⁽¹⁾ No caso de se optar pela inclusão no passeio de um espaço permeável destinado a caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m;

⁽²⁾ Deverão ser garantidos o número de lugares privados de uso público previstos no Quadro n.º 6;

⁽³⁾ Deverão ser garantidos o número de lugares previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua redação atual, ou noutra legislação que a venha a substituir.

2 — Fica dispensada a cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos, ficando, no entanto, o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal, quando ocorrer uma das seguintes situações:

a) Mais de 50 % da área de intervenção localizada em Solo Urbano, situar-se na subcategoria de Espaços Centrais;

b) A zona onde se localiza a operação urbanística encontrar-se servida por aquelas áreas;

c) As áreas propostas a ceder não possuírem dimensão e ou geometria adequadas aos fins a que se destinam.

SECÇÃO III**Critérios perequativos****Artigo 74.º****Objetivos e âmbito de aplicação**

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

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

- a) No âmbito da execução das UOPG previstas no PDM;
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução, mesmo que não delimitadas no PDM como tal.

Artigo 75.º**Mecanismos de perequação**

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidos no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no PDM e no âmbito de cada um dos Planos de Urbanização, ou de Pormenor em causa e ainda, nas Unidades de Execução quando estas não se encontrarem enquadradas por qualquer destes planos municipais de ordenamento do território.

Artigo 76.º**Aplicação dos mecanismos de perequação**

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

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

3 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será compensado nos termos do disposto no RJIGT.

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 área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do RJIGT.

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJIGT.

SECÇÃO IV**Unidades Operativas de Planeamento e Gestão****Artigo 77.º****Identificação**

1 – As UOPG demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução.

2 – O PDM institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) UOPG 1 – Campo de Golfe;
- b) UOPG 2 – Montouro;
- c) UOPG 3 – Termas de Vale da Mó;
- d) UOPG 4 – Espaço de Atividades Económicas de Vilarinho do Bairro;
- e) UOPG 5 – Espaço de Atividades Económicas do Vale do Salgueiro;
- f) UOPG 6 – Espaço de Atividades Económicas de Amoreira da Gândara;
- g) UOPG 7 – Espaço de Atividades Económicas de Vale do Tordo;

3 – [Revogado.]

Artigo 78.º**Objetivos e regulamentação por UOPG**

1 – O ordenamento da UOPG 1 – Campo de Golfe na Curia, sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da REN e da RAN, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promover a requalificação e a ampliação do campo existente, como infraestrutura essencial para a complementaridade da oferta turística e hoteleira do município e da região;
- b) Implementar a criação de pólos de recreio e lazer qualificados;
- c) Adoção de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- d) Os projetos a realizar deverão salvaguardar o cumprimento de critérios de sustentabilidade através da adoção de métodos construtivos das estruturas de apoio e dos espaços não edificados que promovam a gestão eficiente dos recursos hídricos e a eficiência energética.

2 – O ordenamento da UOPG 2 – Montouro em Anadia, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Constituir uma área de ordenamento prioritário para o desenvolvimento do centro do aglomerado, visando a qualificação dos espaços a urbanizar, e a sua articulação com os espaços urbanos contíguos;
- b) Permitir a instalação de equipamentos de utilização coletiva, designadamente de índole social, cultural e educativo;
- c) Enquadrar a construção do Centro de Saúde de Anadia;
- d) Definir o desenho urbano e as respetivas regras para a sua urbanização, de modo a poderem ser instaladas outras atividades previstas para categoria e subcategoria de espaço em que esta área se insere, sendo o índice máximo de utilização a considerar de 0,45.

3 – O ordenamento da UOPG 3 – Termas de Vale da Mó em Vale da Mó, sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da REN e da RAN, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Assegurar a correta utilização turística e permitir a construção de novos edifícios com os seguintes usos: empreendimentos turísticos, instalações termais, equipamentos de utilização coletiva e edifícios de apoio;

b) Definir edifício a edifício, cercas, usos e terapêutica, e propor novos edifícios até três pisos de altura acima da cota de soleira, sendo permitida a construção até dois pisos abaixo desta cota e desde que contribuam para a implementação da estância termal;

c) Definir novos espaços verdes, devidamente enquadrados e articulados com as áreas residenciais e turísticas;

d) Garantir o uso cénico do espaço verde, em termos de coberto vegetal, permitindo atividades de estadia, contemplação e recreio, percursos pedonais e soluções que não impermeabilizem o solo;

e) O índice máximo de utilização a considerar é de 0,10.

4 – O ordenamento das UOPG 4, 5, 6 e 7, correspondentes aos Espaços de Atividades Económicas de Vilarinho do Bairro, do Vale do Salgueiro, de Amoreira da Gândara e do Vale do Tordo, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Definir o desenho urbano destas áreas tendo em atenção as acessibilidades, as características da envolvente do território, as necessidades de afetação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos, com vista a permitir a fixação das atividades permitidas pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas;

b) Estabelecer, para além do cumprimento dos parâmetros de edificabilidade previstos pelo PDM, para os Espaços de Atividades Económicas, as demais disposições normativas consideradas necessárias para a adequada ocupação e transformação destes espaços.

c) Os planos de pormenor ou Unidades de Execução de concretização do ordenamento destas UOPG podem não seguir as disposições constantes das alíneas d) a k) do artigo 44.º, desde que, nos casos em que admitam índices máximos de ocupação do solo superiores a 60 % e/ou um número de pisos acima do solo superior a dois, estabeleçam também um índice de utilização de valor não superior a 1,2 m²/m²;

d) O conjunto das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e o conjunto das áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, previstas nos referidos planos de pormenor, podem não respeitar individualmente os parâmetros especificamente estabelecidos para cada um daqueles destinos no quadro 8 integrante do n.º 1 do artigo 73.º, desde que, globalmente consideradas, cumpram o parâmetro agregado cujo valor é a soma dos valores individuais dos parâmetros em questão, ou seja:

i) Para utilizações de comércio, serviços e restauração: 42 m²/100 m² a.c.;

ii) Para utilizações de indústria e armazéns: 26 m²/100 m² a.c.;

e) Os planos de pormenor ou Unidades de Execução podem ainda adotar, para os arruamentos neles previstos, parâmetros de dimensionamento de perfil transversal diferentes dos estabelecidos no quadro 9 integrante do n.º 1 do artigo 73.º, quando se trate do prolongamento de arruamentos existentes e cujas características geométricas não permitam estabelecer a continuidade entre perfis transversais;

f) O prazo de execução do Espaço de Atividades Económicas do Vale do Salgueiro é 4 anos.

CAPÍTULO XI**Disposições finais e complementares****Artigo 79.º****Legalizações e regularizações**

1 — No âmbito dos procedimentos de legalização previstos no RJUE, e para efeitos da verificação do cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente plano, consideram-se em função da data da realização da operação urbanística ilegal em questão, as seguintes situações:

a) Nas operações urbanísticas realizadas até 9 de agosto de 1994, não é aplicável o regime normativo previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94 nem o regime normativo contido neste plano;

b) Nas operações urbanísticas realizadas após 9 de agosto de 1994 e a data anterior à entrada em vigor da 1.ª Revisão do PDM, deverão ser verificados um dos seguintes regimes normativos:

i) Contido na Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94;

ii) Previsto neste plano.

2 — As operações urbanísticas que obtenham deliberação favorável ou favorável condicionada no âmbito do regime de regularização das atividades económicas previsto no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, ou outra legislação que o venha a substituir, consideram-se conformes com a disciplina instituída pelo presente plano.

3 — O regime extraordinário estabelecido no n.º 1 do presente artigo vigora até 31 de dezembro de 2029.

Artigo 79.º-A**Empreendimentos estratégicos**

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

a) Apresentem carácter inovador;

b) Sejam investimentos na área do ambiente e energias renováveis, saúde, cultura e educação, viticultura e enoturismo e indústria tecnológica;

c) Número de postos de trabalho a criar ≥ 30 ;

d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 000 000,00 € (euro).

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

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

a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;

b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;

c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

4 — Consideram-se incompatíveis com o presente regime, os empreendimentos destinados a comércio, serviços e indústria, na Classe de Solo Rústico, quando não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos e os empreendimentos turísticos, quando não integrados nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais.

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

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

7 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias e subcategorias de espaço onde se pretende localizar os mesmos.

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

a) Ser autorizada uma majoração até 70 % do maior índice de ocupação previsto para a área em causa, excetuando-se desta majoração as áreas mais sensíveis ou de suscetibilidade e risco;

b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Florestal de Conservação e que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

Artigo 80.º

Revogação

São revogados os seguintes planos:

a) Plano Geral de Urbanização de Anadia, de 1958, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 142, de 23 de junho de 1992;

b) Plano de Pormenor da Expansão Sul da Curia, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 22 de abril, com as correções introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 13-E/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 31 de agosto.

Artigo 81.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I**Valores Culturais**

Imóveis classificados como de Interesse Público:

1 – “Paço de Óis”, UF de Tamengos, Aguium e Óis do Bairro – Decreto n.º 5/2002, de 19 de fevereiro, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 42.

2 – “Pelourinho de São Lourenço do Bairro”, freguesia de São Lourenço do Bairro – Decreto-Lei n.º 23:122, publicado no DG, 1.ª série, n.º 231, de 11 de outubro de 1933.

3 – “Casa da Quinta do Tanque ou dos Cerveiras”, UF de Tamengos, Aguium e Óis do Bairro – Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 226.

4 – “Capela de Nossa Senhora das Lezírias”, freguesia de São Lourenço do Bairro – Decreto n.º 67/97, de 31 de dezembro, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 301.

5 – “Capela de Nossa Senhora das Neves” e “Fontanário”, freguesia de Avelãs de Cima – Decreto n.º 5/2002, de 19 de fevereiro, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 42.

6 – “Palácio da Graciosa”, UF de Arcos e Mogofores – Decreto n.º 67/97, de 31 de dezembro, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 301.

7 – “Capela de Nossa Senhora da Piedade” (no interior da Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Conceição), UF de Arcos e Mogofores – Portaria n.º 98/2014, de 12 de fevereiro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 30.

8 – Conjunto constituído pelo “Palace Hotel da Curia, Chalet Navega ou Chalet das Rosas, Capela da Senhora do Livramento, Piscina Paraíso, garagem e jardins envolventes”, UF de Tamengos, Aguium e Óis do Bairro – Portaria n.º 615/2013, de 20 de setembro, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 182.

Imóveis classificados como de Interesse Municipal:

9 – “Casa de António Seabra” ou “Casa da Quinta de São João” ou “Casa da Quinta da Lavoura de São João” incluindo jardim, freguesia de Sangalhos – Valor Concelhio, Decreto n.º 67/97, de 31 de dezembro, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 301.

Imóveis em vias de classificação:

10 – “Palácio dos Condes de Foz de Arouce”, UF de Arcos e Mogofores – Edital n.º 280/2014, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 66, de 3 de abril.

Património Arqueológico (Sítios):

I – S. João da Azenha: Via (CNS 12794)

II – Suime: Lagareta (CNS 14385)

III – Galegos: Estação de Ar Livre (CNS 14834)

IV – Ribaforos: Estação de Ar Livre (CNS 14837)

V – Poço: Marco (CNS 14389)

VI – Grada: Marco de Cruzamento (CNS 14386)

VII – Monte Crasto: Povoado (CNS 6075)

VIII – Nossa Sr.ª dos Banhos: Termas (CNS 3960)

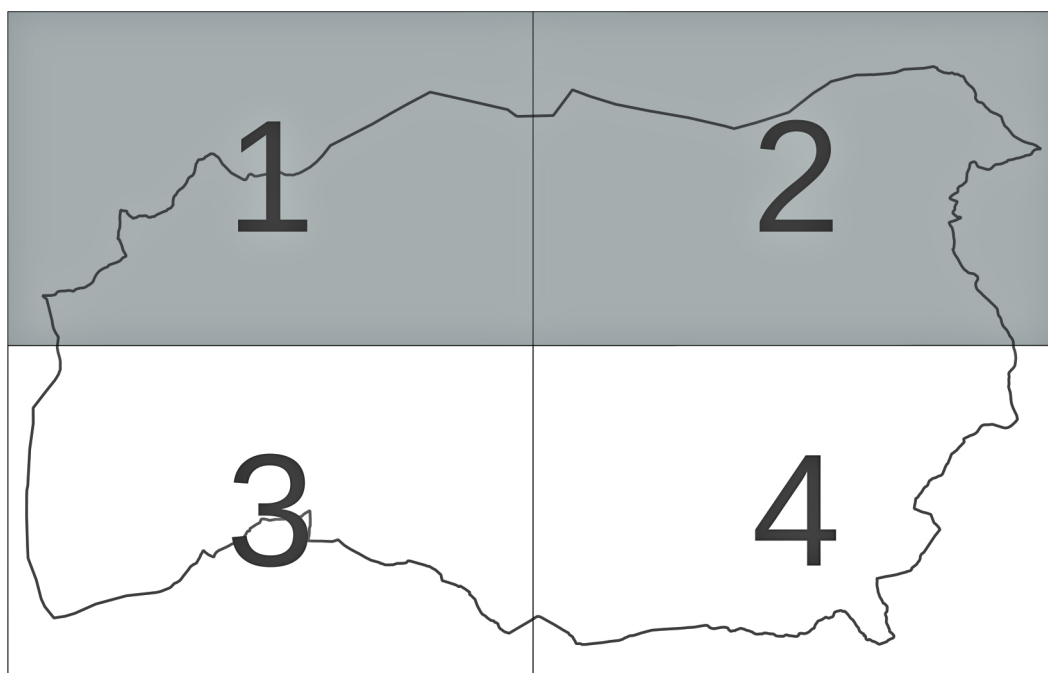
IX – Moita: Tesouro (CNS 1800)

- X – Caminho das Sortes: Tipo Indeterminado (CNS 19413)
- XI – Sangalhos: Mancha de ocupação (CNS 19414)
- XII – Ferrarias: Mancha de ocupação (CNS 19416)
- XIII – Óis do Bairro: Tipo Indeterminado (CNS 19438)
- XIV – Ferreiros/Banda de Além: Tipo Indeterminado (CNS 19512)
- XV – Aguim: Habitat (CNS 19513)
- XVI – Agostinhas: Vestígios de Superfície (CNS 19502)
- XVII – Quinta de Canavai: Habitat (CNS 18154)
- XVIII – Brejo: Tipo Indeterminado/Vestígios de Superfície (CNS 22919)
- XIX – Costa da Eira: Habitat (CNS 24753)
- XX – Porto da Pipa: Habitat – (CNS 24757)
- XXI – Varandas: Habitat (CNS 24862)
- XXII – Paraimo: Vestígios de superfície (CNS 25506)

ANEXO II

Siglas e acrónimos

- CNS – Código Nacional de Sítio
- DG – Diário do Governo
- DR – *Diário da República*
- ETAR – Estação de Tratamento de Águas Residuais
- PARP – Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística
- PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios
- PROF CL – Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral
- RAN – Reserva Agrícola Nacional
- REN – Reserva Ecológica Nacional
- RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- RJREN – Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional
- RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
- RMUEMA – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Anadia
- SAA – Sistemas de Abastecimento de Água
- SEARD – Sistemas de Esgoto das Águas Residuais Domésticas
- UF – União das freguesias
- UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



Planta de Ordenamento - Ordenamento

87294 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_87294_0103_pl_ord_1_2..jpg

87294 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_87294_0103_pl_ord_1_1..jpg

619943511