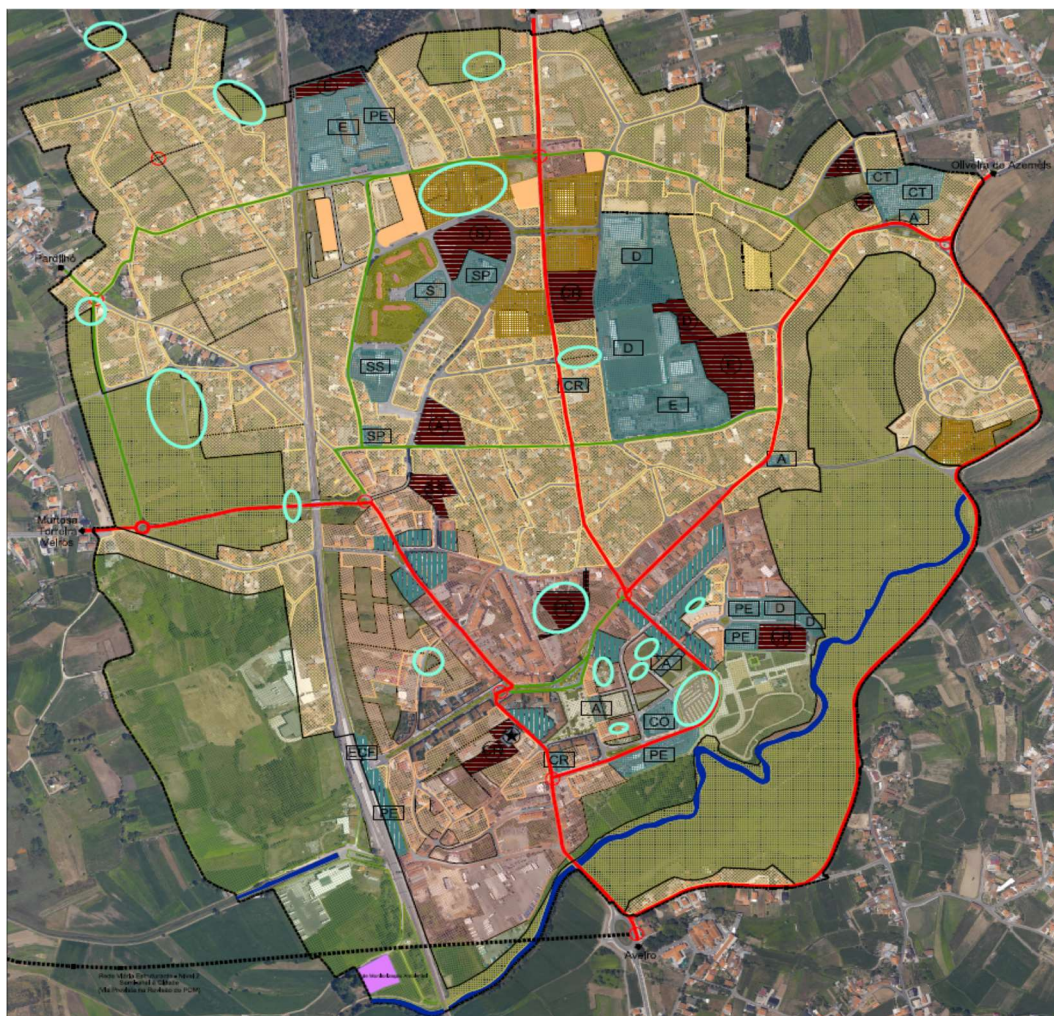


**ESTARREJA**  
MUNICÍPIO

# PUCE

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

### 1.<sup>a</sup> Alteração



**Regulamento Proposto**

**SETEMBRO /2016**



## PROPOSTA DE REDAÇÃO

### Artigo 1º

Os artigos 7º, 8º, 10º, 12º, 14º, 23º, 25º, 27º, 29º, 31º, 43º e 49º do regulamento do PUCE passam a ter a seguinte redação:

#### Artigo 7º

[...]

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, a área de intervenção do PUCE classifica-se como Solo Urbano e Solo Rústico, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento do Plano.

#### Artigo 8º

[...]

1 - Para efeitos de aplicação do Plano, estabelecem-se para os solos classificados como Solo Rústico e Solo Urbano, as seguintes categorias de solo:

Classificação dos solos	Qualificação dos solos		
	Categorias Operativas	Categorias Funcionais	Subcategorias funcionais
<b>Solo Rústico</b>		Espaço Natural	Reserva e Proteção
		Espaço Agrícola	Produção
		Espaço Destinado a Equipamentos	
<b>Solo Urbano</b>	Solo Urbanizado	Espaço Residencial	Núcleo Antigo a Preservar
			Nível 1
			Nível 2
			Nível 3
		Nível 4	
		Espaços de Atividades Económicas	
		Espaço Verde	Parque Verde Urbano
	Verde Urbano		
	Espaços de Uso Especial		



2 - A delimitação das diferentes categorias de solos integradas em solo rústico e solo urbano é a constante da Planta de Zonamento do Plano, resultando o conjunto de disposições específico para cada uma destas categorias de solo em conformidade com o disposto no presente regulamento.

#### Artigo 10º

[...]

1 - Os solos classificados como Solo Rústico destinam-se a assegurar a existência de áreas de salvaguarda, proteção e enquadramento com o meio urbano envolvente, a eles se aplicando, sempre que existam, os condicionalismos decorrentes de servidões e restrições de utilidade pública legalmente instituídas.

2 - (...);

3 - (...).

#### Artigo 12º

[...]

1 - Os solos classificados como Solo Rústico compreendem o conjunto de solos para os quais é reconhecida a vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe conferem o estatuto de solo urbano.

2 - O solo rústico apresenta-se, em função dos diferentes graus de aptidão que manifesta, qualificado nas seguintes categorias e subcategorias de solos, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento:

a) (...);

b) (...);

c) (...).

#### Artigo 14º

[...]

1 - (...);



2 – As edificações de apoio à atividade agrícola são admitidas desde que assegurem o cumprimento dos seguintes condicionalismos:

a) Não gerem condições de incompatibilidade, nos termos definidos no número 3 do artigo 10º do presente regulamento;

b) (...);

c) (...).

3 - (...).

4 - (...);

5 - (...).

#### Artigo 23º

[...]

1 - Admitem-se nesta subcategoria de solos alterações aos usos originais dos edifícios preexistentes desde que estes não incorram nas situações de incompatibilidade definidas no número 3 do artigo 10º do presente regulamento e na legislação em vigor, e não alterem o carácter e a estrutura urbana que se pretende ver preservada.

2 – São entendidas como funções admitidas, para além da função residencial, funções complementares desta, designadamente funções de comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva e indústrias dos tipos 2 e 3, desde que a sua instalação e funcionamento não resulte na geração de condições de incompatibilidade, nos termos que se encontram definidos nos números 2 e 3 do artigo 10º do presente regulamento.

#### Artigo 25º

[...]

1 - As superfícies territoriais integradas nesta subcategoria de solos destinam-se à edificação predominante de habitação do tipo unifamiliar isolada, geminada ou em banda, sendo igualmente admissível a instalação de outros usos e/ou atividades, designadamente comércios, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os



usos dominantes, nos termos do previsto no presente regulamento, designadamente nos números 2 e 3 do artigo 10º.

#### Artigo 27º

[...]

As áreas integradas nesta subcategoria de solos são preferencialmente destinadas à edificação de habitação do tipo coletiva, sendo de admitir a instalação de outros usos ou atividades, designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resulte a criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes, nos termos do previsto nos números 2 e 3 do artigo 10º do presente regulamento.

#### Artigo 21º

[...]

As superfícies territoriais integradas nesta subcategoria de solos têm por destino preferencial a edificação de habitação do tipo coletiva, sendo admissível a instalação de outros usos ou atividades, designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes, nos termos do previsto no presente regulamento, designadamente nos números 2 e 3 do artigo 10º.

#### Artigo 31º

[...]

1 - As áreas integradas nesta subcategoria de solos destinam-se predominantemente à realização de operações de edificação de habitação do tipo coletiva, assim como a concentração de atividades complementares da função urbana, designadamente comércio, serviços, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem situações de incompatibilidade, conforme previsto nos números 2 e 3 do artigo 10º do presente regulamento.

#### Artigo 43º

[...]

1 - Sem prejuízo do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo a respeitar é de 3 metros para edifícios de habitação do tipo unifamiliar e de 6 metros para edifícios



de habitação do tipo coletiva, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite de tardoz da parcela ou lote.

2 - (...).

3 - (...).

4- O afastamento lateral mínimo das edificações à estrema é de 3 metros.

5- Sem prejuízo do referido no artigo anterior, é ainda admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem situações de evidente rutura morfológica.

#### Artigo 49º

[...]

1- A área de construção máxima de edifícios anexos, não pode exceder 10% da área livre do terreno ou lote que constitui legalmente a área base da operação. Aos edifícios anexos não se aplicam os índices de ocupação e utilização definidos nas diferentes subcategorias de espaço residencial.

2 - (...).

3 - (...).

4 - A altura do edifício anexo não pode exceder 4 metros.

5 - (...).

6 - A edificação de anexos é implantada num único piso de modo a não criar empenas de altura superior a 4 metros, mas preferencialmente a favorecer a colmatação de empenas.

#### Artigo 2º

É republicado, em anexo, o Regulamento do PUCE, com a redação atual e Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes com as modificações efetuadas.

### ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização Da Cidade De Estarreja





## TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1º - Objeto, âmbito territorial e natureza jurídica

1 - O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja, adiante designado por Plano e estabelece as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo no perímetro abrangido pela sua área de intervenção, cujos limites estão expressos na sua Planta de Zonamento, tendo em conta a prossecução dos seguintes objetivos:

a) Requalificação / revitalização da cidade existente e do tecido urbano e social, promovendo igualmente a expansão urbana de forma programada e sustentada, preconizando formas de implantação e relações e escalas urbanas compatíveis em complementaridade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;

b) Melhoria das acessibilidades, considerando que o sistema de espaços coletivos, do qual faz parte integrante a estrutura viária, se assume como um dos principais elementos estruturantes e estruturadores da cidade e, complementarmente, como um dos fatores de maior relevância ao nível da coesão e caracterização do tecido urbano;

c) Promoção da expansão do parque urbano, redimensionando numa forma que permita assegurar um reforço claro da zona ribeirinha e enfatizar a relação da cidade com o Rio Antuã;

d) Dotar a cidade de um melhor nível de serviços, designadamente através da criação e redimensionamento de um conjunto de equipamentos socioeconómicos, desportivos e culturais, a ainda através da criação de novas estruturas verdes associadas a percursos pedonais e a equipamentos de utilização coletiva e espaços urbanos de utilização coletiva.

2 - O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa.

3 - Em todos os atos abrangidos pelo presente Regulamento são respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor

### Artigo 2º - Relação com outros instrumentos de gestão





1 - Todas as ações a realizar na área de intervenção que impliquem alterações do uso do solo têm que respeitar obrigatoriamente as disposições constantes do presente Regulamento e o proposto nos elementos desenhados que dele fazem parte integrante, sem prejuízo das demais peças que o acompanham, bem como o definido em instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior, designadamente o Plano Diretor Municipal de Estarreja, que será objeto de alteração, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, designadamente nos seguintes pontos:

- a) Na Planta de Ordenamento de PDM é alterada a classificação e qualificação dos solos integrados na área de intervenção do Plano de Urbanização;
- b) Na Planta de Condicionantes (Reserva Agrícola Nacional) é alterada a delimitação dos solos integrados neste regime de proteção legal.

2 - Na área de intervenção do Plano, as normas constantes do regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja são alteradas e substituídas pelas disposições constantes do presente regulamento.

### **Artigo 3º – Conteúdo documental**

1. O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento;
- c) Planta Atualizada de Condicionantes.

2 – O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução / Plano de Financiamento;
- c) Caracterização e Diagnóstico;
- d) Regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja;
- e) Regulamento do Plano Geral de Urbanização de Estarreja;
- f) Relatório Ambiental;
- g) Relatório Ambiental - Resumo Não Técnico;
- h) Mapa de Ruído;



- i) Mapa de Ruído - Resumo Não Técnico;
- j) Planta de Enquadramento Espacial;
- l) Planta da Situação Existente;
- m) Planta de Zonamento do Plano de Urbanização em vigor;
- n) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM;
- o) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – Reserva Agrícola Nacional;
- p) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – Reserva Ecológica Nacional;
- q) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – Domínio Público Hídrico, Passagem Linhas de Alta Tensão, Escolas, Imóveis de Interesse Público;
- r) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – Plano Rodoviário Nacional, Vias Municipais (classificadas), Via Férrea;
- t) Planta da Hierarquização Viária;
- t) Planta do Sistema Urbano de Circulação e Estacionamento;
- u) Perfis Transversais Tipo;
- v) Planta de Traçado Esquemático de Infraestruturas - Rede de Elétrica;
- x) Planta de Traçado Esquemático de Infraestruturas - Gás;
- z) Planta de Traçado Esquemático de Infraestruturas – Esgotos;
- aa) Planta de Traçado Esquemático de Infraestruturas – Abastecimento de Água;
- ab) Planta de Licenças e Autorizações Urbanísticas e Pedidos de Informação Prévia em vigor;
- ac) Planta de Equipamentos de Utilização Coletiva;
- ad) Planta de Elementos Patrimoniais;
- ae) Planta de Valores Naturais;
- af) Planta da Estrutura Ecológica;
- ag) Planta de Zonamento Acústico.

#### **Artigo 4º - Definições e abreviaturas**

Para efeitos de interpretação e aplicação do conjunto de normas e disposições constantes do presente Regulamento, são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio de 2009, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, para além dos que seguidamente se identificam:



- a) Área de cedência – Área que deve ser cedida ao Domínio Público, e destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infraestruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização coletiva e a estacionamento;
- b) Área de cedência média ( $A_{ced\ med}$ ) - corresponde ao quociente entre a área total de cedência ( $\Sigma A_{ced}$ ) e a área total de construção ( $\Sigma Ac$ ). Esta área estabelece a relação entre o somatório das áreas verdes e de utilização coletiva, das áreas de equipamentos de utilização coletiva e das áreas afetas a infraestruturas viárias locais, integradas em unidades de execução ou áreas a submeter à disciplina do plano de pormenor e a área de construção total admitida nessas unidades;
- c) Área de impermeabilização - corresponde ao valor, expresso em  $m^2$ , que resulta do somatório da área de implantação das edificações de qualquer tipo e das áreas dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;
- d) Cave - área edificada que se desenvolve abaixo da cota de soleira, destinando-se preferencialmente a funções de estacionamento e de áreas técnicas de apoio à função predominante da construção;
- e) Espaço canal – corresponde à área de solo afeta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes, designadamente as reservadas à execução das infraestruturas urbanas de suporte direto ao funcionamento do aglomerado urbano;
- f) Habitação do tipo coletiva – estrutura edificada destinada a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e que se apresenta servida por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública;
- g) Habitação do tipo unifamiliar – estrutura edificada destinada a alojar um agregado familiar;
- h) Índice médio de utilização (imu) - corresponde ao quociente entre a área total de construção, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo Plano, e a totalidade da área abrangida pelo Plano;
- i) Número de pisos - número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com exceção dos sótãos e caves sem frentes livres;
- j) Obras de alteração – correspondem às obras que resultem na modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da altura da edificação;
- l) Obras de ampliação – correspondem às obras das quais resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da altura da edificação ou do volume de uma edificação existente;



- m) Obras de conservação – correspondem às obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- n) Obras de construção – As obras de criação de novas edificações;
- o) Obras de demolição – correspondem às obras de destruição, total ou parcial de uma edificação existente;
- p) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas – correspondem às obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente e das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da edificação e do número de pisos;
- q) Perímetro urbano – corresponde a uma porção contínua de território classificada como solo urbano;
- r) Profundidade Máxima de edificação – Dimensão horizontal do afastamento máximo entre as fachadas frontal e de tardo de um edifício;
- s) RJGT - regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- t) Tipologia de edificação – Conjunto de características que identifica o tipo de edificações quanto à sua composição urbanística, ao seu carácter unifamiliar ou multifamiliar, ao seu carácter isolado, geminado ou em banda, à sua volumetria, às suas características construtivas e à sua relação com o espaço público.

## **TÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 5º - Identificação**

Na área de intervenção do Plano são aplicáveis as servidões e restrições ao uso do solo em vigor para a zona, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

#### a) Conservação do Património

##### a.1) Património Natural

##### a.1.1) Recursos Hídricos – Domínio Público Hídrico (Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho)

##### a.1.1.1) Margens das águas não navegáveis nem flutuáveis

##### a.1.1.2) Margens das águas navegáveis e flutuáveis

##### a.1.2.) Áreas de Reserva e Protecção de Solos e Espécies Vegetais



a.1.2.1) Reserva Ecológica Nacional

a.1.2.1.1) Áreas de Infiltração Máxima

a.1.2.1.2) Cursos de Água e Leito de Máxima Cheia

a.1.2.1.3) Ria e Esteiros / Faixa de Protecção

a.1.2.2.) Reserva Agrícola Nacional

a.1.3) Rede Natura – Zonas Especiais e de Protecção de Solos e Espécies Vegetais

a.1.3.1) Zona de Protecção Especial – Ria de Aveiro (Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de Setembro)

a.2) Património Edificado

a.2.1) Imóvel Classificado – Imóvel de interesse municipal – Cine-Teatro de Estarreja (Decreto-Lei n.º 67/97, de 31 de Dezembro)

b) Protecção de Infra-estruturas e Equipamentos

b.1) Infra-estruturas Básicas – Rede Eléctrica (Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro)

b.1.1) Linhas de Alta Tensão (60 KV, Aéreas, Existentes)

b.1.2) Linhas de Média Tensão (15 KV, Aéreas, Existentes)

b.1.3) Postos de Transformação (MT) Existentes

b.2) Infra-estruturas de Transportes e Telecomunicações

b.2.1) Vias Municipais

b.2.1.1) EM 109;

b.2.1.2) EM 109-5;

b.2.1.3) EM 109-6;

b.2.1.4) EM 224;

b.2.1.5) EM 558;

b.2.1.6) EM 558-1;

b.2.1.7) EM 563;

b.2.1.8) EM 563-1.



b.2.2) Vias Férreas – Linha do Norte / Troço Aveiro-Gaia – Limite da “Zona Non Aedificandi” (Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de Novembro e Decreto Regulamentar 36/83 de 4 de Maio)

c) Equipamentos

c.1) Equipamentos Escolares (Decreto-Lei n.º 37575/49, de 8 de Outubro)

c.1.1) EB23 Padre Donaciano de Abreu Freire;

c.1.2) Escola Secundária de Estarreja.

### **Artigo 6º - Ruído**

1 - O PUCE define a classificação de zonas mistas, em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.

2 – O licenciamento ou autorização de novas construções para fins habitacionais, assim como a construção de novas unidades de equipamentos de utilização coletiva ficam sujeitas ao cumprimento da legislação específica aplicável.

3 - Nas zonas em que nos Mapas de Ruído constantes do conteúdo documental do Plano se verifica que os valores limite de exposição para os diferentes usos referidos no número anterior são ultrapassados, apenas é permitido o licenciamento ou a autorização de novos edifícios com aqueles usos, mesmo que previstos no presente Plano, desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:

a) Mediante apresentação de um plano de redução ou programa de monitorização do ruído e adoção de específicas medidas de minimização de impactes acústicos negativos;

b) Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a alteração dos valores de referência;

c) Após execução de plano de redução de ruído da responsabilidade da câmara municipal.

4 - Às edificações ou partes destas a afetar a usos não sensíveis aplica-se a legislação sobre ruído presentemente em vigor.



## TÍTULO III – USO DO SOLO

### CAPÍTULO I – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

#### Artigo 2º - Âmbito

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, a área de intervenção do PUCE classifica-se como Solo Urbano e Solo Rústico, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento do Plano.

### CAPÍTULO II – QUALIFICAÇÃO DO SOLO

#### Artigo 3º - Categorias de solos

1 - Para efeitos de aplicação do Plano, estabelecem-se para os solos classificados como Solo Rústico e Solo Urbano, as seguintes categorias de solo:

Classificação dos solos	Qualificação dos solos		
	Categorias Operativas	Categorias Funcionais	Subcategorias funcionais
<b>Solo Rústico</b>		Espaço Natural	Reserva e Protecção
		Espaço Agrícola	Produção
		Espaço Destinado a Equipamentos	
<b>Solo Urbano</b>	Solo Urbanizado	Espaço Residencial	Núcleo Antigo a Preservar
			Nível 1
			Nível 2
			Nível 3
		Espaços de Actividades Económicas	Nível 4
		Espaço Verde	Parque Verde Urbano
	Verde Urbano		
	Espaços de Uso Especial		





2 - A delimitação das diferentes categorias de solos integradas em solo rústico e solo urbano é a constante da Planta de Zonamento do Plano, resultando o conjunto de disposições específico para cada uma destas categorias de solo em conformidade com o disposto no presente regulamento.

### **CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 9º - Elementos estruturantes**

São considerados elementos estruturantes da área de intervenção:

- a) O núcleo antigo a preservar, por se constituir como uma unidade urbana da cidade que apresenta um conjunto de preexistências de edificado cujas características arquitetónicas se pretendem preservar;
- b) As superfícies integradas na categoria de Espaço de Atividades Económicas, nas quais se observa ou prevê a presença de unidades de comércio de dimensão relevante e que atuam por si como elementos estruturantes e estruturadores do tecido urbano;
- c) As superfícies afetas a equipamentos de utilização coletiva de grande dimensão, designadamente os solos afetos a equipamentos escolares e desportivos;
- d) As superfícies afetas a espaços verdes de utilização coletiva, e, em particular a área afeta ao Parque Verde Urbano da cidade, assim como os demais espaços que, pelas características naturais que observam, farão parte integrante da estrutura ecológica municipal;
- e) O Esteiro de Estarreja, pelo papel que assume enquanto elemento dotado de forte simbolismo histórico e sociocultural;
- f) A estrutura viária, que sustenta uma resposta às necessidades de mobilidade, mas também a estruturação e organização do tecido urbano;
- g) A linha de caminho-de-ferro (Linha do Norte), uma vez que atua como barreira física ao estabelecimento de uma melhor articulação espacial e funcional entre os territórios que se desenvolvem na sua envolvente;



### **Artigo 10º- Uso preferencial**

1 – Os solos classificados como Solo Rústico destinam-se a assegurar a existência de áreas de salvaguarda, proteção e enquadramento com o meio urbano envolvente, a eles se aplicando, sempre que existam, os condicionalismos decorrentes de servidões e restrições de utilidade pública legalmente instituídas.

2 – Os solos classificados como Solo Urbano destinam-se preferencialmente à localização de conjuntos edificados de carácter residencial, sendo admissível, para além da integração de unidades de equipamentos de utilização coletiva, a sua coexistência com atividades de comércio e serviços, e, eventualmente atividades industriais dos tipos 2 e 3, desde que a sua instalação e atividade não observem condições de incompatibilidade com a função residencial predominantemente prevista.

3 - São consideradas razões de incompatibilidade com os usos dominantes previstos a instalação de qualquer tipo de atividade que:

a) Não possua condições para o exercício da sua atividade sem interferir com o espaço público;

b) Gere fumos, cheiros ou resíduos susceptíveis de afetar as condições de higiene e salubridade do local para o qual se encontra prevista a sua localização;

d) Não deem cumprimento à legislação aplicável, nomeadamente no que respeita ao ar, água, resíduos e óleos usados

d) Implique riscos de explosões ou incêndio;

e) Gere níveis de ruído superiores aos estabelecidos no regime legal sobre a poluição sonora.

### **Artigo 4º - Casos especiais**

1 - São considerados, pelo presente regulamento como casos especiais, a existência na área de intervenção do Plano, de algumas explorações pecuárias.



2 - Nestes casos, admite-se a manutenção das referidas explorações, desde que não criem situações de incompatibilidade com a utilização preferencial definida no Plano e desde que estejam em conformidade com o regime jurídico do licenciamento das explorações de bovinos.

## **CAPÍTULO IV – SOLO Rústico**

### **Artigo 12º - Âmbito e objetivos**

1 - Os solos classificados como Solo Rústico compreendem o conjunto de solos para os quais é reconhecida a vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe conferem o estatuto de solo urbano.

2 - O solo rústico apresenta-se, em função dos diferentes graus de aptidão que manifesta, qualificado nas seguintes categorias e subcategorias de solos, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento:

- a) Espaço Natural – Reserva e Proteção;
- b) Espaço Agrícola – Produção;
- c) Espaço Destinado a Equipamentos.

## **SECÇÃO I – ESPAÇO NATURAL – RESERVA E PROTECÇÃO**

### **Artigo 13º - Âmbito e objetivos**

1 - Os solos integrados na categoria de Espaço Natural – Reserva e Proteção visam a criação de áreas de salvaguarda, proteção e enquadramento com o meio urbano envolvente e correspondem aos solos que se encontram integrados no perímetro da Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro

### **Artigo 14º - Regime de edificabilidade**

1 - Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional e diploma de classificação de Zona de Proteção Espacial da Ria de Aveiro, é admitida nestes solos a construção de infraestruturas de apoio à atividade agrícola complementar, ao recreio e lazer e outras



atividades de carácter lúdico, desde que se mantenham as características de salvaguarda, proteção e enquadramento que se pretendem garantir.

2 – As edificações de apoio à atividade agrícola são admitidas desde que assegurem o cumprimento dos seguintes condicionalismos:

a) Não gerem condições de incompatibilidade, nos termos definidos no número 3 do artigo 10º do presente regulamento;

b) A área de construção não exceda, cumulativamente, 5% da área total da parcela e uma área de 60 m<sup>2</sup>;

c) Apenas podem ter um piso e a sua altura de edificação não pode exceder os 3 metros.

3 - Admite-se a instalação de empreendimentos e equipamentos de utilização coletiva de relevante interesse económico e social expressamente reconhecido pelo município, sem prejuízo do cumprimento dos condicionalismos de ordem legal que recaem sobre estes solos.

4 - Admite-se nestes solos a realização de obras de alteração e conservação em preexistências de edificado devidamente licenciadas, desde que em cumprimento dos regimes legais das servidões e restrições de utilidade pública que sobre elas recaem.

5- Nas áreas abrangidas pelas cheias não deverá ser permitida a construção ou reconstrução de empreendimentos de utilização coletiva tais como estabelecimentos de saúde, centros de dia / lares de idosos, estabelecimentos de ensino, equipamentos e infraestruturas e sistemas que asseguram a segurança e proteção civil ou edifícios de grande concentração populacional (ex. cine teatros, pavilhões desportivos, hipermercados) ou de quaisquer outras estruturas que ponham em perigo pessoas, bens e o ambiente.

## SECÇÃO II – ESPAÇO Agrícola – Produção

### Artigo 15º - Âmbito e objetivos

1 - Os solos que se encontram integrados nesta subcategoria de uso do solo apresentam, na sua generalidade, características de solo agrícola, integrando, entre outros, solos que se encontra afetos aos regimes da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.



### **Artigo 16º - Regime de edificabilidade**

1 - Nas superfícies territoriais que se encontram integradas nesta subcategoria de solos apenas se admite a realização de obras de conservação em edifícios existentes e que se encontrem devidamente licenciados.

2 – Em situações devidamente fundamentadas, designadamente pela necessidade da melhoria das condições de funcionalidade, salubridade e conforto das preexistências de edificado referidas no número anterior, serão de admitir obras de ampliação e de alteração da altura da edificação e volumetrias destas edificações,

3 – Das obras de ampliação referidas no número anterior não poderá resultar um aumento da área de implantação e da área total de construção num valor superior a 10% da situação preexistente.

4 - Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional e diploma de classificação de Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro, é admitida nestes solos a construção de estruturas edificadas de apoio à atividade agrícola e pecuária.

5 – As áreas de implantação e construção das estruturas edificadas de apoio referidas no número anterior serão estabelecidas em conformidade com as reais necessidades da exploração agrícola, a atestar por plano de exploração.

## **SECÇÃO III – ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS**

### **Artigo 17º - Âmbito e objetivos**

A única superfície territorial que se encontra afeta a esta subcategoria de solo assume-se como um espaço afeto a uma unidade de equipamento preexistente que se encontra diretamente relacionado com a monitorização ambiental do território concelhio, designadamente o Centro de Monitorização Ambiental, o qual resultou da recuperação das antigas instalações da Estação de Tratamento de Águas Residuais de Estarreja.

### **Artigo 18º - Regime de edificabilidade**



1 – No perímetro que se encontra presentemente afeto a esta unidade de equipamento são admitidas obras de reconstrução, alteração ou conservação.

## **CAPÍTULO V – SOLO URBANO**

### **Artigo 19º - Âmbito e objetivos**

1 - Os solos classificados como Solo Urbano compreendem, na sua generalidade, o conjunto de áreas que, pelas características que apresentam, manifestam reconhecida vocação para o processo urbanização e edificação, compreendendo o solo urbanizado e constituindo, no seu todo, o perímetro urbano.

2 - O solo urbano apresenta-se, em função dos diferentes graus de aptidão que manifesta, qualificado nas seguintes categorias de usos do solo, estando a sua delimitação em conformidade com o que se encontra representado na Planta de Zonamento:

- a) Espaço Residencial;
- b) Espaços de Atividades Económicas;
- c) Espaços Verde;
- d) Espaços de Uso Especial.

### **Artigo 20º - Categorias Operativas**

Para efeitos de aplicação do conjunto de normas e disposições constantes do presente Regulamento, o Solo Urbano resultante da qualificação operada na área de intervenção apresenta-se classificado, em termos operativos, como Solo Urbanizado.

## **SECÇÃO I – ESPAÇO RESIDENCIAL**

### **Artigo 21º - Identificação**



Os solos integrados nesta categoria de solos encontram-se, em função do grau de urbanização e tipologia de operações urbanísticas que admite desagregados em subcategorias, as quais seguidamente se identificam e se encontram delimitadas em conformidade com o que se representa na Planta de Zonamento:

- a) Núcleo Antigo a Preservar;
- b) Nível 1;
- c) Nível 2;
- d) Nível 3;
- e) Nível 4.

### **SUBSECÇÃO I – NÚCLEO ANTIGO A PRESERVAR**

#### **Artigo 22º - Âmbito e objetivos**

1 - As áreas integradas nesta categoria de solos traduzem a presença de uma unidade urbana no aglomerado que já apresenta um conjunto de edifícios cujas características arquitetónicas se traduzem numa ambiência singular e que o Plano pretende ver preservada.

#### **Artigo 23º - Usos admissíveis**

1 - Admitem-se nesta subcategoria de solos alterações aos usos originais dos edifícios preexistentes desde que estes não incorram nas situações de incompatibilidade definidas no número 3 do artigo 10º do presente regulamento e na legislação em vigor, e não alterem o carácter e a estrutura urbana que se pretende ver preservada.

2 – São entendidas como funções admitidas, para além da função residencial, funções complementares desta, designadamente funções de comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva e indústrias dos tipos 2 e 3, desde que a sua instalação e funcionamento não resulte na geração de condições de incompatibilidade, nos termos que se encontram definidos nos números 2 e 3 do artigo 10º do presente regulamento.





### **Artigo 24º - Regime de edificabilidade**

As operações urbanísticas admitidas nesta subcategoria de solos têm que respeitar os condicionalismos que seguidamente se identificam, sem prejuízo do cumprimento de outras disposições ou requisitos específicos estabelecidos pela legislação vigente:

- a) As unidades de edificados existentes devem ser conservadas;
- b) Apenas se admitem demolições totais ou parciais de edifícios quando a sua conservação não se afigure em termos técnicos e económicos e desde que devidamente comprovada;
- c) A determinação do alinhamento e altura da fachada e da edificação a admitir em novos edifícios fica condicionada pelos alinhamentos das fachadas das estruturas edificadas contíguas e pela altura da fachada e da edificação entendida como dominante na envolvente, não sendo invocável a existência de edifícios dissonantes;
- d) Deverá ser assegurado que na reabilitação ou construção de edifícios seja privilegiado o uso de materiais resistentes à propagação do fogo e outras medidas de segurança passiva, bem como velar pela melhoria do acesso dos meios de socorro e adequação da rede de hidrantes.

### **SUBSECÇÃO II – NÍVEL 1**

#### **Artigo 25º - Tipologia e uso dominante**

1 - As superfícies territoriais integradas nesta subcategoria de solos destinam-se à edificação predominante de habitação do tipo unifamiliar isolada, geminada ou em banda, sendo igualmente admissível a instalação de outros usos e/ou atividades, designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes, nos termos do previsto no presente regulamento, designadamente nos números 2 e 3 do artigo 10º.



### **Artigo 26º - Regime de edificabilidade**

1 - A edificabilidade admitida nesta subcategoria de solo são estabelecidos com base no alinhamento, recuo, altura da fachada e altura da edificação dominantes na envolvente, sendo exigida a justificação da adequada inserção urbanística com o tecido urbano envolvente.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os parâmetros de edificabilidade a considerar nesta subcategoria de solos são os seguintes:

- a) Numero máximo de pisos admitido acima do solo: 2 pisos;
- b) Índice de ocupação do solo: 50%;
- c) Índice de utilização do solo: 0,8;
- d) Índice de impermeabilização máximo: 80%.

### **SUBSECÇÃO III – NÍVEL 2**

#### **Artigo 27º - Tipologia e uso dominante**

As áreas integradas nesta subcategoria de solos são preferencialmente destinadas à edificação de habitação do tipo coletiva, sendo de admitir a instalação de outros usos ou atividades, designadamente comércios, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resulte a criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes, nos termos do previsto nos números 2 e 3 do artigo 10º do presente regulamento.

#### **Artigo 28º - Regime de edificabilidade**

1 - A edificabilidade e o licenciamento admitidos nesta subcategoria de solo são estabelecidos com base no alinhamento, recuo, altura da fachada e altura da edificação tidos como dominantes na envolvente, sendo exigida a justificação da adequada inserção urbanística das novas operações de edificação com o tecido urbano envolvente.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os parâmetros de edificabilidade a respeitar nesta subcategoria de solos são os seguidamente indicados:



- a) Numero máximo de pisos admitido acima do solo: 3 pisos;
- b) Índice de ocupação do solo: 50%;
- c) Índice de utilização do solo: 1,5.

### SUBSECÇÃO IV – NÍVEL 3

#### **Artigo 29º - Tipologia e uso dominante**

As superfícies territoriais integradas nesta subcategoria de solos têm por destino preferencial a edificação de habitação do tipo coletiva, sendo admissível a instalação de outros usos ou atividades, designadamente comércios, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes, nos termos do previsto no presente regulamento, designadamente nos números 2 e 3 do artigo 10º.

#### **Artigo 30º - Regime de edificabilidade**

1 - A edificabilidade e o licenciamento admitidos nestes solos são determinados com base no alinhamento, recuo, altura da fachada e altura da edificação dominantes na envolvente, sendo exigida a justificação da adequada inserção urbanística das novas operações de edificação com o tecido urbano envolvente.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os parâmetros de edificabilidade a cumprir nestes solos são os seguintes:

- a) Numero máximo de pisos admitido acima do solo: 4 pisos;
- b) Índice de ocupação do solo: 50%;
- c) Índice de utilização do solo: 2,0.

### SUBSECÇÃO V – NÍVEL 4

#### **Artigo 31º - Tipologia e uso dominante**



1 - As áreas integradas nesta subcategoria de solos destinam-se predominantemente à realização de operações de edificação de habitação do tipo coletiva, assim como a concentração de atividades complementares da função urbana, designadamente comércio, serviços, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem situações de incompatibilidade, conforme previsto nos números 2 e 3 do artigo 10º do presente regulamento.

### **Artigo 32º - Regime de edificabilidade**

1 - A edificabilidade e o licenciamento a admitir nestes solos são estabelecidos com base no alinhamento, recuo, altura da fachada e altura da edificação como dominantes na envolvente, sendo exigida a justificação da adequada inserção urbanística das novas operações de edificação com o tecido urbano envolvente.

2 - Sem prejuízo do anteriormente disposto, os parâmetros de edificabilidade a respeitar nesta subcategoria de solos são os seguintes:

- a) Numero máximo de pisos admitido acima do solo: 5 pisos;
- b) Índice de ocupação do solo: 60%;
- c) Índice de utilização do solo: 2,5.

## **SECÇÃO II – ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artigo 33º - Âmbito e objetivos**

As superfícies territoriais integradas nesta categoria de solos assume por destino predominante a instalação de atividades económicas que, pelas características que apresentam, observam particulares necessidades de afetação de solos e organização do espaço urbano, designadamente unidades funcionais afetas a serviços e atividades comerciais, por grosso ou a retalho, atividades industriais e empreendimentos turísticos.

### **Artigo 34º - Regime de edificabilidade**

1 - Admite-se nas preexistências de edificado integradas nesta categoria de solos a realização de obras de alteração e conservação, assim como a realização de obras de ampliação, desde que estas assegurem o cumprimento dos parâmetros definidos para a instalação de novas unidades funcionais.



2 - As operações urbanísticas admitidas nesta categoria de solos, designadamente em matéria de instalação de novas unidades funcionais têm que respeitar os seguintes condicionalismos, sem prejuízo do cumprimento de outras disposições ou requisitos específicos estabelecidos pela legislação vigente:

a) A área de implantação máxima dos novos edifícios a construir num determinado prédio não pode exceder metade da área total desse prédio, respeitando um índice de ocupação do solo de 50%.

b) A área de construção máxima admitida para os novos edifícios não pode exceder a área total do lote ou parcela que serve de base à sua edificação.

c) O número máximo de pisos admitido é de 2 pisos acima da cota de soleira, com uma altura da edificação máxima de 7 metros;

d) Deve, sempre que possível, incluir uma área reservada à criação de espaços verdes ajardinados e arborizados, com área nunca inferior a 10 % da parcela ou lote que sustenta a implantação da construção.

3 - Admite-se a inclusão de um piso em cave, desde que este se destine exclusivamente à criação de áreas de estacionamento e/ou instalação de áreas técnicas de apoio à função principal a desenvolver no edifício, assim como outros serviços e equipamentos dos estabelecimentos hoteleiros.

4 - A definição da área de implantação dos novos edifícios, assim como do alinhamento, recuo e afastamentos mínimos a respeitar será objeto de estudo de enquadramento, tendo por elemento de base a leitura urbana resultante dos alinhamentos existentes ao nível do tecido urbano envolvente.

5 - Sem prejuízo do cumprimento da legislação sectorial referente a este tipo de unidades comerciais, as unidades comerciais para as quais se prevê o exercício da atividade comercial, por grosso ou a retalho de dimensão superior a 1000 m<sup>2</sup> de área de construção, e que sejam susceptíveis de criar, dada a sua dimensão ou função, impactes significativos na organização urbana do território envolvente, têm ainda que observar os seguintes aspetos:

a) Integração urbanística e paisagística da unidade com o tecido urbano envolvente;

b) Níveis de ruído resultantes da normal atividade do estabelecimento;



- c) Destinos dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos gerados;
- d) Impacte previsível do aumento de tráfego rodoviário na zona envolvente;
- e) Plano de construção das acessibilidades viárias e sua articulação com a estrutura viária preexistente;
- f) Plano de construção das áreas de estacionamento a afetar ao estabelecimento.

### SECÇÃO III – ESPAÇOS VERDES

#### Artigo 35º - Identificação

As superfícies territoriais integradas nesta categoria de solos apresentam-se desagregadas em duas subcategorias, que seguidamente se identificam e se encontram delimitadas em conformidade com o que se representa na Planta de Zonamento:

- a) Parque Verde Urbano;
- b) Verde Urbano;

### SUBSECÇÃO I – PARQUE VERDE URBANO

#### Artigo 36º - Âmbito e objetivos

O Parque Verde Urbano assume por objetivo primordial a constituição de uma estrutura natural de suporte ao surgimento de atividades de recreio e lazer e contribui para o enquadramento e valorização ambiental e paisagística do tecido urbano em que se enquadra, não comprometendo o equilíbrio ecológico da zona em que se desenvolve.

#### Artigo 37º - Condições de ocupação

1- Sem prejuízo do cumprimento dos condicionalismos decorrentes das servidões que interferem com a área de Parque Verde Urbano, admite-se a instalação de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas,



assim como a instalação de mobiliário urbano de apoio às funções de recreio e lazer pretendidas, tais como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias, entre outros.

2 - Todas as intervenções e ou instalação de atividades a desenvolver na área do Parque Urbano ficam submetidas a apreciação por parte da entidade licenciadora.

3 - A edificabilidade admitida nesta subcategoria de solos deve cumprir os seguintes parâmetros:

- a) Numero máximo de pisos admitido acima do solo: 1 piso;
- b) altura da edificação máxima de 4 metros;
- c) área total de implantação: 150 metros,

4- Não deverá ser permitida a construção de infraestruturas subterrâneas, tais como caves e garagens, em zonas abrangidas pelas cheias ou consideradas adjacentes a estas.

## SUBSECÇÃO II – VERDE URBANO

### Artigo 38º - Âmbito e objetivos

1 - As superfícies territoriais que se encontram integradas na subcategoria de Verde Urbano compreendem os solos que, pela localização e envolvente funcional que apresentam, oferecem uma maior relação de articulação com os solos afetos a funções de habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, e nos quais se observa ou pretende ver formalizado um predomínio de espaços qualificados ou ajardinados que sustentam a fruição e o surgimento de atividades de recreio e lazer nesses mesmos espaços.

2 - As áreas integradas nesta subcategoria de solos são definidas com base nos usos existentes e nos níveis de qualificação do espaço público que se pretende formalizar e integram, para além destes espaços verdes e ajardinados de utilização coletiva propriamente ditos, alguns espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente alguns largos e praças.





### **Artigo 39º - Condições de ocupação**

1 - Deve privilegiar-se nestas tipologias de espaços a introdução de elementos arbóreos e arbustivos que sustentem uma leitura de continuidade da estrutura verde do aglomerado, assim como elementos de mobiliário urbano que contribuam de forma efetiva para a sua valorização e qualificação.

2 - É admissível nestes solos, e desde que sua dimensão o justifique e possibilite, a introdução de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de apoio à valorização e ao reforço do carácter de estadia, recreio e lazer que se pretende estabelecer em torno destes espaços.

3 - Todas as intervenções a empreender nestes espaços, independentemente da sua natureza, têm que ser objeto de estudo de enquadramento com o tecido urbano envolvente em que se inserem.

4 - A edificabilidade admitida nesta subcategoria de solos deve cumprir os seguintes parâmetros:

a) Numero máximo de pisos admitido acima do solo: 1 piso;

b) altura da edificação máxima de 4 metros;

c) área total de implantação: 100 metros,

5 - Admite-se a criação de áreas de estacionamento público de apoio na envolvente imediata das áreas a afetar a esta tipologia de espaços, desde que estas observem uma localização contígua da estrutura viária que serve a sua acessibilidade.

## **SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

### **Artigo 40º - Âmbito e objetivos**

1 - As superfícies territoriais afetas a esta categoria de uso dos solos correspondem a áreas destinadas a equipamentos e infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento, assumindo por objetivo sustentar uma qualificação efetiva da estrutura urbana em que se inserem.

2 - Integram-se nesta sub-categoria de solo os perímetros sobre os quais se encontram já implantado o parque de equipamentos existente na cidade, designadamente as unidades que maior relevância apresentam, assim como as áreas ou instalações complementares e de apoio às atividades principais que são



desenvolvidas nestas unidades de equipamento, estando igualmente incluídos os solos para os quais se encontra previsto a instalação de novas unidades de equipamentos de utilização coletiva ou ampliação de unidades de equipamento utilização coletiva já existentes.

### **Artigo 41º - Regime de edificabilidade**

1 - Nas áreas que se encontram presentemente afetadas a unidades de equipamentos de utilização coletiva existentes são admitidas obras de alteração ou conservação.

2 - Em situações devidamente fundamentadas pela necessidade da melhoria das condições de funcionalidade dos equipamentos de utilização coletiva já existentes, é admitida a realização de obras de ampliação e de alteração da altura da edificação ou volumes das edificações, desde que seja assegurada a salvaguarda do enquadramento urbanístico e paisagístico com o tecido urbano envolvente.

3 - Sem prejuízo do cumprimento de outras disposições ou requisitos específicos estabelecidos pela legislação vigente, a edificação de novos equipamentos de utilização coletiva tem que respeitar os seguintes condicionalismos:

a) A área de implantação máxima das construções associadas a novos equipamentos de utilização coletiva não pode exceder metade da superfície total do respetivo lote ou parcela que sustenta a sua implantação, assegurando o cumprimento de um índice de ocupação do solo de 50%;

b) A área de impermeabilização respeite, um índice de impermeabilização máximo de 60% da área do lote ou parcela sobrance à implantação referida no número anterior

c) A área de construção máxima admitida para os novos edifícios não pode exceder a área total do lote ou parcela que serve de base à sua edificação.

d) Incluir uma área reservada a espaços verdes ajardinados e arborizados, com área não inferior a 40 % da área do lote ou parcela que não serve a implantação do edifício;

e) Admite-se a inclusão de um piso em cave, desde que a área de construção dele resultante se destine exclusivamente a áreas de estacionamento e/ou instalação de áreas técnicas de apoio ao edifício e que este não se situe em zona sujeita a inundação / cheia.



4 - São admitidas situações de exceção às disposições anteriormente regulamentadas, desde que tal resulte de necessidades funcionais das respetivas unidades de equipamento e não se observe a existência de alternativas de localização à sua instalação.

5 - Incluem-se nestas situações de exceção as áreas a afetar a novas parques de estacionamento público de dimensão relevante.

## **CAPÍTULO VI – CONDIÇÕES COMPLEMENTARES DE EDIFICABILIDADE**

### **Artigo 42º - Alinhamentos**

1 - Nos solos urbanos que apresentem um maior grau de consolidação em termos de edificado e se encontram já estruturados por vias existentes, as novas estruturas edificadas serão definidas com base nos alinhamentos das fachadas frontais dominantes no respetivo arruamento, não sendo invocável a existência de estruturas edificadas contíguas ou na envolvente próxima que excedam o alinhamento dominante do conjunto.

2 - Excetuam-se ao disposto no número anterior os alinhamentos a impor em vias existentes para os quais a Câmara Municipal pretenda formalizar a redefinição dos seus perfis transversais, sendo nestes casos os alinhamentos definidos em função dos perfis estudados e que se pretendem ver salvaguardados para as respetivas vias.

3 - Nas novas vias resultantes de propostas do Plano os alinhamentos a respeitar serão definidos em função dos perfis a estabelecer para os respetivos arruamentos e das tipologias de edificadas admitidas na sua envolvente.

### **Artigo 5º - Afastamentos**

1 – Sem prejuízo do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo a respeitar é de 3 metros para edifícios de habitação do tipo unifamiliar e de 6 metros para edifícios de habitação do tipo coletiva, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite de tardoz da parcela ou lote.



2 – Em situações de edificação com edifícios anexos não contíguos à construção principal, o afastamento posterior mínimo a respeitar é medido entre o plano da fachada posterior da edificação e o alinhamento destes edifícios.

3 – Serão admissíveis situações de afastamentos inferiores por imperativos de ordem cadastral, desde que devidamente justificadas e desde que fiquem devidamente asseguradas as condições de ventilação, de insolação e de segurança contra incêndios da edificação e delas não resulte qualquer tipo de prejuízo ou ónus para as propriedades contíguas.

4 - O afastamento lateral mínimo das edificações à estrema é de 3 metros.

5 - Sem prejuízo do referido no artigo anterior, é ainda admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem situações de evidente rutura morfológica.

#### **Artigo 44º - Altura da edificação**

1 - As alturas máximas das edificações admitidas para cada categoria de solo encontram-se estabelecidas no presente regulamento.

2 – Nas áreas que observam precedentes construtivos estruturados por acessibilidades preexistentes, a Câmara Municipal pode impor soluções de arquitetura nas novas edificações a licenciar que respeitem os alinhamentos e a altura da edificação dominante na envolvente, não sendo invocável a eventual existência de estruturas edificadas contíguas ou na envolvente próxima que excedam a altura da edificação dominante do conjunto.

#### **Artigo 45º - Profundidade das edificações**

1 - Nas novas edificações que apresentem apenas duas fachadas opostas para assegurar iluminação e ventilação, a profundidade máxima admitida é de 15,00 metros, medida entre as fachadas frontal e de tardoz, não se contabilizando para o efeito varandas, platibandas, galerias sobre espaço público ou quaisquer outros



elementos arquitetónicos que não gerem condições de incompatibilidade, nos termos definidos no presente regulamento e na legislação em vigor.

2 – São entendidas como situações de exceção ao disposto no número anterior:

a) Estruturas edificadas preexistentes submetidas a obras de conservação ou alteração, nas quais se admite a manutenção das profundidades já existentes;

b) Estruturas edificadas em áreas consideradas como consolidadas, quando a profundidade das empenas confinantes exceder os 15,00 metros e desde que fiquem asseguradas as adequadas condições de exposição, ventilação e insolação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor;

c) Áreas edificadas destinadas a estabelecimentos hoteleiros, em que esta profundidade pode atingir os 20,5 metros;

d) Áreas edificadas ao nível do piso térreo, a afetar a usos não habitacionais, não podendo estas em qualquer caso exceder a profundidade máxima de 30,00 metros.

e) Estruturas edificadas exclusivamente afetas a funções complementares da função habitacional, designadamente equipamentos de utilização coletiva e áreas a afetar a funções de comércio e serviços, desde que devidamente justificados e desde que assegurado o seu enquadramento com o tecido urbano envolvente.

### **Artigo 46º - Empenas**

1 - As empenas dos novos edifícios para as quais se preveja ficarem libertas de encosto de outros edifícios têm que ser revestidas em material idêntico ao material usado nas fachadas principais do respetivo edifício.

2 - Será de admitir o recurso à utilização de outros materiais no revestimento destas empenas, desde que seja assegurada uma correta integração urbanística do edifício com a envolvente urbana em que este se enquadra.



### **Artigo 47º - Sótãos**

1 - Nas habitações unifamiliares é admissível a utilização do sótão para fins habitacionais, quando se tratar exclusivamente da utilização do desvão da cobertura e sem que, para aumento da área útil habitável, haja elevação das paredes exteriores e a altura da cumeeira não ultrapasse os 3,50 m medidos a partir do pavimento do último piso.

2 - Nas edificações afetas a habitação coletiva, não é admitida a utilização dos sótãos para fins habitacionais, apenas sendo estes destinados à criação de áreas de arrumos afetas às frações de habitação.

### **Artigo 48º - Caves**

1 - As áreas de construção integradas em cave apenas admitem funções complementares das funções previstas para as respetivas edificações em que se integram, designadamente arrumos, estacionamento automóvel ou áreas técnicas e outros serviços e equipamentos dos estabelecimentos hoteleiros.

2 - Sempre que se observe a existência de uma topografia desfavorável nas parcelas ou lotes que sirvam de base à implantação de novos edifícios, podem as caves neles integradas observar a existência de funções habitacionais, sendo estas áreas consideradas para efeitos do cálculo da área de construção do edifício.

3 - Sempre que o destino das áreas de construção em cave seja a criação de áreas de estacionamento automóvel, é admitido o prolongamento da sua área de implantação para além da área de implantação do edifício, desde que tecnicamente justificado, sendo igualmente admitida a criação de mais do que um piso em cave, caso este se observe essencial à satisfação das necessidades de estacionamento privado determinadas pelo Plano.

4- O aumento da profundidade das áreas de construção integradas em cave apenas é admitido em edifícios de habitação coletiva, tendo sempre que processar-se no sentido posterior da parcela que sustenta a implantação do edifício.

5 -Do aumento da profundidade das áreas de construção em cave não poderá resultar uma área de implantação do edifício que exceda o índice de ocupação do solo estabelecido para a respetiva categoria de uso do solo em que o edifício se integra.



### **Artigo 49º - Edifícios Anexos**

1 - A área de construção máxima de edifícios anexos, não pode exceder 10% da área livre do terreno ou lote que constitui legalmente a área base da operação. Aos edifícios anexos não se aplicam os índices de ocupação e utilização definidos nas diferentes subcategorias de espaço residencial.

2 - A área máxima destinada a edifícios anexos, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no número anterior, não pode em caso algum ser superior a 100 m<sup>2</sup>, não podendo a sua implantação ocorrer para além de uma faixa com uma profundidade máxima de 50 metros medidos a partir do limite do arruamento que serve o acesso à respetiva parcela.

3 - A área máxima destinada a edifícios anexos em lotes ou parcelas destinadas a edifícios de habitação coletiva é de 30 m<sup>2</sup> por unidade de alojamento ou fogo.

4 - A altura do edifício anexo não pode exceder 4 metros.

5 - Em situações excecionais e devidamente justificadas em termos técnicos, designadamente quando se trate de Associações ou Coletividades reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, podem ser admitidas situações de exceção, em função das necessidades funcionais destas entidades, desde que estas se enquadrem em termos urbanísticos com a envolvente urbana e não seja criado qualquer tipo de prejuízo ou ónus para as propriedades contíguas.

6 - A edificação de anexos é implantada num único piso de modo a não criar empenas de altura superior a 4 metros, mas preferencialmente a favorecer a colmatação de empenas.

### **Artigo 50º Infraestruturas urbanas**

1 - É da responsabilidade da Câmara Municipal promover a boa execução, conservação e bom funcionamento das infraestruturas urbanas que seguidamente se indicam, de acordo com os respetivos projetos de execução aprovados:

a) Arruamentos;





- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais;
- d) Rede de drenagem de águas pluviais;
- e) Rede elétrica;
- f) Rede de iluminação pública
- g) Rede de telecomunicações;
- h) Rede de distribuição de gás.

2 - A execução das infraestruturas identificadas pode ser de iniciativa privada ou pública, em função da programação e/ou contratualização que vier a ser estabelecida, mas constitui condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo de utilização do edifício, a ligação a estas infraestruturas urbanas de todos os lotes ou parcelas.

3 - Todas as construções têm respeitar as servidões decorrentes da presença destas redes de infraestruturas, sendo interdita a execução de toda e qualquer construção ao longo das faixas de proteção que se encontram associadas a cada uma destas redes.

## **TÍTULO IV – INFRA-ESTRUTURAS DE TRANSPORTE**

### **CAPÍTULO I – REDE VIÁRIA**

#### **Artigo 51º - Âmbito e objetivos**

1 - O traçado da rede viária corresponde ao conjunto de vias preexistentes e aos espaços-canais destinados à execução das novas vias propostas, estando em conformidade com a representação constante da Planta de Zonamento do Plano.

2 - As vias representadas assumem por objetivo primordial a sustentação da circulação automóvel e a estruturação do tecido urbano da cidade, pelo que as intervenções a operar devem enquadrar e articular os projetos viários com a estrutura das ocupações e o desenho urbano que se pretende ver formalizado na sua envolvente.



### Artigo 52º - Identificação e características

1 - A estrutura viária identificada na Planta de Zonamento integra a seguinte hierarquia, a qual decorre da importância que cada via desempenha na área de intervenção do Plano, designadamente em matéria de funções e níveis de serviço:

- a) Vias Estruturantes – Traçado Existente;
- b) Vias de Estrutura Urbana – Traçado Existente;
- c) Vias Locais – Traçado Proposto;
- d) Vias Locais – Traçado Existente.

2 - Os perfis para as novas Vias Locais propostas devem respeitar os seguintes dimensionamentos mínimos ao nível do seu perfil transversal:

Ocupações Marginantes	Faixa de rodagem	Passeio	Estacionamento (opcional)	Ajardinamento / Arborização marginal (opcional)
Habitação	6,50 m	2,50 m	A definir, em função da tipologia de estacionamento e em conformidade com os dimensionamentos de referência estabelecidos no Regulamento do Plano	1,00 m
Habitação, Comércio, Serviços e Equipamentos	7,50 m	3,00 m		2,50 m

3 - Sempre que haja lugar a intervenções de reabilitação nas faixas de rodagem das vias locais existentes, deverão estas coadunar-se com os perfis estabelecidos para as vias locais propostas, situação que se entende igualmente aplicável aos passeios e áreas de estacionamento marginantes.

4 - Caso se observe a impossibilidade de assegurar o cumprimento dos perfis referidos no número anterior, deverá ser garantido, pelo menos num dos lados da via, a existência de um percurso pedonal livre de obstáculos com uma largura de 1,50 m.

5 - Sempre que haja lugar a intervenções de reabilitação nas faixas de rodagem das vias de estrutura urbana existentes, deverão estas, sempre que possível, adotar e cumprir os seguintes dimensionamentos mínimos:



Ocupações Marginantes	Faixa de rodagem	Passeio	Estacionamento (sempre que possível)	Ajardinamento / Arborização marginal (sempre que possível)
Habitação	7,00 m	2,50 m	A definir, em função da tipologia de estacionamento e em conformidade com os dimensionamentos de referência estabelecidos no Regulamento do Plano	1,00 m
Habitação, Comércio, Serviços e Equipamentos	7,50 m	3,00 m		2,50 m

6 - Caso se observe a impossibilidade de assegurar o cumprimento dos perfis referidos no número anterior, deverá garantir-se ao nível destas vias de estrutura urbana, e pelo menos num dos lados da via, a existência de um percurso pedonal livre de obstáculos com uma largura de 1,50 m, situação que se considera igualmente aplicável às vias estruturantes.

7 - Os perfis de novos arruamentos não previstos pelo Plano devem dar cumprimento aos parâmetros mínimos de dimensionamento que se encontram estabelecidos pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março e ao disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

8 - O traçado da via prevista pelo PDM, designadamente o Semi-anel à Cidade (Rede Viária Estruturante – Nível 2), será objeto de análise de incidências ambientais, nos termos previstos no artigo 10º do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na redação que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, designadamente nas áreas que se apresentam integradas na Rede Natura 2000.

### **Artigo 53º - Alterações de traçados de vias**

1 - Os traçados previstos devem cumprir as orientações estabelecidas pelo Plano, podendo no entanto ser objeto de ajustes, a tramitar em acordo com os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2 - As situações previstas no número anterior apenas são admissíveis desde que não obstem à continuidade da estrutura viária prevista no âmbito do Plano.

3 - Após aprovação dos respetivos projetos de execução, os traçados das respetivas vias são entendidos como fazendo parte integrante do Plano, assumindo um carácter vinculativo.



## **CAPÍTULO II – REDE Ferroviária**

### **Artigo 54º - Âmbito e objetivos**

- 1 - O traçado da rede ferroviária existente na área de intervenção corresponde traçado da Linha do Norte, estando em conformidade com a representação constante da Planta de Zonamento do Plano.
  
- 2 - Todas as intervenções a operar na envolvente imediata e próxima desta infraestrutura de transporte devem observar e respeitar o espaço canal que se encontra estabelecido em seu redor, assim como os terrenos do domínio ferroviários e as servidões que a ele se encontram associadas.
  
- 3 - As condicionantes decorrentes do regime jurídico dos bens do domínio público ferroviário devem ser consideradas a partir do limite do domínio público ferroviário.

## **CAPÍTULO III – ESTACIONAMENTO**

### **Artigo 55º - Âmbito e objetivos**

Pretende-se assegurar a regulamentação das condições mínimas de estacionamento a exigir nos atos de licenciamento das diversas funções urbanas admitidas pelo Plano.

### **Artigo 56º Parâmetros de dimensionamento**

- 1 - O licenciamento de novas operações urbanísticas exige a obrigatoriedade de previsão de lugares de estacionamento dimensionados de acordo com os parâmetros constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, e com os parâmetros de estacionamento definidos para empreendimentos turísticos, designadamente os constantes da 327/2008, de 28 de Abril, estando em conformidade com o que se apresenta no quadro seguinte:



Tipologia de Ocupação	Parâmetros de dimensionamento
Habitação em moradia unifamiliar <sup>1</sup>	1 lugar / fogo para área de construção até 120 m <sup>2</sup>
	2 lugares / fogo para área de construção entre 120 e 300 m <sup>2</sup> -
	3 lugares / fogo para área de construção superior a 300 m <sup>2</sup>
Habitação Colectiva (com indicação de tipologia) <sup>2</sup>	1 lugar / fogo para T0 e T1
	1,5 lugares / fogo T2 e T3
	2 lugares / fogo T4, T5 e T6
	3 lugares / fogo >T6
Habitação Colectiva (sem indicação de tipologia) <sup>3</sup>	1 lugar / fogo para fogos com área inferior a 90 m <sup>2</sup>
	1,5 lugares / fogo para fogos com área entre 90 e 120 m <sup>2</sup>
	2 lugares / fogo para fogos com área entre 120 e 300 m <sup>2</sup>
	3 lugares / fogo para fogos com área superior a 300 m <sup>2</sup>
Comércio	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> para estabelecimentos até 1000 m <sup>2</sup>
	1 lugar / 25 m <sup>2</sup> para estabelecimentos entre 1000 m <sup>2</sup> e 2500 m <sup>2</sup>
	1 lugar / 15 m <sup>2</sup> para estabelecimentos com área superior a 2500 m <sup>2</sup> e, cumulativamente, 1 lugar para pesados/ 200 m <sup>2</sup> de área de construção
Serviços <sup>4</sup>	3 lugares / 100 m <sup>2</sup> de área de construção afecta a serviços, para estabelecimentos com área inferior a 500 m <sup>2</sup>
	5 lugares / 100 m <sup>2</sup> de área de construção afecta a serviços, para estabelecimentos com área superior a 500 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> O número total de lugares resultante da aplicação destes critérios é acrescido de 20% para estacionamento público.

<sup>2</sup> O número total de lugares resultante da aplicação destes critérios é acrescido de 20% para estacionamento público.

<sup>3</sup> O número total de lugares resultante da aplicação destes critérios é acrescido de 20% para estacionamento público.

<sup>4</sup> O número total de lugares resultante da aplicação destes critérios é acrescido de 30% para estacionamento público.



Tipologia de Ocupação	Parâmetros de dimensionamento
Indústria e/ou armazém <sup>5</sup>	1 lugar / 75 m <sup>2</sup> de área de construção afecta a indústria / armazenagem 1 lugar de pesado / 500 m <sup>2</sup> área de construção afecta a indústria / armazenagem, com um mínimo de 1 lugar por parcela/lote (a criar no interior da parcela/lote)
Empreendimentos Turísticos <sup>6</sup>	1 lugar de estacionamento por cada 5 quartos para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas 1 lugar de estacionamento por cada 10 quartos para estabelecimentos hoteleiros de 1, 2 e 3 estrelas 1 lugar de estacionamento por unidade de alojamento para aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos 1 lugar para pesados / 70 quartos

2 - O dimensionamento do número de lugares de estacionamento necessários ao uso habitacional deve ser determinado em função da tipologia dos fogos e, apenas na ausência desta indicação, deve ser considerado o valor da área média do fogo.

3 - Podem constituir situação de exceção à obrigatoriedade de cumprimento dos parâmetros anteriormente referidos as construções a edificar em parcelas localizadas em áreas urbanas de maior consolidação que não permitam, dada a sua tipologia e área, a criação das áreas de estacionamento cobertas e/ou descobertas necessárias à satisfação dos parâmetros estabelecidos no Regulamento do Plano.

4 - As situações de exceção referidas no número anterior são objeto de avaliação e apenas são aceites pela entidade licenciadora das respetivas operações urbanísticas desde que tecnicamente justificadas.

5 - Os lugares de estacionamento a garantir nas áreas afetas a equipamentos de utilização coletiva ficam dependentes do programa específico a estabelecer para cada unidade de equipamento, devendo ser maximizada a sua integração no interior das respetivas parcelas.

6 - Os lugares a integrar em áreas de estacionamento de carácter público devem cumprir os seguintes dimensionamentos de referência:

<sup>5</sup> O número total de lugares resultante da aplicação destes critérios é acrescido de 20% para estacionamento público.

<sup>6</sup> Os lugares de estacionamento a criar deverão ficar integrados nos empreendimentos ou na sua proximidade.



- a) Faixa de 2,25 metros de largura para estacionamento em linha, paralelo à faixa de rodagem, ou 2,50 metros de largura, quando as ocupações marginais revestirem a presença de, respetivamente, funções habitacionais ou outras funções complementares;
- b) Faixa de 4,50 metros de largura para estacionamento em espinha, com configuração oblíqua (45°) relativamente ao eixo da via;
- c) Faixa de 5 metros de largura para estacionamento, com configuração perpendicular (90°) relativamente ao eixo da via;
- d) Faixa de 2,50 metros de largura mínima útil, adicionada de uma faixa de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1 metro, e um comprimento útil não inferior a 5 metros, sempre que os lugares se destinem a cidadãos com mobilidade condicionada.

7 - Em todos os edifícios afetos a tipologias de habitação coletiva, funções de comércio e serviços, empreendimentos turísticos e equipamentos de utilização coletiva deve ser garantida a criação de lugares de estacionamento reservados a veículos que transportam pessoas com mobilidade condicionada, em conformidade com os parâmetros estabelecidos nas normas de acessibilidade em vigor.

8 - A criação dos lugares de estacionamento referidos no número anterior deve ser igualmente garantida nas áreas de estacionamento que servem os espaços verdes e os espaços públicos de utilização coletiva, ficando a sua localização na proximidade das entradas acessíveis a estes espaços.

## **TÍTULO V – EXECUÇÃO DO PLANO**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 57º - Disposições gerais**

1 - Todas as intervenções a operar na área de intervenção do Plano, designadamente as urbanizações, edificações, infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes assumem por objetivo a melhoria formal e funcional do tecido urbano em que se enquadram, bem como a promoção das condições de acessibilidade para as pessoas com mobilidade condicionada.



2 - O Município assegura e promove a execução coordenada e programada do Plano, tendo a colaboração das entidades públicas e privadas, e promove a realização das infraestruturas e dos equipamentos de utilização coletiva, em conformidade com os princípios, objetivos e prioridades estabelecidas e recorrendo aos meios de política de solos e aos sistemas e instrumentos de execução que se encontram previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

3 - A coordenação e execução programada do Plano determinam para os agentes públicos e privados o dever de concretização e adequação das pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidos pelo Plano.

4 - A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva determina o dever de participação dos particulares no seu financiamento, nos termos da legislação em vigor.

### **Artigo 58º - Áreas prioritárias de intervenção**

Tendo em observação as dinâmicas urbanísticas e o processo de desenvolvimento do território pode o município sustentar a definição de áreas prioritárias de intervenção, podendo, para o efeito, e sempre que tal se entenda útil, proceder à delimitação de unidades de execução, a constituir nos termos da legislação em vigor.

## **CAPÍTULO II – Programação do Plano**

### **Artigo 59º - Objetivos**

1 - A execução futura do Plano assume por objetivo o crescimento e desenvolvimento urbanístico harmonioso do aglomerado, criando as necessárias condições para a concretização das suas propostas.

2 - As intervenções a operar na área de intervenção devem equacionar:

a) A articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;





b) A dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao sector privado para áreas de intervenção que se pretendem assumir como prioritárias;

c) A adoção de incentivos que potenciem uma edificação efetiva dos solos em terrenos para tal destinados e que já se apresentem infraestruturados;

d) A criação de uma bolsa de solos de cariz municipal capaz de sustentar uma intervenção complementar ao nível do mercado fundiário e possibilitar a eventual implementação e operacionalização dos mecanismos perequativos em áreas de intervenção a delimitar em sede de plano de pormenor e/ou unidades de execução, nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

### **CAPÍTULO III – Execução do Plano**

#### **Artigo 60º - Formas de execução**

1 - A execução do Plano processar-se-á em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, de plano de pormenor, da constituição de unidades de execução, nos termos previstos na legislação em vigor, ou de operações de loteamento, com ou sem associações de proprietários.

2 - A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de Reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e da concretização do próprio Plano.

3 - Pode ser dispensada a realização de operações de reparcelamento ou a constituição de unidades de execução nas situações de mero aproveitamento urbanístico numa profundidade máxima de 50 metros, das faixas de terreno confinantes com vias públicas existentes e com capacidade de tráfego automóvel.



4 - As situações previstas no número anterior apenas serão admitidas caso não impeçam a concretização dos objetivos estabelecidos pelo Plano e a viabilização do modelo de organização territorial que se encontra expresso na Planta de Zonamento e a estrutura viária que dele faz parte integrante.

### **Artigo 61º - Cedências e compensações**

1 - Nas operações de loteamento e de parcelamento urbano, assim como em qualquer outra operação urbanística que nos termos do regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante, as áreas de cedência destinadas a equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva e espaços públicos de utilização coletiva são as constantes do quadro seguinte:

<b>Tipologia de ocupação</b>	<b>Espaços verdes de utilização coletiva e espaços públicos de utilização coletiva</b>	<b>Equipamentos de utilização coletiva</b>
Habitação em moradia unifamiliar	28 m <sup>2</sup> / fogo	35 m <sup>2</sup> / fogo
Habitação colectiva	28 m <sup>2</sup> / 120 m <sup>2</sup> de área de const. habitação	35 m <sup>2</sup> / 120 m <sup>2</sup> de área de const. habitação
Comércio	28 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de área de const. comércio	25 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de área de const. comércio
Serviços	28 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de área de const. serviços	25 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de área de const. serviços
Indústria dos tipos 2 e 3	28 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de área de const. indústria	25 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de área de const. indústria

2 - Nas superfícies territoriais que possam a fazer parte integrante de eventuais unidades de execução ou a submeter à disciplina do plano de pormenor, as cedências para o domínio municipal de parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreenderão, nos termos que nelas forem estabelecidas, as seguintes componentes:

- a) As cedências gerais a destinar a equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva que como tal se encontrem expressamente delimitadas nas respetivas plantas de implantação;
- b) As cedências locais que irão servir directamente o conjunto a edificar, de acordo com o estabelecido na solução urbanística e desenho urbano resultantes.



3 - Em todas as situações consideradas, as cedências para a execução de infraestruturas viárias deverão assegurar o cumprimento dos perfis-transversais tipo que se encontram determinados pelo Plano.

4 - Sempre que a Câmara Municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências referidas no número um do presente artigo, elas serão objeto de compensação através do pagamento em numerário ou em espécie, nos termos do disposto em regulamento municipal.

### **Artigo 62º - Mecanismos de perequação**

1 - A estruturação e subsequente aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorrerão em qualquer das seguintes situações:

a) Nas superfícies territoriais a submeter à disciplina de plano de pormenor;

b) Nas áreas abrangidas por unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor.

2 - Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no número anterior são os previstos no RJGT, designadamente: o índice médio de utilização, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

3 - Os valores numéricos do índice médio de utilização e da área de cedência média serão estabelecidos no âmbito das figuras anteriormente referidas, a promover, no enquadramento dos parâmetros de edificabilidade previstos no presente Plano para as diferentes categorias de uso do solo.

4 - Nos casos de unidades de execução delimitadas em áreas não disciplinadas por plano de pormenor, o valor numérico do índice médio de utilização será o do índice de utilização do solo estabelecido no presente plano aplicável às parcelas que integram a unidade de execução em causa, sendo a área de cedência média a resultante do quociente entre a área integrada na unidade de execução, afeta a cedências gerais nos termos definidos na alínea a) do número dois do artigo anterior, e a área total da unidade de execução.

5 - A aplicação dos mecanismos de perequação a estabelecer será assegurada nos termos previstos no RJGT.



## ***TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS***

### **Artigo 63º - Condicionamentos especiais**

1 - Na área abrangida pelo Plano deve ser tida em conta a possibilidade de existência de possíveis achados arqueológicos.

2 - No caso de se encontrarem vestígios arqueológicos em qualquer tipo de obra na área de intervenção do Plano, deverá salvaguardar-se o disposto na legislação específica e aplicável.

### **Artigo 64º - Omissões e dúvidas**

Quaisquer omissões ou dúvidas decorrentes da interpretação e aplicação das disposições e normas regulatórias estabelecidas no presente Regulamento são solvidas de acordo com o previsto na legislação em vigor.

### **Artigo 65º - Alterações ao Plano**

As alterações ao Plano deverão seguir os procedimentos previstos na legislação em vigor, designadamente o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

### **Artigo 66º - Avaliação e revisão**

1 - O Plano deve ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal assim o entenda, nos termos da legislação em vigor

2 - O Plano deve ser objeto de revisão decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor ou da entrada em vigor da sua última revisão.



### **Artigo 67º - Entrada em vigor e vigência**

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República e assume eficácia legal até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração.

### **Artigo 68º - Revogação de Planos Municipais de Ordenamento do Território**

Com a entrada em vigor do presente Plano são revogados os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

- a) Plano Geral de Urbanização da Vila de Estarreja (DR II Série, n.º 285, de 12/12/1990);
- b) Plano de Pormenor da Fontinha (DR 126, I-B, de 02/06/1997);
- c) Plano de Pormenor da Zona da Estação (DR 146, I-B, de 25/6/1999);
- d) Plano de Pormenor do Centro da Vila (DR 215, I-B, de 15/09/2001).

