

**MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ****Aviso n.º 13868/2025/2**

**Sumário:** 9.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz.

Pedro Miguel de Santana Lopes, Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que a Assembleia Municipal aprovou a 9.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz, em sessão ordinária de 30 de abril de 2025, sob proposta da Câmara Municipal por deliberação de 23 de abril de 2025.

Informa-se que, aquando do início do procedimento, esta alteração foi identificada como sendo a 8.ª alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz, contudo, durante a tramitação do procedimento, foi aprovada e publicada uma alteração simplificada ao Plano, motivo pelo qual se procede à atualização da numeração sequencial da presente alteração, que passa a ser considerada como 9.ª alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz.

A presente alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz, com o objetivo de proceder a ajustes de organização e clarificação decorrentes da prática de aplicação do PDM nos termos do artigo 118.º do RJIGT, consiste na alteração da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden, Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal e na alteração parcial do Regulamento do PDM, nos seus artigos 4.º, 7.º, 12.º, 14.º, 15.º, 37.º, 39.º, 41.º, 43.º, 44.º, 49.º, 50.º, 58.º, 62.º, 72.º, 73.º, 75.º, 77.º, 78.º, 79.º, 91.º, 94.º, 95.º, 97.º, 100.º, 103.º, 109.º, 111.º, 112.º, 113.º, 114.º, 115.º, 118.º e no aditamento dos artigos 43.º-B, 43.º-C, 43.º-D e 43.º-E.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação da Assembleia Municipal que aprova a presente alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz, bem como as alterações ao Regulamento, Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden, e Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal.

A 9.ª alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

23 de maio de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, Pedro Santana Lopes.

**Deliberação**

A Assembleia Municipal, encontrando-se ausentes os membros do Partido Socialista, Mafalda Reis Azevedo, José Fernando Correia, Isabel Guardão Tavares, Victor Santos, António Marques Antunes e Jorge Aniceto Santos, do Grupo de Cidadãos Eleitores Figueira a Primeira, Paulo Nisa Mariano, e do Partido Social Democrata, Adélia Ramos Batata e Gilberto Fajardo Oliveira, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90 do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua última redação), aplicável por via do disposto no n.º 1 do artigo 119.º do mesmo regime, deliberou, por unanimidade, aprovar a 9.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz.

Deliberação aprovada em minuta.

30 de abril de 2025. – O Presidente da Mesa da Assembleia Municipal, José Duarte Pereira. – O Segundo Secretário da Mesa da Assembleia Municipal, Júlio César da Costa Loureiro.

**9.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz**

A 9.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, consiste na alteração da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln, Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden, Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal e na alteração parcial do Regulamento do PDM, nos seus artigos 4.º, 7.º, 12.º, 14.º, 15.º, 37.º, 39.º, 41.º, 43.º, 44.º, 49.º, 50.º, 58.º, 62.º, 72.º, 73.º, 75.º, 77.º, 78.º, 79.º, 91.º, 94.º, 95.º, 97.º, 100.º, 103.º, 109.º, 111.º, 112.º, 113.º, 114.º, 115.º, 118.º e no aditamento dos artigos 43.º-B, 43.º-C, 43.º-D e 43.º-E, que passa a ter a seguinte redação:

**Artigo 4.º**

[...]

[...]

a) [...]

b) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Plano de Pormenor para a expansão do Parque Industrial e Empresarial da Figueira da Foz, publicado pelo Aviso n.º 12223/2019, de 30 de julho, e alterado pelo Aviso n.º 23852/2024/2, de 25 de outubro.

g) Plano de Pormenor da 1.ª fase da área industrial e empresarial do Pinhal da Gandra, publicado pelo Aviso n.º 10432/2022, de 23 de maio;

h) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 abril.

**Artigo 7.º**

[...]

1 – A disciplina de uso, ocupação e transformação do solo em cada classe e categoria ou subcategoria de espaço, fica condicionada à sua compatibilidade com as disposições legais que regem as respetivas servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 – As servidões administrativas com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente no que respeita a traçados mais rigorosos ou possível existência de cartografia mais atual.

3 – Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação gráfica na Planta de Condicionantes e o existente no território, aplicar-se-á aos elementos existentes todas as disposições referentes à respetiva servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no território, nomeadamente ao nível dos cursos de água e infraestruturas.

#### Artigo 12.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

a.1) [...]

a.2) [...]

a.3) [...]

b) [...]

b.1) [...]

b.2) [...]

b.3) [...]

b.4) [...]

3 – [...].

4 – Sempre que a identificação do património referenciado suscite dúvidas devidamente fundamentadas, aplicar-se-ão as disposições previstas nos artigos 14.º a 18.º do presente Regulamento apenas ao património referenciado a que os serviços municipais competentes e, se aplicável, a entidade da tutela competente, reconheçam e demonstrem o seu interesse histórico, cultural, arquitetónico, arqueológico, geológico, natural e paisagístico, artístico, científico, técnico, social ou simbólico, de antiguidade ou raridade.

#### Artigo 14.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Para além das obras de conservação, admitem-se obras de alteração, ampliação e reconstrução desde que devidamente justificadas e que não desvirtuem as características arquitetónicas do existente.

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

5 – Caso seja identificado no edifício objeto de demolição parcial ou total, a existência de elementos decorativos que importa salvaguardar, tais como cantarias, portas, serralharias, azulejaria e outros elementos decorativos, deve ser prevista a sua reintegração e/ou a adequada conservação e registo pelos serviços de cultura do Município, através da sua incorporação no Banco de Materiais ou Banco de Azulejo do Município, se assim for solicitado pelos referidos serviços municipais.

6 – [...].

7 – *(Revogado.)*

8 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

9 – [...]

10 – *(Revogado.)*

#### Artigo 15.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – As operações urbanísticas que impliquem revolvimento de solos, apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de parecer prévio dos serviços municipais de arqueologia, no qual se avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subsequentes, e de comunicação à entidade da tutela competente.

5 – [...]

6 – [...]

a) [...]

b) [...]

7 – [...]

#### Artigo 37.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

a.1) [...]

i) [...]

ii) [...]

a.2) [...]

b) [...]

b.1) [...]

i) *(Revogada.)*

i.1) *(Revogada.)*

i.2) *(Revogada.)*

i.3) *(Revogada.)*

ii) Habitação com ou sem indicação de tipologia:

ii) 1) [...]

ii) 2) [...]

ii) 3) [...]

b.2) [...]

c) [...]

c.1) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

c.2) [...]

d) [...]

d.1) [...]

i) [...]

ii) [...]

d.2) [...]

e) [...]

e.1) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

5 – [...]

6 – Constituem exceção ao disposto nos números 1 a 5, as operações urbanísticas em que tal se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia ou inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção, ou por comprovada inadequabilidade de implementação de lugares de estacionamento nas infraestruturas públicas envolventes, ou por motivos de dimensão e/ou configuração do lote ou parcela face às funções e necessidades específicas da construção.

Artigo 39.º

[...]

Sem prejuízo da legislação aplicável, para efeitos das captações subterrâneas de água para abastecimento público, cujo perímetro de proteção ainda não está publicado através de portaria, até ao limite das respetivas zonas de proteção intermédia, são interditos os seguintes usos e ocupações:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) [...]
- o) [...]

Artigo 41.º

[...]

- 1 – [...]
- a) [...]
- a.1) [...]
- a.2) [...]
- b) [...]
- b.1) [...]
- b.2) [...]
- b.3) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- d.1) [...]
- d.2) [...]

- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) Espaços culturais;
- i) [...]
- j) [...]
- 2 – [...]
- a) [...]
- a.1) [...]
- a.2) [...]
- b) [...]
- b.1) [...]
- b.2) [...]
- b.3) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- e.1) [...]
- e.2) [...]
- e.3) [...]
- f) [...]

#### Artigo 43.º

[...]

1 – Quando uma parcela integre mais do que uma categoria de espaço, admite-se o prolongamento da categoria de espaço pretendida, em contiguidade, desde que, cumulativamente:

- a) [...]
  - b) *(Revogada.)*
  - c) A área utilizada nesse prolongamento não exceda 50 % da parte da parcela integrada na categoria de solo a prolongar;
  - d) [...]
- 2 – [...]

#### Artigo 43.º-B

##### **Integração dos edifícios-sedes e similares de associações sem fins lucrativos**

São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento dos edifícios ou instalações a que se refere o regime de regularização dos edifícios-sedes e similares das associações sem

fins lucrativos, e que tenham recebido deliberação favorável ou favorável condicionada na conferência decisória prevista no respetivo diploma legal, independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória.

#### Artigo 43.º-C

##### **Integração de atividades, explorações, instalações e edificações em desconformidade com o Plano**

1 – Sem prejuízo do disposto nos Artigos 43.º-A e 43.º-B, devem ser objeto do regime especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações que não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local.

2 – Beneficiam do presente regime especial de regularização as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem uma das seguintes situações:

a) a sua existência seja anterior à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM, ocorrida em 18 de junho de 1994;

b) a sua existência seja posterior a 18 de junho de 1994 e anterior à entrada em vigor da 1.ª revisão do PDM, ocorrida em 18 de setembro de 2017, desde que seja comprovada a sua conformidade com a versão inicial do PDM.

3 – A apreciação dos pedidos de regularização deverá realizar-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 – Face ao referido no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização se considerar-se que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) os usos e ocupações a legalizar são considerados compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais;

b) a eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes no local.

#### Artigo 43.º-D

##### **Interesse público**

Sem prejuízo de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, no Solo Rústico e no Solo Urbano são permitidas edificações que não se encontrem em conformidade com os parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria ou subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido de forma fundamentada pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:

a) Apresentem elevado carácter inovador;

b) Sejam investimentos na área da educação, saúde, ação social, justiça, segurança pública, proteção civil, desporto, cultura, ambiente, ação climática ou energias renováveis;

c) Criem um número de empregos diretos igual ou superior a 10 e englobem investimentos iguais ou superiores a 500.000,00€.

#### Artigo 43.º-E

##### **Adaptação e mitigação às alterações climáticas**

Sempre que possível e adequado, os usos, ações e/ou atividades admitidas no presente Regulamento devem considerar o seguinte:

a) Libertar as áreas envolventes das linhas de água, áreas de risco de inundações e galgamento e erosão costeira, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;

b) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que não condicionem o funcionamento do sistema hídrico;

c) Salvaguardar os espaços verdes urbanos existentes e promover a criação de novos espaços verdes urbanos;

d) Privilegiar a plantação de espécies vegetais autóctones e de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono e incentivar a plantação de vegetação adaptada às condições edafoclimáticas locais e ao clima mediterrânico, com reduzidos consumos de água;

e) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbanas, designadamente através da plantação de microflorestas urbanas e da plantação de vegetação arbórea e arbustiva em arruamentos e outros espaços públicos;

f) Garantir a recolha e o correto encaminhamento das águas pluviais, promovendo a sua reutilização para fins múltiplos, nomeadamente em sistemas de rega de espaços verdes, públicos ou privados, lavagem de arruamentos e outras utilizações consideradas pertinentes para o efeito;

g) Promover a eficiência energética na construção e reabilitação de edifícios e espaços públicos;

h) Promover a autossuficiência energética das construções;

i) Impulsionar a produção de energias renováveis.

#### Artigo 44.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) quando introduzido qualquer novo uso, este não origine ou agrave a desconformidade com as disposições do Plano;

c) [...]

d) [...]

3 – Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, considera-se não constituir agravamento das desconformidades, quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, as ampliações que

não excedam 30 % da área de construção preexistente, podendo este limite ser ultrapassado quando as exigências funcionais da edificação justifiquem, manifestamente, a adoção de valor percentual superior, tendo em vista a obtenção de soluções mais adequadas e integradas.

4 – [...].

Artigo 49.º

[...]

[...]

a) [...]

a.1) [...]

a.2) [...]

b) [...]

b.1) [...]

b.2) [...]

b.3) [...]

c) [...]

d) [...]

d.1) [...]

d.2) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Espaços culturais;

i) [...]

j) [...].

Artigo 50.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

- c) [...]
- c.1) [...]
- c.2) [...]
- c.3) [...]
- d) [...]
- 3 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- 4 – [...]

5 – Nas categorias e subcategorias de espaço onde as instalações pecuárias são admitidas, para além do respeito pelas restrições e parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, essas instalações estão sujeitas a uma avaliação do seu interesse socioeconómico por parte da Câmara Municipal, em função da apresentação de um estudo técnico, por parte da entidade proprietária ou exploradora, que avalie o impacto socioeconómico da instalação no território concelhio.

6 – Fora dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, nas categorias e subcategorias de espaço onde a edificação para fins habitacionais é admitida, para além dos requisitos e regime de edificabilidade estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, as novas construções para habitação só podem ser admitidas desde que se reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Seja comprovadamente necessário às atividades desenvolvidas no solo rústico;
- b) Seja imprescindível na exploração existente ou que comprovadamente se venha a constituir;
- c) A respetiva parcela não se insira em áreas de risco, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndios, cheia e inundação e deslizamento de vertentes.

7 – Sem prejuízo dos requisitos identificados no número anterior e desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária, fora dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, nas categorias e subcategorias de espaço onde a edificação para fins habitacionais é admitida, a edificação destinada a habitação unifamiliar, em parcelas com frente para via pública infraestruturada, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Área de construção  $\leq 500\text{m}^2$ ;
- b) Número de pisos acima da cota de soleira  $\leq 2$ ;
- c) Índice de impermeabilização  $\leq 50\%$ .

#### Artigo 58.º

[...]

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- a) [...]
- b) [...]

c) Instalações industriais ligadas à produção florestal, agrícola, pecuária e de transformação de recursos geológicos e energéticos;

- d) [...]
- d.1) [...]
- d.2) [...]
- d.3) [...]
- d.4) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- 3 – [...]

Artigo 62.º

[...]

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- a) [...]
- a.1) [...]
- a.2) [...]
- a.3) [...]
- a.4) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- d.1) [...]
- d.2) [...]
- d.3) [...]
- d.4) [...]
- e) [...]
- e.1) [...]
- e.2) [...]
- f) [...]

- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]

k) Estabelecimentos industriais de transformação de recursos geológicos e energéticos, desde que contribuam para a sustentabilidade económica da indústria e a promoção de emprego, e não pode dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos, que agravem as condições de salubridade ou que dificultem a sua eliminação, nem pode criar efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem.

#### Artigo 72.º

[...]

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- g.1) [...]
- g.2) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]

3 – (Revogado.)

- 4 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

#### Artigo 73.º

[...]

- 1 – [...]

a) Área de construção  $\leq 500\text{m}^2$ , incluindo edifícios anexos, podendo este valor ser ultrapassado, até um máximo de  $100\text{m}^2$ , no caso de se destinar exclusivamente a edifícios anexos que valorizem a atividade agrícola;

- b) [...]
- b.1) [...]
- b.2) [...]
- c) [...]
- 2 – [...]
- 3 – [...]
- 4 – [...]
- [...]

Artigo 75.º

[...]

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- a) [...]
- b) Comércio e serviços complementares às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
- c) Estabelecimentos industriais ligados às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, compatíveis com o uso habitacional;
- d) Armazéns ligados às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- g.1) [...]
- g.2) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- 3 – *(Revogado.)*
- 4 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

Artigo 77.º

[...]

Os Espaços Culturais, delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, integram as seguintes áreas:

- a) edifícios e espaço envolvente no Cabo Mondego;
- b) Mosteiro de Santa Maria de Seixa e espaço envolvente.

Artigo 78.º

[...]

1 – No Cabo Mondego é admitida a reabilitação do edificado e do espaço exterior envolvente, com vista à instalação de atividades turísticas, de recreio e lazer, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, atividades de investigação e desenvolvimento, e espaços de utilização coletiva.

2 – No Mosteiro de Santa Maria de Seixa e espaço envolvente são admitidas obras de conservação, alteração, ampliação ou construção de edificações destinadas a valorizar o Mosteiro.

Artigo 79.º

[...]

1 – Sem prejuízo da legislação em vigor e do disposto nos artigos 24.º a 31.º do presente regulamento, os edifícios existentes no Cabo Mondego só poderão ser objeto de reabilitação com vista à sua reconversão de uso nos termos do disposto no artigo anterior.

2 – No Cabo Mondego, as intervenções nos espaços exteriores só poderão ter como objetivo a melhoria das condições de circulação automóvel, pedonal e ciclável, e a execução de espaços de recreio e lazer, e instalações de apoio, com o devido enquadramento natural e paisagístico.

3 – No espaço envolvente ao Mosteiro de Santa Maria de Seixa, sem prejuízo da legislação em vigor, a área de construção da nova edificação, ou da ampliação de edificação existente, só poderá ser a estritamente necessária às exigências funcionais das atividades a instalar para valorização do Mosteiro de Santa Maria de Seixa.

Artigo 91.º

[...]

1 – [...]

a) as obras de alteração só são admitidas, desde que visem adequar e melhorar as condições do respetivo desempenho funcional e/ou arquitetónico;

b) [...]

c) [...]

c.1) [...]

c.2) [...]

c.3) [...]

d) [...]

2 – [...]

a) Quando sejam necessárias para a execução de plano de pormenor e/ou unidade de execução;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

3 – Nos casos referidos nas alíneas b) a d) do número anterior, a demolição total ou parcial só poderá ser permitida com a apresentação de relatório de técnico credenciado sobre o estado de conservação estrutural do edifício e/ou sua qualidade arquitetónica, demonstrando que a sua manutenção é técnica e/ou economicamente inviável, podendo os serviços municipais competentes determinar a realização de vistoria.

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

a) [...]

b) Número de pisos máximo acima da cota de soleira: 6, salvo nas situações de contiguidade com preexistências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente edificada em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano;

c) [...]

d) Dimensionamento mínimo dos espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos de utilização coletiva, da habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e das infraestruturas de estacionamento em conformidade com o disposto nos artigos 37.º e 111.º;

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

8 – Em operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacto relevante, e aos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a operação de loteamento, nos termos de regulamento municipal, aplicam-se os parâmetros de cedências estabelecidos no n.º 7 do presente artigo.

9 – Admite-se uma majoração do índice referido na alínea a) do n.º 7 do presente artigo, até um máximo de 25 %, no caso de se destinar ao uso habitacional e desde que a câmara municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.

#### Artigo 94.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) Número de pisos máximo acima da cota de soleira: 6, salvo nas situações de contiguidade com preexistências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente edificada em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano;

c) [...]

d) Dimensionamento mínimo dos espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos de utilização coletiva, da habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e das infraestruturas de estacionamento em conformidade com o disposto nos artigos 37.º e 111.º;

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

b.1) [...]

b.2) [...]

b.3) [...]

c) [...]

c.1) [...]

c.2) Em arruamentos em que não existam edificações ou em que não seja possível determinar o valor modal, não deve ultrapassar 6 pisos acima da cota de soleira, salvo em casos de relevante exceção pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano;

d) [...].

3 – Em operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacto relevante, e aos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a operação de loteamento, nos termos de regulamento municipal, aplicam-se os parâmetros de cedências estabelecidos no n.º 1 do presente artigo.

4 – Admite-se uma majoração do índice referido na alínea a) do n.º 1 do presente artigo, até um máximo de 25 %, no caso de se destinar ao uso habitacional e desde que a câmara municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.

#### Artigo 95.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) Espaços Habitacionais de Tipo III, que correspondem a áreas dos restantes aglomerados que constituem a base da rede urbana municipal, com uma ocupação predominantemente habitacional em edifícios unifamiliares, ou outras áreas de dimensão significativa com características urbanas por via de alvará de loteamento em vigor.

Artigo 97.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

a.1) [...]

a.2) [...]

b) [...]

b.1) ≤ 6 nos Espaços Habitacionais de Tipo I (salvo nas situações de contiguidade com preexistências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente edificada em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano);

b.2) ≤ 3 nos Espaços Habitacionais de Tipo II (salvo nas situações de contiguidade com preexistências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente edificada em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano);

b.3) ≤ 2 nos Espaços Habitacionais de Tipo III (salvo nas situações de contiguidade com preexistências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente edificada em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano);

c) [...]

c.1) [...]

c.2) [...]

c.3) [...]

d) Dimensionamento mínimo dos espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos de utilização coletiva, da habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e das infraestruturas de estacionamento em conformidade com o disposto nos artigos 37.º e 111.º;

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

b.1) [...]

b.2) [...]

b.3) [...]

c) [...]

c.1) [...]

c.2) [...]

i) 6 pisos nos *Espaços Habitacionais de Tipo I* (salvo em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano);

ii) 3 pisos nos *Espaços Habitacionais de Tipo II* (salvo em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano);

iii) 2 pisos nos *Espaços Habitacionais de Tipo III* (salvo em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano);

d) [...]

3 – Em operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacte relevante, e aos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a operação de loteamento, nos termos de regulamento municipal, aplicam-se os parâmetros de cedências estabelecidos no n.º 1 do presente artigo.

4 – Admite-se uma majoração dos índices referidos nas alíneas a.1) e a.2) do n.º 1 do presente artigo, até um máximo de 25 %, no caso de se destinar ao uso habitacional e desde que a câmara municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.

#### Artigo 100.º

[...]

1 – [...]

a) Índice de utilização  $\leq 0.60$ , sendo que 0.20 são aplicados exclusivamente a área destinada ao número mínimo de lugares de estacionamento previsto no artigo 37.º, instalada em cave ou através de outra solução urbanística devidamente justificada, que diminua a impermeabilização do solo;

b) [...]

c) Dimensionamento mínimo dos espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos de utilização coletiva, da habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e das infraestruturas de estacionamento em conformidade com o disposto nos artigos 37.º e 111.º;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

2 – [...]

a) Índice de utilização  $\leq 0.70$ , sendo que 0.20 são aplicados exclusivamente a área destinada ao número mínimo de lugares de estacionamento previsto no artigo 37.º, instalada em cave ou através de outra solução urbanística devidamente justificada, que diminua a impermeabilização do solo;

b) [...]

- c) [...]
- c.1) [...]
- c.2) [...]
- c.3) [...]
- d) [...]

3 – Em operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacte relevante, e aos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a operação de loteamento, nos termos de regulamento municipal, aplicam-se os parâmetros de cedências estabelecidos no n.º 1 do presente artigo.

4 – Admite-se uma majoração dos índices referidos nas alíneas a) dos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, até um máximo de 25 %, no caso de se destinar ao uso habitacional e desde que a câmara municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.

#### Artigo 103.º

[...]

- 1 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- d.1) [...]
- d.2) [...]
- e) [...].

2 – Os afastamentos referidos no número anterior não se aplicam no caso de portarias, estações de tratamento de águas residuais, reservatórios, ou outras instalações técnicas similares, assim como na ampliação de estabelecimentos industriais/empresariais em que, face aos alinhamentos existentes na envolvente, se justifique a aplicação de valores inferiores que garantam melhorias relevantes quanto à inserção urbanística, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

- 3 – [...].

#### Artigo 109.º

[...]

- 1 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- 2 – [...]
- a) [...]
- b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...].

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

c.1) [...]

c.2) [...]

4 – (Revogado.)

a) (Revogada.)

b) (Revogada.)

c) (Revogada.)

5 – Sem prejuízo de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, excecionalmente, poderão ser admitidos equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas de reconhecido interesse público municipal, desde que a área de construção seja a estritamente necessária às exigências funcionais e se garanta o enquadramento nas condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, não podendo o índice de impermeabilização ser superior a 25 %.

#### Artigo 111.º

#### **Parâmetros de dimensionamento para espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível**

1 – Nas áreas objeto de operações de loteamento e reparcelamento, e de operações urbanísticas de impacte relevante ou impacte semelhante a loteamento, como tal definidas em regulamento municipal, devem ser previstas parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:

Tipologia	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível
Habitação unifamiliar	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação coletiva	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de área de construção	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de área de construção
Comércio e Serviços	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção
Indústria/armazéns	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção
Estabelecimentos hoteleiros	30 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de área de construção	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de área de construção

2 – [...]

#### Artigo 112.º

[...]

1 – Nas operações de loteamento, de reparcelamento, e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante, e aos edifícios que

determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a operação de loteamento, nos termos de regulamento municipal, os proprietários são obrigados a ceder ao município, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, bem como para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

a) [...]

b) [...]

6 – Se a parcela a lotear já estiver servida pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, ao reparcelamento, às edificações com impacte semelhante a um loteamento e às operações urbanísticas de impacte relevante, ou se estiver abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível na referida parcela, ou ainda se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamento municipal.

#### Artigo 113.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – As Unidades de Execução que a Câmara Municipal venha a delimitar devem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar as áreas a afetar a espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

#### Artigo 114.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;

d) [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – A área de cedência média é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, bem como a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes nos artigos 37.º e 111.º

8 – Os custos de urbanização correspondem a todos os custos previstos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes, habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e outros espaços de utilização coletiva em cada Unidade de Execução, e a sua repartição deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

#### Artigo 115.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

3) [...]

4) [...]

5 – Até à entrada em vigor do instrumento de execução para a respetiva UOPG, podem ser autorizadas operações urbanísticas em parcelas aí localizadas, desde que a Câmara Municipal reconheça que estas não prejudicam os objetivos definidos no Artigo 116.º, Artigo 117.º ou Artigo 118.º

6 – [...]

#### Artigo 118.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

2 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

4 – De acordo com os objetivos estabelecidos no n.º 3 do presente artigo, os parâmetros de uso e ocupação a aplicar deverão ter em consideração os parâmetros de uso e ocupação definidos no presente Regulamento para os *Espaços Culturais*, *Espaços Florestais de Proteção*, *Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola* e *Espaços Naturais*, delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, sem prejuízo de servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor nessa área.

5 – [...]

6 – [...]

a) [...]

b) [...]

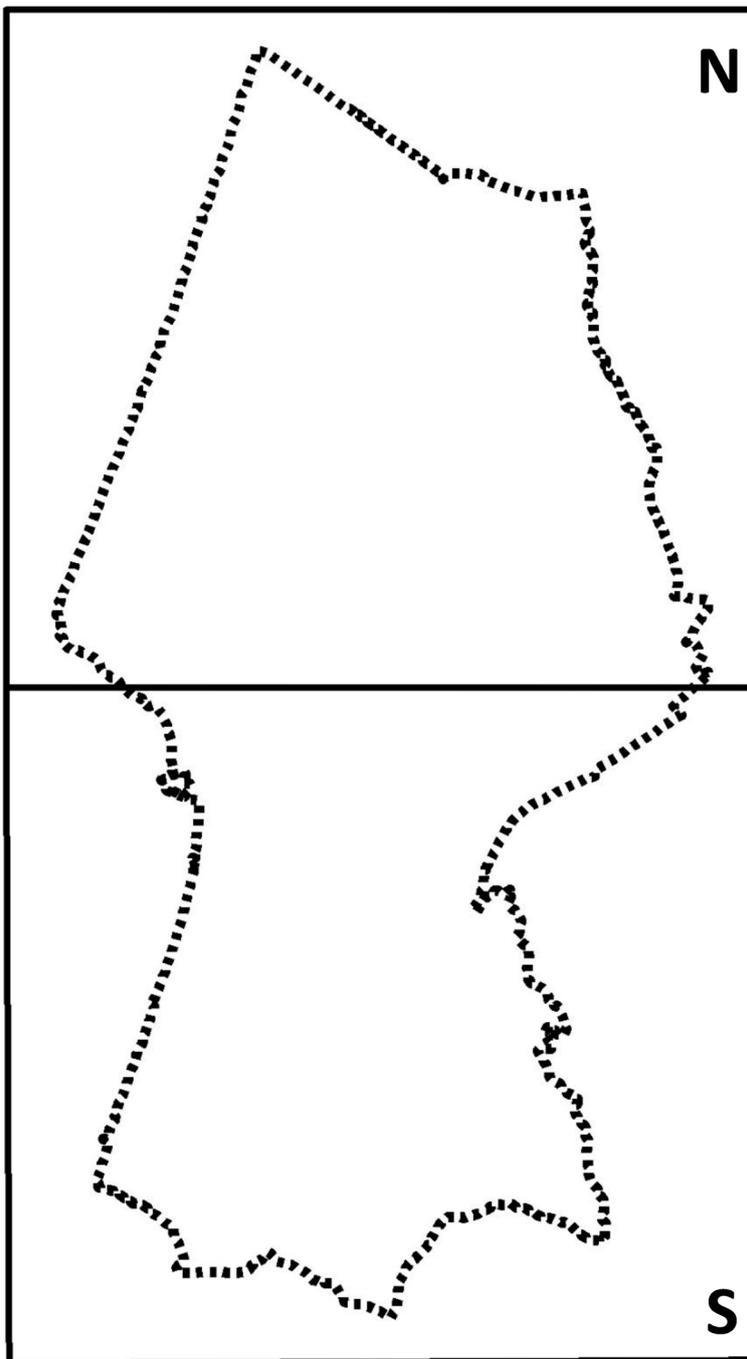
c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

- g) [...]
- h) [...]
- 7 – [...]
- 8 – [...]



Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

0605\_Plant\_1\_1\_N

0605\_Plant\_1\_1\_S

**Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda**

0605\_Plant\_1\_2\_N

0605\_Plant\_1\_2\_S

**Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln**

0605\_Plant\_1\_3\_N

0605\_Plant\_1\_3\_S

**Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden**

0605\_Plant\_1\_4\_N

0605\_Plant\_1\_4\_S

**Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal**

0605\_Plant\_1\_7\_N

0605\_Plant\_1\_7\_S

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

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_1\\_N.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_1_N.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_1\\_S.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_1_S.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_2\\_N.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_2_N.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_2\\_S.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_2_S.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_3\\_N.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_3_N.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_3\\_S.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_3_S.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_4\\_N.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_4_N.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_4\\_S.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_4_S.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_7\\_N.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_7_N.jpg)

82489 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_82489\\_0605\\_Plant\\_1\\_7\\_S.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_82489_0605_Plant_1_7_S.jpg)

619099642