

**PDME**

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ESTARREJA**

## **2.<sup>a</sup> Alteração – Adaptação à L.B.P.P.S.O.T.U. e ao R.J.I.G.T e ao P.R.O.F.-C.L.**

### **ADITAMENTO AO RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA**

#### **- Complemento ao Ponto 4.5 – “Alterações ao Regulamento” e ao Anexo I -**

**(Alterações à Proposta de Regulamento decorrentes da Ponderação dos Pareceres emitidos pelas Entidades em sede de Conferência Procedimental de 26 de outubro de 2021)**

Março/2022

# **Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME)**

## **Artigo 1.º**

### **Objeto**

Pelo presente se altera o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), aprovado pela Assembleia Municipal de Estarreja realizada a 30 de maio de 2014 e publicado no Diário da República, 2.ª Série - n.º 133, de 14 de julho de 2014 através do Aviso n.º 8186/2014, sujeito a alteração através do Aviso n.º 14950/2018 publicado no Diário da República, 2.ª Série - n.º 200 de 17 de outubro de 2018 e alterado, por adaptação, pela publicação do Aviso n.º 14950/2018 no Diário da República, 2.ª Série - n.º 3905 de 05 de março de 2020 e pela publicação da Declaração n.º 4/2022, no Diário da República, 2.ª Série - n.º 2 de 04 de janeiro de 2020.

## **Artigo 2.º**

### **Alterações**

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º, 18.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 27.º, 28.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 38.º, 41.º, 42.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 55.º, 56.º, 57.º, 61.º, 62.º, 90.º, 91.º, 92.º, 93.º, 94.º, 97.º, 99.º, 100.º, 102.º, 103.º, 104.º, 107.º, o Quadro constante do artigo 31.º e respetivas Notas Escritas n.º 1 e n.º 3, a Nota Escrita n.º 3 do Quadro constante do artigo 37.º, a Nota Escrita n.º 4 do Quadro constante do Artigo 40.º e ainda, o Quadro Anexo III do regulamento do PDME, passam a ter a seguinte redação:

## **«Artigo 1.º**

### **Objeto e Âmbito Territorial**

O Plano Diretor Municipal de Estarreja, adiante designado por PDME, estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, bem como, as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo para a área geográfica do município de Estarreja.

## **Artigo 2.º**

**[...];**

1 — [...];

2 — [...];

a) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) Reestruturar os sectores agrícolas e pecuários tradicionais com base no potencial de extensão do Solo Rústico;

b) [...];

i) [...];

ii) [...];

c) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...];

- vii) [...];
- viii) [...];
- ix) [...];
- x) [...];
- xi) [...];

### Artigo 3.º

**[...]**

1 — [...];

a) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) Estabelecimentos com Substâncias Perigosas - Estimativa prévia de zonas de segurança;

vii) Zonas Inundáveis.

c) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) (Revogada.)

v) Perigosidade de incêndio Florestal;

vi) Rede Natura 2000;

vii) (Revogada.)

2 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

k) (Revogada);

l) [...];

m) [...];

n) [...];

o) Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

### Artigo 4.º

**[...]**

1 — Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) [...];
  - b) **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL)**, por publicação no Diário da República, 1.ª Série I – n.º 29/2019 de 11 de fevereiro, da Portaria n.º 56/2019;
  - c) **Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)**, por publicação no Diário da República, 1.ª Série - n.º 181/2016, de 20 de setembro de 2016, da Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22 -B/2016, de 18 de novembro;
  - d) [...];
  - e) **Programa Nacional de Uso Eficiente de Água - Bases e Linhas Orientadoras (PNUEA)**, por publicação no Diário da República I Série-B n.º 124 de 30 de junho de 2005 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/2005;
  - f) **Plano Nacional de Água (PNA)**, por publicação no Diário da República, 1.ª série — N.º 215 de 9 de novembro de 2016, do Decreto-Lei n.º 76/2016 de 09 de novembro.
  - g) **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território**, por publicação no Diário da República, 1.ª Série - n.º 170, da de 5 de setembro, da Lei n.º 99/2019 de 2019-09-05.
  - h) **Plano de Gestão da Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)**, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro;
  - i) **Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro**, por publicação no Diário da República, Série II - n.º 127, de 03 de julho de 2008, do Aviso 19308/2008.
- 2 — [...]:
- a) *(Revogada)*.
  - b) **Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE)**, publicado no D.R., II série, n.º 196, de 08 de outubro, através do Aviso n.º 19932/2010, alterado pela publicação do Aviso n.º 6398/2017, no Diário da República, 2.ª Série – n.º 109 de 06 de junho de 2017.
  - c) **Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE)**, publicado em D.R., II série, n.º 167, de 27 de agosto, através do Aviso n.º 17054/2010 e retificado pela declaração publicada no D.R., II série, n.º 171, de 02 de setembro (Declaração de retificação n.º 1807/2010) e sujeito à alteração publicada no Diário da República, 2.ª Série – n.º 76 de 20 de abril de 2015, pelo Aviso n.º 4228/2015, retificado através da Declaração de Retificação n.º 815/2015 publicada em Diário da República, 2.ª Série – n.º 182 de 17 de setembro de 2015.
  - d) *(Revogada)*.
  - e) *(Revogada)*.
  - f) **Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque (PPPEQ)** Ratificado pela R.C.M. n.º 81/2006 de 2006-06-08, publicada em Diário da República n.º 124, I Série-B, de 2006-06-29;
  - g) *(Revogada)*.

## Artigo 6.º

### [...]

1 — Na área de intervenção do PDME serão respeitadas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes e as demais, que não sendo possível representar cartograficamente, também condicionam os usos do solo estabelecidos neste plano, designadamente:

- a) Recursos hídricos:
  - i) Domínio hídrico - Leitos e margens de cursos de água;
  - ii) *(Revogada)*
  - iii) Leitos e margens das águas interiores sujeitas à influência das marés (Domínio Público Marítimo);
- b) Recursos Ecológicos, Agrícolas, Florestais e de Conservação da Natureza
  - i) [...];
  - ii) [...];

- iii) [...];
- iv) [...];
- v) Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro;
- vi) *(Revogada)*;
- vii) Áreas com perigosidade de incêndio florestal, **alta ou muito alta**;
- viii) [...];
- ix) Sobreiro e Azinheira;
- x) Azevinho;
- c) [...]:
  - i) [...];
- d) [...]:
  - i) Rede de Drenagem de Águas Residuais (Sistema Municipal de Saneamento da Ria de Aveiro: Ampliação Norte — Ligação a Pardilhó — Águas do Centro Litoral – AdCL);
  - ii) [...];
  - iii) [...];
  - iv) [...];
  - v) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da Administração Rodoviária;
  - vi) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) *(Revogada.)*
- h) [...]
- i) [...]
- i) Servidão Militar, Terrestre e Aeronáutica - Aeródromo de Manobra n.º 1 (AM1) de Maceda - Ovar
- i) Zonas da superfície de desobstrução H2;
- 2 — [...].
- 3 — [...].

## Artigo 7.º

[...]

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.

## Artigo 8.º

[...]

- 1 — A Rede Natura 2000, identificada em planta de Condicionantes, abrange a Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro – PTZPE0004 e a Zona Especial de Conservação (ZEC) da Ria de Aveiro - PTCON0061;
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...]:
  - a) **A florestação/reflorestação com eucalipto**;
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...];

- e) [...];
  - f) *(Revogada.)*
  - g) [...];
  - h) [...];
  - i) [...];
  - j) [...];
  - k) [...];
  - l) [...];
  - m) [...].
- 5 – [...]:
- a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...];
  - e) [...];
  - f) [...];
  - g) [...];
  - h) [...];
  - i) [...];
  - j) [...].
- 6 – [...]:
- 7 – [...]:
- 8 – [...]:
- 9 – [...]:

#### Artigo 9.º

**[...]**

- 1 – [...]:
- a) Solo rústico: aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.
  - b) Solo urbano: o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

#### Artigo 10.º

##### **Qualificação do Solo Rústico**

1 – Em função do uso dominante, o Solo Rústico integra as seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) [...];
- b) *Outros espaços agrícolas;*
- c) [...];
- d) [...];
- e) *Espaços Naturais e Paisagísticos;*
- f) [...].

## Artigo 11.º

[...]

Em função do uso dominante, o Solo Urbano integra as seguintes categorias identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços Centrais:
  - i) Espaço Central Nível I;
  - ii) Espaço Central Nível II;
  - iii) Espaço Central Nível III;
- b) **Espaços Habitacionais;**
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços de Uso Especial;
- f) Espaços Verdes.

## Artigo 13.º

[...]

1 – [...];

2 – A estrutura ecológica municipal articula-se com a estrutura regional de proteção e valorização ambiental, definida no PROT-C, e incide nas diversas categorias de solo rústico e urbano, sendo constituída por:

- a) Estrutura ecológica municipal em solo rústico;
- b) [...];

3 – A estrutura ecológica municipal em solo rústico compreende os sistemas ecologicamente sensíveis, fundamentais à sustentabilidade do território, sendo constituída por:

- a) Espaços Agrícolas de Produção e **Outros espaços agrícolas;**
- b) [...];
- c) **Espaços Naturais e Paisagísticos;**
- d) [...];
- e) *(Revogada).*
- f) *(Revogada).*

4 – **A estrutura ecológica municipal em solo urbano compreende elementos relevantes ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental do solo urbano, sendo constituída, pelos:**

- a) **Espaços verdes de utilização coletiva,**
- b) **Áreas de Máxima Infiltração no Interior dos Perímetros Urbanos;**
- c) **Zonas Inundáveis no Interior dos Perímetros Urbanos.**

## Artigo 18.º

### **Estabelecimentos com Substâncias Perigosas - Estimativa prévia de zonas de segurança**

1 – [...];

- a) Na parcela compreendida entre o estabelecimento e a primeira distância de segurança, definida na **Planta de Ordenamento – Estabelecimentos com Substâncias Perigosas – Estimativa prévia de zonas de segurança**, é interdita a construção de edifícios destinados a habitação, a empreendimentos turísticos e a equipamentos de utilização coletiva, nos domínios da saúde, da educação, da segurança social, proteção civil, da cultura e do desporto;
- b) Na parcela compreendida entre a primeira e a segunda distância de segurança, definida na **Planta de Ordenamento – Estabelecimentos com Substâncias Perigosas – Estimativa prévia de zonas de segurança**, é interdita a construção de edifícios destinados a habitação coletiva a empreendimentos turísticos e a equipamentos de utilização coletiva, nos domínios da saúde, da segurança social, proteção civil e da educação.

- c) [...].
- 2 – [...];
- 3 – [...];

#### Artigo 21.º

[...]

1 – Consideram-se como usos compatíveis com o respetivo uso dominante, no solo urbano ou rústico, os que não provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...].

#### Artigo 22º

[...]

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

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

2 – [...]

3 – Excetuam-se dos usos e edificações permitidas no Solo Rústico, previstos no n.º 1 do presente artigo, as novas instalações de comércio, serviços e indústrias que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos, bem como, de empreendimentos turísticos, salvo nas formas e tipologias admitidas na proposta de PROT-Centro, nomeadamente empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de hotéis, pousadas, empreendimentos turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e núcleos de desenvolvimento turístico.”

#### Artigo 23.º

##### **Zonas Inundáveis**

1 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..

2 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;



- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5 - Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

6 - A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

## CAPÍTULO IV

### QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

[...]

Artigo 24.º

[...]

1 — O solo rústico integra as seguintes categorias de espaços delimitadas na planta de ordenamento, diferenciadas pelo seu uso dominante e pelo papel que lhes é atribuído no modelo territorial e na estratégia de desenvolvimento do Concelho:

- a) [...];
- b) **Outros espaços agrícolas;**
- c) [...];
- d) [...]:
  - i) [...];
  - ii) [...];
- e) **Espços Naturais e Paisagísticos;**
- f) [...].

Artigo 25.º

[...]

1 — É permitida a implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica e de outras energias renováveis e infraestruturas viárias, desde que na regulamentação das categorias e subcategorias do solo rústico, não esteja expressamente definido a sua interdição.

2 — [...];

3 — [...];

4 — [...]:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 27.º

[...]

1 — As novas edificações a construir em solo Rústico, quando admitidas, terão que salvaguardar, os afastamentos à estrema e as regras de implantação constantes no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja e sem prejuízo do estabelecido na Legislação em vigor sobre medidas e ações previstas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2 — [...];

3 — A construção de novos edifícios fora das áreas edificadas consolidadas é proibida nos terrenos classificados no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, com risco de incêndio das classes alta ou muito alta (com base no Mapa de Perigosidade de incêndio florestal em vigor), sem prejuízo das Infraestruturas definidas nas Redes de defesa da Floresta Contra Incêndios

4 — O acesso viário, o abastecimento de água, a **drenagem de águas residuais domésticas e águas pluviais** e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser asseguradas por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada.

5 — [...];

6 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

## Artigo 28.º

### Arborização e rearborização

1 — Sem prejuízo das demais disposições do Programa Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral (PROF CL), para cada uma das sub-regiões homogêneas identificadas na Planta de Sub-Regiões Homogêneas que integra os elementos que acompanham o Plano, as espécies florestais a privilegiar nas ações de arborização e rearborização, em função da aptidão do território para as mesmas, são as que constam do **anexo IV** deste regulamento.

2 — Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico aplicável às ações de arborização e rearborização.

3 — O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação.

4 — O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o azevinho (*Ilex aquifolium*), a azinheira (*Quercus rotundifolia*) ou o sobreiro (*Quercus suber*) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 — Admitem -se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 — As ações de arborização e rearborização com recursos as espécies florestais estão sujeitas ao disposto no respetivo regime jurídico.

## Artigo 31.º

[...]

1 — [...];

2 — [...]:

a) [...];

- b) [...];
- 3 – [...]:

### Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura da Fachada (2)	Índice de Utilização	Área Máxima de Construção	Índice de Impermeabilização	Afastamento das Edificação às Estremas da Propriedade
Habitação própria do agricultor/ proprietário	32 500 m <sup>2</sup>	[...]	[...]	[...]	—	(3)
Hotéis, hotéis rurais e pousadas, construídos de raiz (1) e parques de campismo e caravanismo	(7)	[...]	—	—	[...]	(3)
Estruturas de apoio às atividades Agrícola e Pecuária	(6)	[...] (4)	—	(6)	—	(3)
Edifícios Anexos (5)	—	[...] (5)	—	[...]	—	(3)
Estabelecimentos complementares à atividade agrícola	(6)	[...]	—	(6)	—	(3)

(1) Os Hotéis, Hotéis Rurais e Pousadas construídos de raiz, associados a temáticas específicas, devem obedecer aos seguintes parâmetros: Mínimo de 3 estrelas; Densidade máxima: 40 camas/ hectares; Número máximo de camas: 200 camas; Nestes empreendimentos turísticos é permitido associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.).

(2) [...];

(3) Sujeito aos afastamentos à extrema previsto no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, e sem prejuízo da garantia de distância à propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

(4) [...];

(5) [...];

(6) [...];

(7) [...].

4 – [...]

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...].

b) [...];

c) [...]:

i) [...];

- ii) [...];
- iii) [...];
- d) [...].
- 5 – [...].

### SECÇÃO III

#### Outros espaços agrícolas

##### Artigo 32.º

[...]

1 – Os “Outros espaços agrícolas” correspondem a áreas com aptidão agrícola integradas na Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro e na Zona Especial de Conservação (ZEC) da Ria de Aveiro, e que pelas suas características concorrem para a salvaguarda de unidades de paisagem agrícola.

2 – [...];

a) [...];

b) [...];

##### Artigo 33.º

[...]

1 – Nos “Outros espaços agrícolas” só são permitidas atividades e ocupações exclusivamente com finalidade agrícola e pecuária, destinadas a potenciar o aproveitamento agrícola destes solos e a sustentabilidade da paisagem e dos valores naturais relevantes.

2 – [...];

a) [...];

b) [...];

c) [...].

##### Artigo 34.º

#### Regime de Edificabilidade

1 – [...].

2 – A edificação, quando admitida, fica sujeita a uma altura da fachada máxima de 6,5 metros e a implantação do edifício tem de garantir obrigatoriamente os afastamentos à estrema da propriedade e as condições de edificação constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, sem prejuízo do estabelecido na Legislação em vigor sobre medidas e ações previstas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

##### Artigo 37.º

[...]

1 – [...].

#### Regime de edificabilidade em Espaços Florestais de Produção

Usos	Altura da Fachada (1)	Índice Máximo de Utilização	Índice de Impermeabilização	Afastamento das Edificações às Estremas da Propriedade
Infraestruturas e instalações de apoio à atividade florestal, agro-florestal e silvo-pastoril	[...] (2)	(4)	—	(3)

hotéis, hotéis rurais, construídos de raiz, pousadas e parques de campismo e caravanismo	[...]	—	[...]	<b>(3)</b>
Equipamentos de utilização Coletiva	[...]	<b>(4)</b>	—	<b>(3)</b>
Instalação pecuária	[...]	<b>(4)</b>	—	<b>(3)</b>
Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros similares	[...]	<b>(4)</b>	—	<b>(3)</b>

**(1)** [...].

**(2)** [...]

**(3)** Sujeito aos afastamentos à estrema previsto no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, e sem prejuízo da garantia de distância à propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

**(4)** [...]

2 — [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...].

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

c) [...].

3 — [...].

## Artigo 38.º

[...]

1 — [...];

2 — [...]:

a) [...];

b) **Espaços Florestais de Conservação Estrita** - Constituídos pelas áreas de floresta coincidentes com as áreas de floresta na Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro e na Zona Especial de Conservação (ZEC) da Ria de Aveiro, áreas classificadas no âmbito da Rede Natura 2000, que englobam como subfunções principais a conservação de habitats classificados, de espécies da flora e da fauna protegida e de recursos genéticos.

## Artigo 39.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — *(Revogado)*

- 4 — [...]:
- a) [...];
  - b) [...]:
  - i) [...]:
  - i.1. [...].

- 5 — [...].
- a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...].
  - e) [...]:
  - i) [...];
  - ii) [...].

Artigo 40.º  
[...]

- 1 — [...]:

**Regime de edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação**

Usos	Altura da Fachada <b>(1)</b>	Índice de utilização	Área máxima de construção	Índice de impermeabilização	Afastamento das Edificação às Extremas da Propriedade
Pequenas Infraestruturas de apoio à atividade florestal	[...] <b>(2)</b>	—	[...] <b>(2)</b>	—	<b>(4)</b>
Empreendimentos turísticos	[...]		—	[...]	<b>(4)</b>
Equipamentos de utilização Coletiva	[...]		<b>(3)</b>	—	<b>(4)</b>
Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros similares	[...]	—	[...]	—	<b>(4)</b>

**(1)** [...].

**(2)** [...].

**(3)** [...].

**(4)** Sujeito aos afastamentos à estrema previsto no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, e sem prejuízo da garantia de distância à propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

- 2 — [...]:

- a) [...]:
- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...].

- b) [...];
  - i) [...];
  - ii) [...];
  - iii) [...];
- 3 — [...]:

## SECÇÃO VI

### Espaços Naturais e Paisagísticos

#### Artigo 41.º

[...]

1 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos caracterizam-se por integrar áreas com maior valor natural e paisagístico e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, como tal identificados na Rede Fundamental da Conservação da Natureza, nos quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais, sendo fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística.

2 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos integram as “Áreas Húmidas” localizadas na zona Poente do concelho e que se encontram abrangidas pelo Regime da Reserva Ecológica Nacional e /ou pelo Programa Setorial da Rede Natura 2000 (Zona Especial de Conservação e Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro).

#### Artigo 42.º

[...]

1 — Sem prejuízo dos usos e ações específicas definidas no Plano Intermunicipal Unir@ria, no Polis Litoral da Ria de Aveiro e na legislação aplicável à Zona de Proteção Especial da Ria e à Zona de Especial Conservação da Ria de Aveiro, nos Espaços Naturais e Paisagísticos, admitem-se as seguintes ações com vista à preservação e valorização dos recursos naturais:

- a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...].
- 2 — Condiciona-se os espaços naturais e paisagísticos, quando aplicável, a salvaguardarem o acesso e manutenção decorrentes das operações de gestão das infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga.
- 3 — Nos espaços naturais e paisagísticos, e sem prejuízo do respetivo regime legal, quando aplicável, é interdita:
- a) [...];
  - b) [...];
  - c) A alteração de uso atual dos terrenos, sempre que à mesma esteja associado o aumento de risco;
  - d) [...];
  - e) [...];
  - f) [...].

#### Artigo 44.º

[...]

O Espaço de Infraestruturas integra as áreas que estão afetadas ou se destinam a infraestruturas públicas ou de interesse público e é constituído pelo Aterro Sanitário de Estarreja e pela Subestação da Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica.



#### Artigo 45.º

[...]

Os usos específicos e inerentes a este espaço são os relacionados apenas com as atividades instaladas.

#### Artigo 46.º

[...]

1 — [...];

2 — Na área da Subestação da Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica, podem ser admitidas edificações ou estruturas necessárias e/ou complementares ao seu funcionamento ou à sua reconversão ou qualificação, assegurando sempre a devida integração e enquadramento paisagístico e urbanístico, bem como, a salvaguarda de faixas de segurança legais e adequadas.

#### Artigo 47.º

[...]

1 — O Solo Urbano, que corresponde aos perímetros urbanos, é constituído predominantemente por áreas em que a maioria das parcelas e dos lotes se encontra edificada e urbanizada visando a integração dos princípios da multifuncionalidade, complementaridade e compatibilidade de usos, do equilíbrio ambiental e da salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais, culturais e paisagísticos.

2 — O Solo Urbano é constituído pelas categorias de espaço referidas no artigo 11.º deste regulamento, delimitadas na Planta de Ordenamento.

3 — *(Revogado)*

#### Artigo 55.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — Aos edifícios anexos não se aplicam os índices de ocupação e utilização definidos nas diferentes categorias e subcategorias de espaço do Solo Urbano.

#### Artigo 56.º

[...]

Nos Espaços Centrais, **Habitacionais** e Urbanos de Baixa Densidade, admitem-se a construção de novos armazéns e a ampliação de armazéns existentes, desde que, cumulativamente, não impliquem um índice de ocupação do solo superior a 0,6, um Afastamento Lateral menor do que 5 metros, bem como, uma altura de edifício (cércea) superior a 6,5 m.

#### Artigo 57.º

##### **Estabelecimentos Industriais**

Nos Espaços Centrais, **Habitacionais** e Urbanos de Baixa Densidade, admitem-se estabelecimentos industriais do tipo 3, desde que cumpram com os seguintes parâmetros.

a) [...].

b) [...].

- c) [...].
- d) [...].

### SECÇÃO III

#### **Espaços Habitacionais**

##### Artigo 61.º

[...]

Os Espaços **Habitacionais** são constituídos por parcelas de território, consolidadas, concentrando uma densidade populacional significativa e ocupadas predominantemente com funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

##### Artigo 62.º

[...]

1 — As áreas integradas nos Espaços **Habitacionais** destinam-se predominantemente à edificação de habitação unifamiliar, sendo de admitir, a fim de evitar a excessiva monofuncionalidade, outros usos ou atividades, designadamente, comércio, serviços, edifícios anexos, equipamentos de utilização coletiva, estabelecimentos industriais do tipo 3, empreendimentos turísticos, ou outros, desde que compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 21º.

2 — Nos Espaços **Habitacionais**, admitem-se ainda edifícios de habitação coletiva desde que, cumulativamente:

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

##### Artigo 90.º

[...]

1 — [...]:

- a) [...]
- b) Os parâmetros de dimensionamento para as Vias Estruturantes e para as **Vias Distribuidoras Concelhias**, cujos lanços das infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas encontram-se sob jurisdição da Administração Rodoviária, são os constantes das disposições legais e demais normativos aplicáveis.
- c) **As Vias Distribuidoras Urbanas**, devem adotar os seguintes perfis transversais mínimos:
  - i) Em Solo Rústico, uma faixa de rodagem de 6,5 m, com parâmetro opcional de bermas ou passeios de 1,50, excluindo eventual valeta;
  - ii) Em Solo Urbano, excluindo os Espaços de Atividades Económicas, perfil de duas vias de 3,5 metros cada, passeios pelo menos num dos lados de 2,25 metros e estacionamento longitudinal, reservando-se faixa de 2,25 metros.
  - iii) [...]
  - iv) Excetuam-se do cumprimento dos parâmetros e características definidas nos itens anteriores, as vias cujo perfil atual já se encontra comprometido por construções existentes, bem como, os lanços de infraestruturas rodoviárias sob jurisdição da Administração Rodoviária.

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

## Artigo 91.º

[...]

1 — A Rede Ferroviária, identificada e representada na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento, é constituída pela ferrovia da Linha do Norte dos Caminhos de Ferro Portugueses, aplicando -se o estabelecido na Lei e regulamentos específicos em termos de gestão, funcionamento e salvaguarda das zonas de servidão.

2 — Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da área do Domínio Público Ferroviário, está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

## Artigo 92.º

[...]

Os Espaços anais, identificados na Planta de Ordenamento, correspondem, na generalidade, às zonas de servidão *non aedificandi* das infraestruturas das Redes Ferroviária e Rodoviária, ou caso ainda não exista a infraestrutura, às áreas de salvaguarda/corredor de proteção para desenvolvimento de respetivo projeto ou necessárias à sua execução.

## Artigo 93.º

[...]

1 — [...].

2 — O corredor de proteção definido para as vias Estruturantes propostas e Vias Distribuidoras Concelhias, existentes e previstas – Espaços Canais -, constantes da Planta de Ordenamento, corresponde, respetivamente, a 20 metros e a 10 metros para cada lado do eixo da via, constituindo faixas de proteção *non aedificandi*;

3 — [...].

4 — Para os lanços das Infraestruturas Rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Administração Rodoviária. (incluindo as Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da Administração Rodoviária) aplicam-se as faixas de proteção *non aedificandi* prevista na legislação em vigor.

5 — [...].

6 — [...].

## Artigo 94.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, deliberar a elaboração de UOPG não incluídas na programação referida anteriormente.

## Artigo 97.º

[...]

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção onde se pretende desenvolver e concretizar as propostas de organização espacial e definir com maior detalhe a sua ocupação, encontrando-se identificadas na Planta de Ordenamento com as seguintes designações:

a) [...];

b) [...];

c) UOPG3 - Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja – Sul;

2 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar as unidades de execução ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede **de Plano de Pormenor**.

#### Artigo 99.º

[...]

1 — A urbanização e edificação devem ser precedidas da aprovação de um Plano de Pormenor para a totalidade da área que constitua instrumento de integração urbanística e de requalificação e recuperação urbana.

2 — [...]:

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

#### Artigo 100.º

[...]

1 — A UOPG2 integra uma área de intervenção classificada na Planta de Ordenamento como solo Rústico - Espaço Florestal de Produção, que se assume determinante da dinâmica do desenvolvimento, pela sua localização geoestratégica relativamente aos nós de acesso aos principais eixos da Rede Rodoviária Nacional e proximidade ao principal Pólo de desenvolvimento económico e empresarial do concelho (Eco Parque Empresarial de Estarreja).

2 — [...].

3 — [...].

### SUBSECÇÃO III (UOPG3)

#### **Área de Atividades Económicas de Salreu / Estarreja – Sul**

#### Artigo 102.º

[...]

1 — A UOPG3 incide sobre uma área de intervenção localizada em Vale Gestosa, Freguesia de Salreu, classificada de acordo com Planta de Ordenamento como Solo Rústico, sendo a representação dos seus limites, de carácter meramente indicativo.

2 — A Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja Sul, constitui-se como uma área vocacionada para a instalação de atividades económicas diversificadas, nomeadamente indústria, armazenagem, comércio e serviços, sendo o seu ordenamento orientado pelo seguinte conteúdo programático:

- a) Implementar uma área qualificada para instalação de atividades económicas;
- b) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ou relocalização de atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
- c) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
- d) Estabelecer uma rede viária estruturada, com os necessários acessos visando um sistema de circulação adequado, assim como contemplar as necessidades de estacionamento.
- e) Assegurar a proteção e integração paisagística de toda a unidade e de cada parcela;
- f) Programar a sua implementação de forma gradual e faseada.

3 — Constituem objetivos estratégicos da UOPG3:

- a) [...];
- b) Diversificar e qualificar a base económica local;

#### Artigo 103.º

[...]

1 — A ocupação da Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja Sul tem que ser precedida da elaboração e aprovação de um ou vários planos de pormenor, ou ainda, de ser enquadrada numa ou várias unidades de execução.

2 — A execução desta UOPG terá como referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de utilização do solo ( $I_u$ ) = 0,8 da área total do lote ou parcela;
- b) Índice máximo de ocupação do solo ( $I_o$ ) = 70 % da área total do lote ou parcela;
- c) A altura máxima das fachadas das edificações não deve exceder os 15 metros;
- d) Deverá garantir-se uma arborização adequada à integração ambiental e paisagística face à sensibilidade da envolvente.

#### Artigo 104.º

[...]

Até à entrada em vigor dos planos de pormenor previstos para a UOPG1, a UOPG2 e a UOPG3, as intervenções não poderão comprometer os objetivos que lhe estão associados e o solo manterá o seu estatuto rústico, conforme a categoria de espaço estabelecida pela Planta de Ordenamento — Folha 1.

#### Artigo 107.º

### Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

## ANEXO III

### Hierarquização da Rede Viária

Hierarquização Viária	Identificação da Via (1)	Identificação pelo Plano Rodoviário Nacional (PRN) / Ações
Vias Coletoras	IP1 (AE) IP5/A25 IC1/A29	[...]
Vias Estruturantes	EN 224 (Variante existente) e projeto de continuidade com a construção da ligação entre a EN 109-5 (Intermunicipal Estarreja -Murtosa) e a EM 558	Rede Rodoviária Nacional - EN 224 (variante). Rede Municipal - Projeto e execução da continuidade da EN224 (Variante) até à EN 109-5 da responsabilidade dos municípios da Murtosa e Estarreja muito embora sujeito a parecer da Administração Rodoviária
Vias Distribuidoras Concelhia	Intermunicipal Estarreja/Ovar ('Estrada dos Marinhões')	Rede Municipal
	EN 109-5 (Intermunicipal Estarreja-Murtosa)	Rede Rodoviária Nacional
	EM 558, do nó da EN 224 (Variante) até ao nó (rotunda) EN 109-5 (Intermunicipal Estarreja-Murtosa) através da Estrada de S. Filipe	[...]
	Eixo de ligação entre o Nó de acesso à A1 e a Rotunda do Hospital (Composto pelas ruas: Santa Bárbara – S. Amaro – Areosa do Norte – S. Tiago – Fernando Gomes – Manuel Marques Figueira – Agra)	Rede Municipal

	EN 109	Desclassificada pelo PRN e que ainda se encontra sob jurisdição da Administração Rodoviária, exceto o troço que atravessa a Cidade de Estarreja classificado já como Rede Municipal (integrados os troços compreendidos entre o Km 44.840 e o Km 48.600, e, entre o Km 48.630 e o km 49.285). Beneficiação da EN 109 entre o Km 40+200 e o Km 46+140, do Km 48+567 ao Km 48+810, incluindo a intervenção na ponte sobre o rio Antuã e do Km 49+285 ao Km 56+000.
	Eixo de ligação entre a rotunda da igreja em Salreu (EN 109) e Albergaria – a - Velha, estabelecendo também o acesso ao nó sul da A29 em Campinos (composto pelas ruas urbanas: Professor Miguel Marques Lemos – Visconde de Salreu-Campinos - Dr. Aires de Pinho e Alberto Oliveira Canelas)	Rede Municipal
<b>Vias Urbanas</b>	<b>Distribuidoras</b>	
	EN 224-2	Desclassificada pelo PRN, a integrar na Rede Municipal e que ainda se encontra sob jurisdição da Administração Rodoviária
	EM 558-2 (Rua do Canedo) e via de continuidade até ao Nó (rotunda) na EM 558 de acesso à Avenida PACOPAR (Eco-Parque Empresarial de Estarreja)	Rede Municipal
	Rua 13 de Setembro e via de continuidade até ao Nó na EM 558 com ligação à Avenida do Engenheiro	Rede Municipal – Via de ligação entre a Rua 13 de setembro e a EM 558 - projeto e execução da responsabilidade da CME
	EM 541 / Variante EM 541	[...]
	Eixo de ligação entre a Rotunda de Veiros e o Município da Murtosa (composto pelas ruas urbanas: João Augusto Sousa Fernandes e Miguel Valente de Almeida)	Rede Municipal
	EM 565	[...]
	EM 566	[...]
	CM 1444	[...]
	EN 224-3	Desclassificada pelo PRN. A integrar na Rede Municipal, mas encontrando-se, ainda, sob jurisdição da Administração Rodoviária.

**(1)** Todas as restantes vias não mencionadas integram a Rede Viária Municipal.»

### Artigo 3.º

#### Aditamentos

São aditados ao Regulamento do PDME, na sua atual redação, o artigo 94.º-A, a Nota escrita n.º 8 ao Quadro constante do artigo 31.º e o Anexo IV, com a seguinte redação:

#### «Artigo 94.º-A

#### Execução do Plano

1 — A execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), excetuando-se as situações correspondentes a áreas delimitadas como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's);

2 — A forma de execução das UOPG delimitadas no PDM é através da elaboração de plano de pormenor, **com efeitos registrais e/ou unidades de execução**.

3 — Enquanto os instrumentos de execução das UOPG não estiverem aprovados, só são admitidas as operações urbanísticas que não colidam com os objetivos definidos para a respetiva UOPG e que se integrem na classificação e qualificação dos Espaços estabelecidos na Planta de Ordenamento, assegurando os respetivos regimes aplicáveis.

## ANEXO IV

### Sub-regiões homogéneas do PROFCL — Espécies florestais a privilegiar

#### Sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego

##### **a) Espécies a privilegiar (Grupo I):**

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- v) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- vi) Nogueira (*Juglans regia*);
- vii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

##### **b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):**

- i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- ii) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- iii) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- iv) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
- v) Choupos (*Populus sp.*);
- vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- viii) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- ix) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

#### Sub-região homogénea Ria e Foz do Vouga

##### **a) Espécies a privilegiar (Grupo I):**

- i) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

##### **b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):**

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- v) Choupos (*Populus sp.*);

- vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- viii) Nogueira (*Juglans regia*);
- ix) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- x) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- xi) Sobreiro (*Quercus suber*).»

#### Artigo 4.º

##### **Alteração sistemática**

1 — É alterada a organização sistemática do Regulamento do PDME com a introdução das seguintes alterações:

- a) É eliminada a Subsecção I com a epígrafe «Disposições Comuns», da Secção II com a epígrafe «Solo Urbanizado» do Capítulo V com a epígrafe «Qualificação do Solo Urbano»;
- b) A Secção IV do Capítulo III, de epígrafe «Disposições Comuns ao Solo Rural e Solo Urbano» passa a ter a seguinte redação: «Disposições Comuns ao Solo Rustico e Solo Urbano»;
- c) A Secção II do Capítulo V com a epígrafe «Solo Urbanizado», deixa de ser constituída por sete Subsecções e a sua epígrafe passa a ter a seguinte redação: «Espaços Centrais»;
- d) É eliminada integralmente a Secção III com a epígrafe «Solo Urbanizável» do Capítulo V com a epígrafe «Qualificação do Solo Urbano», correspondente os artigos 77.º a 87.º;
- e) O Capítulo V com a epígrafe «Qualificação do Solo Urbano» passa a ser constituído por sete secções:
  - i) Secção I «Disposições Gerais»;
  - ii) Secção II «Espaços Centrais»;
  - iii) Secção III «Espaços Residenciais»
  - iv) Secção IV «Espaços Urbanos de Baixa Densidade»;
  - v) Secção V «Espaços de Atividades Económicas»;
  - vi) Secção VI «Espaços Verdes»;
  - vii) Secção VII «Espaços de Uso Especial».
- f) A Subsecção III (UOPG), da Seção III de epígrafe «Unidades Operativas de Planeamento e Gestão», passa a ter a seguinte redação: «Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja – Sul»

#### Artigo 5.º

##### **Norma transitória**

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

#### Artigo 6.º

##### **Norma revogatória**

São revogados, a subalíneas iv) e vii) da alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, as alíneas a), d), e) e g), todas do n.º 2 do artigo 4.º, a subalínea ii) da alínea a), a subalínea vi) da alínea b) e alínea g), todas do n.º 1 do artigo 6.º, a alínea f) do n.º 4 do artigo 8.º, o n.º 3 do artigo 39.º, o n.º 3 do artigo 47.º, os artigos 77.º 78.º, 79.º, 80.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 87.º.

#### Artigo 7.º

##### **Republicação**

É republicado integralmente, em anexo, o Regulamento do PDM de Estarreja, com a redação atual.



## Artigo 8.º

### **Entrada em vigor**

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

## **ANEXO**

### **Republicação Integral do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja**

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições Gerais**

## Artigo 1.º

### **Objeto e Âmbito Territorial**

O Plano Diretor Municipal de Estarreja, adiante designado por PDME, estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, bem como, as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo para a área geográfica do município de Estarreja.

## Artigo 2.º

### **Objetivos e Estratégia**

1 — O PDME estabelece uma estrutura de ordenamento para o território concelhio, de forma a proporcionar a melhoria do quadro de vida da população residente, articulando as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado, com a utilização racional do espaço e a correta gestão dos recursos naturais e do meio ambiente.

2 — Consideram-se objetivos estratégicos / operacionais do PDME:

a) Promoção da Sustentabilidade do Desenvolvimento Económico:

- i) Diversificar e qualificar a base económica local;
- ii) Integração da vertente ambiental como fator de dinamização económica e social;
- iii) Reestruturar os sectores agrícolas e pecuários tradicionais com base no potencial de extensão do Solo Rústico.

b) Proteção e Requalificação Ambiental e Paisagística:

- i) Criação de condições para a fruição de espaços de valor ambiental e paisagístico, na ótica da gestão ativa de recursos naturais e da biodiversidade;
- ii) Virar o concelho para a Ria

c) Qualificação Urbana e Social:

- i) Requalificação, reordenamento e modernização da Rede Escolar;
- ii) Criação de estruturas que promovam a validação e certificação de conhecimentos;
- iii) Valorização e animação do património cultural;
- iv) Promoção e dinamização da vivência da Ria;
- v) Revitalização do tecido urbano concelhio;
- vi) Requalificação do espaço público e do ambiente urbano da Cidade de Estarreja;
- vii) Promover a fixação e atração de população ativa jovem;
- viii) Qualificação da Rede de Transportes / Mobilidade / Acessibilidade;
- ix) Promoção de um desenvolvimento urbano mais compacto;
- x) Salvar e promover o património edificado;
- xi) Atenuar, combater e erradicar situações de exclusão, marginalização, debilidade social e pobreza;

## Artigo 3.º

## Composição do Plano

1 — O PDME é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento (1:25000), desdobrada em:
  - i) Ordenamento;
  - ii) Estrutura Ecológica;
  - iii) Valores Patrimoniais (1:10000);
  - iv) Zonamento acústico;
  - v) Planta das áreas edificadas consolidadas, (para efeito do previsto no âmbito do Sistema da Floresta Contra Incêndios);
  - vi) **Estabelecimentos com Substâncias Perigosas - Estimativa prévia de zonas de segurança;**
  - vii) **Zonas Inundáveis.**
- c) Planta de Condicionantes (1:25000), desdobrada em:
  - i) Condicionantes;
  - ii) Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - iii) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - iv) **(Revogada);**
  - v) Perigosidade de Incêndio Florestal;
  - vi) Rede Natura 2000;
  - vii) **(Revogada).**

2 — O PDME é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização do Território Municipal;
- b) Relatório do Plano;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Planta de Enquadramento Regional;
- e) Planta da Situação Existente;
- f) Planta de Compromissos (com indicação das licenças e autorizações urbanísticas emitidas e das informações prévias em vigor);
- g) Mapa de Ruído Municipal;
- h) Carta Educativa Municipal;
- i) Planta de Equipamentos (1:10000);
- j) Planta de Sub-Regiões Homogéneas (PROF-CL);
- k) **(Revogada);**
- l) Relatório Técnico de aplicação das orientações de gestão definidas pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000
- m) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- n) Planta do “Aproveitamento hidroagrícola do Vouga” (1:25000)
- o) **Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.**

## Artigo 4.º

### Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

1 — Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), por publicação no Diário da República N.º 139/2008, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 115 -A/2008, de 21 de julho;
- b) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), por publicação no Diário da República, 1.ª Série I – n.º 29/2019 de 11 de fevereiro, da Portaria n.º 56/2019;

- c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), por publicação no Diário da República, 1.<sup>a</sup> Série - n.º 181/2016, de 20 de setembro de 2016, da Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22 -B/2016, de 18 de novembro;
  - d) Plano Rodoviário Nacional 2000, por publicação no Diário da República, I Série -A, n.º 163 de 17 de julho de 1998, do Decreto-lei n.º 222/98, alterado pela Lei n.º 98/99 de 26 de julho; pela Declaração de retificação n.º 19-D/98 e pelo Decreto Lei n.º 182/2003 de 16 de agosto;
  - e) Programa Nacional de Uso Eficiente de Água - Bases e Linhas Orientadoras (PNUEA), por publicação no Diário da República I Série-B n.º 124 de 30 de junho de 2005 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/2005;
  - f) Plano Nacional de Água (PNA), por publicação no Diário da República, 1.<sup>a</sup> série — N.º 215 de 9 de novembro de 2016, do Decreto-Lei n.º 76/2016 de 09 de novembro.
  - g) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, por publicação no Diário da República, 1.<sup>a</sup> Série - n.º 170, da de 5 de setembro, da Lei n.º 99/2019 de 2019-09-05.
  - h) Plano de Gestão da Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro;
  - i) Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro, por publicação no Diário da República, Série II - n.º 127, de 03 de julho de 2008, do Aviso 19308/2008.
- 2 — Mantém plena eficácia, os seguintes planos municipais de ordenamento do território em vigor:
- a) *(Revogado)*;
  - b) Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), publicado no D.R., II série, n.º 196, de 08 de outubro, através do Aviso n.º 19932/2010, alterado pela publicação do Aviso n.º 6398/2017, no Diário da República, 2.<sup>a</sup> Série — n.º 109 de 06 de junho de 2017;
  - c) Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE), publicado em D.R., II série, n.º 167, de 27 de agosto, através do Aviso n.º 17054/2010 e retificado pela declaração publicada no D.R., II série, n.º 171, de 02 de setembro (Declaração de retificação n.º 1807/2010) e sujeito á alteração publicada no Diário da República, 2.<sup>a</sup> Série — n.º 76 de 20 de abril de 2015, pelo Aviso n.º 4228/2015, retificado através da Declaração de Retificação n.º 815/2015 publicada em Diário da República, 2.<sup>a</sup> Série — n.º 182 de 17 de setembro de 2015.
  - d) *(Revogado)*;
  - e) *(Revogado)*;
  - f) *Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque (PPPEQ), ratificado pela R.C.M. n.º 81/2006 de 2006-06-08, publicada em Diário da República n.º 124, I Série-B, de 2006-06-29;*
  - g) *(Revogado)*.

## Artigo 5.º

### Definições

1 — Para efeitos do presente regulamento entende-se por:

- a) **Habitação:** Unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências:
  - i) **Habitação unifamiliar:** É o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos. Poderá adotar-se a tipologia de habitações isoladas (edifício separado de qualquer outro edifício, com exceção dos seus edifícios anexos), geminadas (edifícios agrupados dois a dois, justapondo-se através da empena) e em banda (conjunto de três ou mais edifícios contíguos);
  - ii) **Habitação Coletiva:** É o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários a fogos entre as respetivas portas e a via pública;

- b) Comércio e serviços: Inclui instalações destinadas à venda e armazenagem a retalho (excluindo os estabelecimentos comerciais que sejam parte integrante dos empreendimentos turísticos), estabelecimentos destinados à prestação de serviços, incluindo serviços de restauração e bebidas (à exceção dos que integram o conceito de empreendimentos turísticos), destinados ao público;
  - c) Armazéns: As edificações destinadas a depósito de mercadorias e/ou venda por grosso;
  - d) Estruturas de apoio agrícola: Instalações e equipamentos afetos exclusivamente à exploração agrícola destinados a armazenagem ou transformação de produtos ou proteção e recolha de equipamentos e utensílios;
  - e) Instalação pecuária: Qualquer instalação, edifício ou grupo de edifícios, unidades técnicas, unidades intermédias e unidades de transformação de efluentes pecuários, estruturas anexas da exploração e locais não completamente fechados ou cobertos, bem como instalações móveis, estruturas ou parques que alterem ou inutilizem o uso do solo, onde os animais podem ser mantidos ou manipulados, nomeadamente os pavilhões destinados a alojar os animais, os parques de recria ou de maneio, com exceção das superfícies de pastoreio;
  - f) Profundidade de Construção: Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardo de um edifício;
  - g) Habitat de uma espécie: o meio definido pelos fatores abióticos e bióticos próprios onde essa espécie ocorre em qualquer das fases do seu ciclo biológico;
  - h) Habitats naturais: Áreas terrestres ou aquáticas naturais ou seminaturais que se distinguem por características geográficas abióticas e bióticas;
  - i) Tipos de habitat natural prioritários: Os tipos de habitat natural ameaçados de extinção e existentes no território nacional que se encontram devidamente assinalados com asterisco \* no Anexo B-I que faz parte integrante do DL 49/2005 de 24 de fevereiro, que republica o DL140/99, de 24 de Abril. No concelho está presente o habitat natural prioritário 91E0\* (Florestas aluviais de *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior*);
  - j) Zona de Proteção Especial (ZPE): Uma área de importância comunitária no território nacional em que são aplicadas as medidas necessárias para a manutenção ou restabelecimento do estado de conservação das populações de aves selvagens inscritas no anexo A-I e dos seus habitats, bem como das espécies de aves migratórias não referidas neste anexo e cuja ocorrência no território nacional seja regular;
  - k) Análise de incidências ambientais: A avaliação prévia das incidências ambientais das ações, planos ou projetos, que incumbe à entidade competente para emitir parecer ou para a decisão final.
- 2 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído na legislação em vigor.

## CAPÍTULO II

### CONDICIONANTES – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 6.º

##### Identificação

1 — Na área de intervenção do PDME serão respeitadas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes e as demais, que não sendo possível representar cartograficamente, também condicionam os usos do solo estabelecidos neste plano, designadamente:

- a) Recursos hídricos:
  - i) Domínio hídrico - Leitos e margens de cursos de água;
  - ii) (Revogada);
  - iii) Leitos e margens das águas interiores sujeitas à influência das marés (Domínio Público Marítimo);
- b) Recursos Ecológicos, Agrícolas, Florestais e de Conservação da Natureza
  - i) Reserva Ecológica Nacional;
  - ii) Reserva Agrícola Nacional;

- iii) Dique de Defesa Contra as Marés do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga;
  - iv) Comporta do Esteiro da Barbosa do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga;
  - v) Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro (ZPE) e Zona Especial de Conservação (ZEC) da Ria de Aveiro;
  - vi) *(Revogada)*;
  - vii) Áreas com perigosidade de incêndio florestal, **alta ou muito alta**;
  - viii) Árvores de interesse público;
  - ix) Sobreiro e Azinheira;
  - x) Azevinho;
  - c) Património Edificado:
    - i) Imóveis Classificados e respetivas Zonas gerais e Zonas especiais de proteção;
  - d) Infraestruturas:
    - i) Rede de Drenagem de Águas Residuais (**Sistema Municipal de Saneamento da Ria de Aveiro: Ampliação Norte — Ligação a Pardilhó — Águas do Centro Litoral – AdCL**)
    - ii) Rede elétrica;
    - iii) Gasodutos;
    - iv) *Pipeline*;
    - v) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da Administração Rodoviária;
    - vi) Rede Ferroviária;
  - e) Sítios Arqueológicos
  - f) Vértices Geodésicos
  - g) *(Revogada.)***
  - h) Recursos Geológicos
    - i) Concessão mineira (Caulinos)
    - i) **Servidão Militar, Terrestre e Aeronáutica - Aeródromo de Manobra n.º 1 (AM1) de Maceda - Ovar**
    - i) Zonas da superfície de desobstrução H2;
- 2 — As servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior são as estabelecidas pela legislação em vigor e encontram-se, quando a escala o permite, representadas na Planta de Condicionantes.
- 3 — Consideram-se automaticamente incluídas ou excluídas da presente lista de servidões e restrições de utilidade pública as que por diploma legal venham a ser criadas ou anuladas após a publicação do PDME.

## Artigo 7.º

### Regime

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.

## Artigo 8.º

### Rede Natura 2000

1 — A Rede Natura 2000, identificada em Planta de Condicionantes, abrange a Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro – PTZPE0004 e a Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro - PTCON0061;

2 — No território da ZPE da Ria de Aveiro integrado na área do concelho, foram identificadas e constam do “Relatório Técnico de Aplicação das Orientações de Gestão definidas pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 no concelho de Estarreja no âmbito da revisão do PDM” 57 espécies de aves, assim como dois grupos de aves migradoras, designadas passeriformes migradoras de caniçais e galerias ripícolas e de passeriformes migradores de matos e bosques.

3 — Das aves de interesse comunitário identificadas, 13 espécies e os 2 grupos de migradoras são alvo de orientações de gestão – Aves do Anexo I da Diretiva 79/409/CEE e migradoras não incluídas no Anexo I da Diretiva 79/409/CEE – pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008., de 21 de julho, conforme consta do Anexo 1-A do presente regulamento.

4 — De modo, a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas do concelho integradas na Rede Natura 2000, as seguintes ações, atividades e usos do solo:

a) A florestação/reflorestação com eucalipto;

b) A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas, bem como, as alterações à sua configuração topográfica, com exceção das ações que visem a sua recuperação;

c) A drenagem de zonas húmidas e/ou área contíguas;

d) A descarga direta de poluentes nas águas subterrâneas;

e) A deposição de dragados, salvo se devidamente autorizada pela entidade competente;

f) *(Revogada)*;

g) A implantação de vedações rematadas no topo com arame farpado;

h) A deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos;

i) A extração de inertes e dragagens, salvo se devidamente autorizadas pela entidade competente;

j) A introdução de espécies animais e vegetais não autóctones;

k) A circulação de viaturas fora dos caminhos estabelecidos;

l) A conversão de sapais;

m) O uso ou aplicação de lamas industriais ou provenientes de ETAR's urbanas como fertilizantes do solo.

5 — De modo, a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas do concelho integradas na Rede Natura 2000, são condicionadas e dependentes de parecer favorável da Câmara Municipal, as seguintes ações, atividades e usos do solo:

a) O alargamento de estradas e limpeza de bermas e taludes, que deverá evitar a degradação e a destruição dos valores naturais (interdita durante a época de nidificação da avifauna – de 15 de março a 31 de julho);

b) O corte de vegetação nos sapais, campos agrícolas, sebes, caniçais e juncais, que deverá evitar a degradação e destruição dos valores naturais, (interditar a destruição de ninhos e/ou locais de criação durante a época de nidificação da avifauna – de 15 de março e 31 de julho), exceto os trabalhos estritamente necessários à preparação dos terrenos e sementeira dos arrozais

c) A realização de quaisquer queimadas de material orgânico ou biomassa de modo a evitar incêndios e destruição dos valores naturais;

d) As intervenções nas margens e leito das linhas de água que deverão manter as condições ecológicas, promovendo a infiltração e a prevenção de incêndios;

e) O estabelecimento de zonas balneares, praias fluviais, e parques de merendas que deverão evitar a degradação e a destruição dos valores naturais;

f) As atividades de recreio e lazer e de desportos de natureza e ar livre que deverão evitar a degradação e a destruição dos valores naturais e minimizar o impacto ambiental causado;

g) O uso de agroquímicos, se desenquadrados de boas práticas agrícolas e ambientais, deve ser evitado no geral e proibido nas zonas húmidas, em particular nos arrozais com ocorrência de espécies prioritárias promovendo-se em simultâneo, sempre que tal seja possível, a adoção de técnicas alternativas nas zonas mais suscetíveis;

h) Alteração dos níveis de água em zonas de nidificação de espécies prioritárias, em particular nos seguintes habitats húmidos: caniçais, juncais, sapais e arrozais;

i) A realização de obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação, desde que esta seja inferior a 100 m<sup>2</sup>;

j) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos.

6 — De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário nas áreas integradas na Rede natura 2000, é salvaguardada de pastoreio a área do habitat natural 91E0\* delimitado.

7 — De modo, a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas do concelho integradas na Rede Natura 2000, dependem de parecer favorável da entidade com atribuições legais em matérias de Rede Natura 2000, as ações, atividades e usos do solo definidas nos termos do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, com exceção das indicadas nos números anteriores.

8 — Nas áreas inseridas na Rede Natura 2000, a Câmara Municipal ou outra entidade competente, previamente à aprovação ou licenciamento de ações, planos ou projetos indicados no Anexo 1-B, deve promover a realização de uma análise de incidências pela entidade administrativa com atribuições na Rede Natura 2000. A análise de incidências ambientais é efetuada no parecer da entidade administrativa com atribuições na Rede Natura 2000, devendo ser-lhe fornecidos, pelo promotor, os elementos e informações indicados no Anexo 1-B.

9 — De modo, a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas do concelho integradas na Rede Natura 2000, devem ser favorecidas, as seguintes ações, atividades e usos do solo indicadas no Anexo 1-C e respetivas orientações de gestão.

## **CAPÍTULO III**

### **USO DO SOLO**

#### **SECÇÃO I**

#### **Classificação e Qualificação do Solo**

##### **Artigo 9.º**

##### **Classificação**

1 — O Território abrangido pelo PDME reparte-se pelas duas classes de solo estabelecidas na Lei:

- a) Solo rústico: aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.
- b) Solo urbano: o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

##### **Artigo 10.º**

##### **Qualificação do Solo Rústico**

1 — Em função do uso dominante, o Solo Rústico integra as seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Outros espaços agrícolas;
- c) Espaços Florestais de Produção;
- d) Espaços Florestais de Conservação;
- e) Espaços Naturais e Paisagísticos;
- f) Espaços de Infraestruturas.

##### **Artigo 11.º**

##### **Qualificação do Solo Urbano**

Em função do uso dominante, o Solo Urbano integra as seguintes categorias identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços Centrais:

- i) Espaço Central Nível I;
- ii) Espaço Central Nível II;
- iii) Espaço Central Nível III;
- b) **Espaços Habitacionais;**
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços de Uso Especial;
- f) Espaços Verdes.

## SECÇÃO II

### Sistema Urbano

#### Artigo 12.º

#### Identificação

1 — O sistema urbano do município de Estarreja é hierarquizado de acordo com o grau de funções e densificação urbana, nos seguintes níveis:

- a) Nível 1 — aglomerados urbanos com funções de comércio, serviços e equipamentos de nível concelhio, correspondendo à cidade de Estarreja e Vila de Avanca;
- b) Nível 2 — aglomerados urbanos com funções de comércio, serviços e equipamentos de nível local, correspondendo às Vilas de Pardilhó e Salreu;
- c) Nível 3 — restantes aglomerados urbanos, correspondendo a Canelas, Fermelã e Veiros.

## SECÇÃO III

### Estrutura Ecológica Municipal

#### Artigo 13.º

#### Âmbito Territorial e Composição

1 — A estrutura ecológica municipal possui um carácter transversal a todo o território visando a salvaguarda e valorização das componentes ecológicas e ambientais do território, nomeadamente, pela proteção dos recursos naturais com relevância estratégica para a sustentabilidade ambiental, pela preservação dos elementos da paisagem relevantes e potenciação de áreas verdes de usufruto coletivo.

2 — A estrutura ecológica municipal articula-se com a estrutura regional de proteção e valorização ambiental, definida no PROT-CL, e incide nas diversas categorias de solo **rústico** e urbano, sendo constituída por:

- a) Estrutura ecológica municipal em solo **rústico**;
- b) Estrutura ecológica municipal em solo urbano.

3 — A estrutura ecológica municipal em solo **rústico** compreende os sistemas ecologicamente sensíveis, fundamentais à sustentabilidade do território, sendo constituída por:

- a) Espaços Agrícolas de Produção e **Outros espaços agrícolas**;
- b) Espaços Florestais de Produção e Conservação;
- c) **Espaços Naturais e Paisagísticos**;
- d) Leito dos Cursos de água;
- e) *(Revogada)*.
- f) *(Revogada)*.

4 - A estrutura ecológica municipal em solo urbano compreende elementos relevantes ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental do solo urbano, sendo constituída, pelos:

- d) **Espaços verdes de utilização coletiva**;



- e) Áreas de Máxima Infiltração no Interior dos Perímetros Urbanos;
- f) Zonas Inundáveis no Interior dos Perímetros Urbanos.

## Artigo 14.º

### Regime

O regime de ocupação das áreas integradas na estrutura ecológica municipal é o definido para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço onde se inserem, condicionado, quando for o caso, pelas demais disposições que o presente regulamento e a lei aplicável impõem.

## SECÇÃO IV

### Disposições Comuns ao Solo Rústico e Solo Urbano

## Artigo 15.º

### Condicionamentos Estéticos, Ambientais e Paisagísticos

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, deve, ainda, o Município, no âmbito dos procedimentos de controlo para a realização de operações urbanísticas, e com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística:

- a) Impor, em regulamento municipal, condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética, ambiental e arqueológica ao alinhamento, recuo e implantação das edificações, à sua volumetria e uso ou ao seu aspeto exterior e ainda à impermeabilização do solo, bem como à modelação do terreno e alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores patrimoniais e ambientais da área onde se localizam;
- b) Impedir, por razões de interesse patrimonial ou ambiental, nomeadamente, arquitetónico, arqueológico, histórico-cultural e paisagístico, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou arranque de espécies vegetais e trabalhos de remodelação de terrenos.

2 — O município pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior, com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas;
- f) O cumprimento das normas técnicas estabelecidas nos diplomas que regulamentam o regime jurídico de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE), designadamente no que respeita às condições exteriores de segurança e acessibilidade aos edifícios e à disponibilidade de água para o abastecimento dos meios de socorro.

3 — O disposto nos números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas disciplinadas por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente aspetos como a linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

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

## Artigo 16.º

### Valores Patrimoniais

- 1 — No território abrangido pelo PDME, deve-se salvaguardar a existência de possíveis achados arqueológicos, através do cumprimento das disposições e procedimentos estabelecidos legais na legislação aplicável.
- 2 — Pode o Município, mediante previsão em regulamento municipal, identificar diferentes graus de proteção, bem como as operações urbanísticas que, pela dimensão da alteração da topografia local, possam justificar um especial acompanhamento arqueológico de prevenção.
- 3 — O património arquitetónico corresponde a imóveis que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico e urbanístico, devem ser alvo de medidas de salvaguarda e valorização.
- 4 — O património arquitetónico, que se encontra listado no Anexo II do presente regulamento, integra:
  - a) Os imóveis classificados, identificados na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento- Património;
  - b) Todos os imóveis identificados na Planta de Ordenamento – Património.
- 5 — Qualquer intervenção nos imóveis a que se refere o número anterior deve ter como primeiro objetivo a salvaguarda e valorização dos mesmos, só sendo permitidas obras de alteração ou ampliação, desde que devidamente justificadas e que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente.
- 6 — A demolição total ou parcial dos imóveis de valor patrimonial, só é permitida nas seguintes condições:
  - a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
  - b) Por risco de ruína evidente.
- 7 — As obras de demolição total ou parcial de imóveis de valor patrimonial devem, no entanto, ser antecedidas de levantamento e registo adequados.
- 8 — Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior, mudança de uso suscetível de os afetar no todo ou em parte, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;
- 9 — O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia, relativos a obras ou intervenções em bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;
- 10 — Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou classificados como de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas admissão de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural;
- 11 — A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;
- 12 — Nos locais identificados como Sítio Arqueológico, listados no Anexo II do Regulamento e identificados Planta de Património, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas;
- 13 — Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos em igrejas e capelas, construídas até finais do séc. XIX, identificadas como Valores Religiosos na Planta de Património, ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor.

## Artigo 17.º

### Zonamento Acústico

1 — O Plano estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas identificadas no Mapa de Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

2 — Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.

3 — Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, apenas é permitido o licenciamento de novas edificações, mesmo que enquadradas no presente plano, desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:

- a) Mediante a apresentação de um plano de redução ou monitorização do ruído e adoção de medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos;
- b) Mediante apresentação ou nova recolha de dados acústicos que comprovem a alteração dos valores de referência;
- c) Após execução do plano de redução de ruído da responsabilidade da Câmara Municipal;

#### Artigo 18.º

##### **Estabelecimentos com Substâncias Perigosas - Estimativa prévia de zonas de segurança**

1 — Até à publicação dos critérios de referência que permitam acautelar distâncias de segurança adequadas entre os estabelecimentos com substâncias perigosas, constantes da legislação em vigor, e zonas residenciais, vias de comunicação, locais frequentados pelo público e zonas ambientalmente sensíveis, aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Na parcela compreendida entre o estabelecimento e a primeira distância de segurança, definida na **Planta de Ordenamento – Estabelecimentos com Substâncias Perigosas – Estimativa prévia de zonas de segurança**, é interdita a construção de edifícios destinados a habitação, a empreendimentos turísticos e a equipamentos de utilização coletiva, nos domínios da saúde, da educação, da segurança social, proteção civil, da cultura e do desporto;
- b) Na parcela compreendida entre a primeira e a segunda distância de segurança, definida na **Planta de Ordenamento – Estabelecimentos com Substâncias Perigosas – Estimativa prévia de zonas de segurança**, é interdita a construção de edifícios destinados a habitação coletiva a empreendimentos turísticos e a equipamentos de utilização coletiva, nos domínios da saúde, da segurança social, proteção civil e da educação.
- c) Nas duas parcelas referidas nas alíneas anteriores é interdita a construção de edifícios destinados a grandes superfícies comerciais, interfaces de meios de transportes e edifícios cujos usos impliquem a frequência de pessoas com mobilidade reduzida.

2 — As estratégias e instrumentos utilizados para a mitigação dos riscos, incluindo as medidas de prevenção, autoproteção e de organização das forças de intervenção e de prontidão para o socorro são estabelecidas a nível do Planeamento de Emergência Municipal.

3 — Após a publicação, através de portaria, dos critérios de referência mencionados no n.º 1 do presente artigo são revogadas as disposições aí constantes, passando a vigorar as medidas técnicas definidas no novo diploma legal.

#### Artigo 19.º

##### **Proteção de Equipamentos de Ensino**

1 — A área em torno de qualquer equipamento educativo contida no perímetro definido pela distância de 12 m, medida a partir do limite exterior do recinto escolar, constitui a zona *non aedificandi*.

2 — Considera-se zona de proteção dos equipamentos de ensino, onde a construção ou a alteração do uso do solo será obrigatoriamente sujeita a apreciação técnica que poderá condicionar fundamentadamente o regime de edificabilidade previsto, a área definida pela distância de 30 m, medida a partir dos limites exteriores dos recintos escolares.

3 — Sobre toda a área de proteção definida no n.º 2 não deverá passar qualquer linha de alta tensão.

## Artigo 20.º

### **Acessibilidade / Mobilidade**

- 1 — Todas as intervenções no território abrangido pelo presente regulamento, nomeadamente as urbanizações, edificações, infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, visam a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem e têm obrigatoriamente de garantir a promoção da acessibilidade, elemento fundamental do bem-estar e qualidade de vida de toda a população.
- 2 — É obrigatória a definição de pelo menos um percurso acessível, nas infraestruturas Rodoviárias de utilização pedonal e em todos os espaços públicos.
- 3 — No solo urbano, é interdita a execução de passadeiras sem a garantia da total mobilidade através da execução de rebaixos nos passeios, da sobrelevação da faixa de rodagem, do dimensionamento de intervenções alargadas de nível, entre outras soluções.
- 4 — A sobrelevação das faixas de rodagem deve ser alvo de estudos de trânsito/mobilidade de forma a garantir-se esta solução nos cruzamentos urbanos geradores de maior fluxo de tráfego.

## Artigo 21.º

### **Compatibilidade de Usos e Atividades**

- 1 — Consideram-se como usos compatíveis com o respetivo uso dominante, no solo urbano ou rústico, os que não provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades que:
  - a) Impliquem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
  - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
  - c) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
  - d) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente (dimensões e outras características não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente);
  - e) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
  - f) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considera como tal, designadamente a legislação aplicável ao Licenciamento Industrial e ao Ruído.

## Artigo 22.º

### **Interesse Público**

- 1 — No Solo Rústico e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:
  - a) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energia e geologia;
  - b) Número de postos de trabalho  $\geq 100$ ;
  - c) Englobem investimentos  $\geq 5\,000\,000,00$  €.

2 — Não obstante ao referido no número anterior, as edificações deverão cumprir os afastamentos mínimos estabelecidos para a categoria e subcategoria de espaço em questão e desde que não gerem qualquer condição de incompatibilidade constante no artigo 21.º.

3 — Excetuam-se dos usos e edificações permitidas no Solo Rústico, previstos no n.º 1 do presente artigo, as novas instalações de comércio, serviços e indústrias que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos, bem como, de empreendimentos turísticos, salvo nas formas e tipologias admitidas na proposta de PROT-Centro, nomeadamente empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de hotéis, pousadas, empreendimentos turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e núcleos de desenvolvimento turístico.”

#### Artigo 22.º-A

### **Regularização de Estabelecimentos e Explorações ao abrigo do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 05 -11, complementado pela Lei n.º 21/2016 de 19 -07 (RERAE)**

São ainda consideradas como compatíveis com as normas de uso do solo ou edificabilidade previstas no presente regulamento, as atividades abrangidas pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 05 de novembro e artigo 3.º da Lei n.º 21/26 de 19 de julho, cujos processos de regularização tenham obtido, no âmbito da conferência decisória prevista no n.º 1 do artigo 9.º do RERAE, deliberação favorável ou favorável condicionada e demonstrem cumprir as condições de regularização que lhe hajam sido impostas, estando dispensadas, nos casos aplicáveis, do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 22.º.

#### Artigo 23.º

### **Zonas Inundáveis**

1 - Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..

2 - É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatção de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5 - Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

6 - A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

## CAPÍTULO IV

### QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

#### SECÇÃO I

#### Disposições Gerais

##### Artigo 24.º

##### Identificação

1 — O solo rústico integra as seguintes categorias de espaços delimitadas na planta de ordenamento, diferenciadas pelo seu uso dominante e pelo papel que lhes é atribuído no modelo territorial e na estratégia de desenvolvimento do Concelho:

- a) Espaço Agrícola de Produção;
- b) **Outros espaços agrícolas;**
- c) Espaço Florestal de Produção;
- d) Espaço Florestal de Conservação:
  - i) Espaço Florestal de Conservação Estrita;
  - ii) Espaço Florestal de Proteção;
- e) **Espaços Naturais e Paisagísticos;**
- f) Espaços de Infraestruturas.

##### Artigo 25.º

##### Ocupações e Utilizações

1 — É permitida a implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica e de outras energias renováveis e infraestruturas viárias, desde que na regulamentação das categorias e subcategorias do solo rústico, não esteja expressamente definido a sua interdição.

2 — É admitida a prospeção, pesquisa e exploração de Recursos Geológicos do domínio público.

3 — É admitida a utilização de edifícios existentes para Alojamento Local.

4 — São interditas:

- a) Construções destinadas a habitação permanente ou temporária, a atividades turísticas ou outras atividades que, pelo seu isolamento, dificuldade de acesso ou valor patrimonial, tornem a defesa, face ao perigo de incêndio florestal, uma tarefa de elevado risco para as populações ou forças de proteção.
- b) Infraestruturas que dificultem o acesso de meios aéreos de combate dos incêndios, como linhas de distribuição elétrica, aerogeradores e postos de transmissão de comunicações.

##### Artigo 26.º

##### Usos do solo em Áreas Integradas na Reserva Agrícola Nacional

As áreas da Reserva Agrícola Nacional destinam-se à atividade agrícola, podendo ser autorizados os usos, atividades ou instalações que se enquadrem no regime de exceção previsto naquele regime legal, sem prejuízo de cumulativamente cumprirem as disposições aplicáveis do presente Regulamento.

##### Artigo 27.º

##### Condicionamento à Edificação



1 — As novas edificações a construir em solo Rústico, quando admitidas, terão que salvaguardar, os afastamentos à estrema e as regras de implantação constantes no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja e sem prejuízo do estabelecido na Legislação em vigor sobre medidas e ações previstas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2 — As novas edificações devem adotar medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

3 — A construção de novos edifícios fora das áreas edificadas consolidadas é proibida nos terrenos classificados no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, com risco de incêndio das classes alta ou muito alta (com base no Mapa de Perigosidade de incêndio florestal em vigor), sem prejuízo das Infraestruturas definidas nas Redes de defesa da Floresta Contra Incêndios.

4 — O acesso viário, o abastecimento de água, a **drenagem de águas residuais domésticas e águas pluviais** e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser asseguradas por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada

5 — Os efluentes líquidos não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento e não é permitida a drenagem de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras diretamente na rede hidrográfica.

6 — Para além das condições de edificabilidade definidas nos números anteriores, a edificação deverá ainda atender às seguintes condições:

- a) Integração paisagística;
- b) Respeito pelas características morfológicas e minimização dos riscos de erosão e valorização funcional, incluindo a não afetação de recursos (nomeadamente hídricos) e valores da paisagem;
- c) Salvaguarda e valorização dos sistemas que integram a estrutura ecológica municipal.

## Artigo 28.º

### Arborização e rearborecimento

1 — Sem prejuízo das demais disposições do Programa Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral (PROF CL), para cada uma das sub-regiões homogêneas identificadas na Planta de Sub-Regiões Homogêneas que integra os elementos que acompanham o Plano, as espécies florestais a privilegiar nas ações de arborização e rearborecimento, em função da aptidão do território para as mesmas, são as que constam do **anexo IV** deste regulamento.

2 — Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico aplicável às ações de arborização e rearborecimento.

3 — O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação.

4 — O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o azevinho (*Ilex aquifolium*), a azinheira (*Quercus rotundifolia*) ou o sobreiro (*Quercus suber*) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 — Admitem -se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

6 — As ações de arborização e rearborecimento com recursos as espécies florestais estão sujeitas ao disposto no respetivo regime jurídico.

## SECÇÃO II



## **Espaço Agrícola de Produção**

### **Artigo 29.º**

#### **Caracterização**

- 1 — Os Espaços Agrícolas de produção correspondem a áreas que, pelas suas características intrínsecas ou atividades desenvolvidas pelo homem, se adequam ao desenvolvimento da atividade agrícola, pecuária, bem como ao desenvolvimento de atividades complementares e de apoio às atividades mencionadas desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a utilização dominante, de acordo com o previsto no artigo 21º.
- 2 — Esta categoria de espaço integra solos de reconhecida aptidão agrícola, incluídos ou não na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

### **Artigo 30.º**

#### **Ocupações e Utilizações**

- 1 — Nos Espaços Agrícolas de Produção são admitidas todas as atividades e ocupações relacionadas com a exploração agrícola e pecuária, sendo ainda admitidos como usos complementares:
- a) Empreendimentos turísticos:
    - i. Empreendimentos de turismo de habitação
    - ii. Empreendimentos de turismo em espaço Rural;
    - iii. Estabelecimentos hoteleiros, hotéis e pousadas, associados a temáticas específicas (saúde, desporto, culturais, etc.) e que tenham como fundamento um caráter educativo e de preservação de valores naturais;
    - iv. parques de campismo e caravanismo
  - b) Estabelecimentos industriais e comerciais complementares à atividade agrícola, tal como identificados no regime de exercício da atividade industrial;
  - c) Habitação para Residência própria e permanente do agricultor/proprietário, excecionalmente, e desde que devidamente justificada a sua indispensabilidade;
- 2 — Nos espaços Agrícolas de produção deve assegurar a preservação de estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola. (eiras, poços, tanques, noras, moinhos, muros em pedra, latadas, etc.).

### **Artigo 31.º**

#### **Regime de Edificabilidade**

- 1 — A edificação para uso habitacional e de apoio à atividade agrícola deve garantir uma integração paisagística, de modo a constituir um todo harmonioso com a envolvente.
- 2 — Para efeitos de edificação de estruturas de apoio à atividade agrícola e pecuária terão ainda que ser cumpridas as seguintes condições:
- a) O requerente terá que comprovar a qualidade de agricultor, nos termos de legislação em vigor;
  - b) As construções têm de estar integradas num investimento agrícola e justificadas num plano de exploração técnico - economicamente viável, validado pelo serviço competente.
- 3 — A edificação, quando admitida, nos Espaços Agrícolas de Produção fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade e demais condições constantes do quadro seguinte:

#### **Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção**

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura da Fachada (2)	Índice de Utilização	Área Máxima de Construção	Índice de Impermeabilização	Afastamento das Edificação às Estremas da Propriedade
Habitação própria do agricultor/proprietário	32.500 m <sup>2</sup>	6,5 m	0,01	300 m <sup>2</sup>	-	(3)
Hotéis, hotéis rurais e pousadas, construídos de raiz (1) e parques de campismo e caravanismo	(7)	7,5m	-	-	0,30	(3)
Estruturas de apoio às atividades Agrícola e Pecuária	(6)	6,5 m (4)	-	(6)	-	(3)
Edifícios Anexos (5)	-	4 m (5)	-	20 m <sup>2</sup>	-	(3)
Estabelecimentos complementares à atividade agrícola	(6)	6,5 m	-	(6)	-	(3)

(1) Os Hotéis, Hotéis Rurais e Pousadas construídos de raiz, associados a temáticas específicas, devem obedecer aos seguintes parâmetros: Mínimo de 3 estrelas; Densidade máxima: 40 camas/ hectares; Número máximo de camas: 200 camas; Nestes empreendimentos turísticos é permitido associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc.).

(2) Na previsão de platibanda adiciona-se, um metro à altura limite.

(3) Sujeito aos afastamentos à extrema previsto no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, e sem prejuízo da garantia de distância à propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

(4) Salvo nos casos em que a especificidade técnica exija uma altura/área superior.

(5) Admitem-se edifícios anexos a habitação.

(6) Sujeito às normas regulamentares do exercício da atividade e respetiva instalação constante dos diplomas legais específicos.

(7) A parcela tem que cumprir com o afastamento à extrema constante da nota (3)

2 — Admite-se a ampliação de edificações já existentes, nas condições das alíneas seguintes:

a) Para os empreendimentos turísticos, desde que sejam cumpridas cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) Não crie condições de incompatibilidade constantes no artigo 21º;
- ii) Seja justificada por razões de necessidade decorrente do uso existente;
- iii) A altura da fachada não ultrapasse 7,5 m ou a existente se superior;
- iv) O acréscimo da área de Implantação não ultrapasse 50% da preexistente, salvo as situações em que tal valor poderá ser superior estiver regulamento de outra forma de acordo com os regimes legais aplicáveis.

b) Para Habitação Própria do agricultor/proprietário, o acréscimo da área de implantação não exceda 50 % da área de implantação existente não excedendo 300m<sup>2</sup> da área de implantação total.

c) Para edificações destinadas a usos distintos dos constantes do artigo 30º à data da entrada em vigor do PDME, desde que cumulativamente:

- i) Se enquadrem nos regimes legais aplicáveis;
- ii) Não criem condições de incompatibilidade constantes no artigo 21º;
- iii) Seja justificada por razões de necessidade decorrente do uso existente.

d) Para edificações destinadas a usos distintos dos constantes do artigo 30º à data da entrada em vigor do PDME e desde que não estejam abrangidas por regimes específicos de restrições de utilidade pública, admite-se que o acréscimo da área de implantação não exceda 50% da área de implantação existente.

3 — Sempre que se verifique a sobreposições de restrições e condicionantes nos espaços Agrícolas de produção, aplicam-se as normas mais restritivas.

### SECÇÃO III

#### Outros espaços agrícolas

##### Artigo 32.º

##### Caracterização

1 — Os “Outros espaços agrícolas” correspondem a áreas com aptidão agrícola integradas na Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro e na Zona Especial de Conservação (ZEC) da Ria de Aveiro, e que pelas suas características concorrem para a salvaguarda de unidades de paisagem agrícola.

2 — Estes espaços integram:

- a) O Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga, o qual se pretende promover numa ótica de manutenção do mosaico de biótopos atualmente existente, fomentando a atividade agrícola através da manutenção da variedade de sistemas culturais praticados, da valorização das áreas de arrozal, vegetação palustre e *Bocage* (campos agrícolas compartimentados por sebes vivas), promovendo a qualidade ecológica das águas da rede hidrográfica afeta ao Projecto.
- b) O Projecto Bioria - projeto de conservação e divulgação do património natural da região do Baixo Vouga Lagunar, o qual potencia a formação, a sensibilização, a participação da população para as questões de salvaguarda dos valores naturais, designadamente através de itinerários temáticos naturais – percursos pedestres interpretativos à escala municipal e intermunicipal.

##### Artigo 33.º

##### Ocupações e Utilizações

1 — Nos “Outros espaços agrícolas” só são permitidas atividades e ocupações exclusivamente com finalidade agrícola e pecuária, destinadas a potenciar o aproveitamento agrícola destes solos e a sustentabilidade da paisagem e dos valores naturais relevantes.

2 — Nestes espaços são interditas:

- a) Edificações e utilizações que não se enquadrem nos nºs 5 e 7 do Artigo 8º e que possam diminuir a capacidade produtiva do solo ou alterar de forma irreversível a topografia e inviabilizem a reutilização agrícola ou que de algum modo possam perturbar o equilíbrio estético/ambiental da paisagem bem como ponham em causa o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário;
- b) As ações e usos descritos nos nºs 4 e 6 do Artigo 8º;
- c) Usos complementares, à exceção de parques de campismo e caravanismo, estruturas de apoio à contemplação dos elementos de elevado valor paisagístico e criação e manutenção de percursos da natureza.

##### Artigo 34.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — As ações, atividades e usos do solo permitidas, obedecem às condições legais aplicáveis.

2 — A edificação, quando admitida, fica sujeita a uma altura da fachada máxima de 6,5 metros e a implantação do edifício tem de garantir obrigatoriamente os afastamentos às extremas da propriedade e as condições de edificação constantes do

Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, sem prejuízo do estabelecido na Legislação em vigor sobre medidas e ações previstas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

## SECÇÃO IV

### **Espaço Florestal de Produção**

#### Artigo 35.º

#### **Caracterização**

Os Espaços Florestais de Produção compreendem as áreas ocupadas com povoamentos florestais, coincidindo praticamente na generalidade com a Zona da Sub-Região homogénea Entre Vouga e Mondego, que se destinam principalmente ao aproveitamento do potencial produtivo e de atividades associadas, de acordo com o disposto no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), garantindo a salvaguarda da proteção do solo e das características da paisagem.

#### Artigo 36.º

#### **Ocupações e Utilizações**

1 — Nos Espaços Florestais de Produção são admitidas todas as atividades e ocupações relacionadas com a rentabilização dos sistemas florestais desde que de forma sustentável, de acordo com as boas práticas florestais. As espécies florestais e respetivos modelos de silvicultura são as constantes do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF), referentes especificamente à Carta de Sub-Regiões Homogéneas, que integra os elementos que acompanham o Plano.

2 — Nos Espaços Florestais de Produção, e para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes e respetivas Infraestruturas e instalações de apoio, são ainda admitidos como compatíveis os seguintes usos:

- a) Empreendimentos turísticos;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Instalações pecuárias;
- d) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similar.

3 — Os empreendimentos turísticos referidos na alínea a) do número anterior terão que pertencer a uma das seguintes tipologias:

- a) Empreendimentos de turismo de habitação;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural.
- c) Estabelecimentos hoteleiros, hotéis e pousadas, associados a temáticas específicas (saúde, desporto, culturais, etc.) e que tenham como fundamento um caráter educativo e de preservação de valores naturais;
- d) Parques de Campismo e Caravanismo

4 — Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea b) do número 2 terão que pertencer a um dos seguintes grupos:

- a) Desporto;
- b) Atividades coletivas de recreio e lazer
- c) Segurança Pública e Proteção Civil (equipamentos de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais).

5 — Nos Espaços Florestais de produção é expressamente proibida:

- a) Edificações para habitação, comércio e indústria transformadora;
- b) A introdução e plantação de espécies não indígenas consideradas invasoras nos termos da legislação em vigor;

- c) A mobilização do solo e alterações do perfil dos terrenos, recorrendo a técnicas suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

## Artigo 37.º

### Regime de Edificabilidade

1 — A edificação, quando admitida, nos Espaços Florestais de Produção fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade e demais condições constantes do quadro seguinte:

#### Regime de edificabilidade em Espaços Florestais de Produção

Usos	Altura da Fachada <b>(1)</b>	Índice Máximo de Utilização	Índice de Impermeabilização	Afastamento das Edificação às Estremas da Propriedade
Infraestruturas e instalações de apoio à atividade florestal, agro-florestal e silvo-pastoril	6,5 m <b>(2)</b>	<b>(4)</b>	-	<b>(3)</b>
hotéis, hotéis rurais, construídos de raiz, pousadas e parques de campismo e caravanismo	7,5 m	-	0.30	<b>(3)</b>
Equipamentos de utilização Coletiva	6,5 m	<b>(4)</b>	-	<b>(3)</b>
Instalação pecuária	6,5 m	<b>(4)</b>	-	<b>(3)</b>
Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros similares	6,5 m	<b>(4)</b>	-	<b>(3)</b>

**(1)** Na previsão de platibanda adiciona-se, um metro à altura limite.

**(2)** Salvo nos casos em que a especificidade técnica exija uma altura superior designadamente, instalações técnicas especiais de prevenção a incêndios, de valorização energética e de aproveitamento de recursos florestais

**(3)** Sujeito aos afastamentos à estrema previsto no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, e sem prejuízo da garantia de distância à propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

**(4)** Sujeito às normas regulamentares do exercício da atividade e respetiva instalação constante dos diplomas legais específicos.

4 — Admite-se a ampliação de edificações já existentes, nas condições das alíneas seguintes:

a) Para os empreendimentos turísticos, desde que sejam cumpridas cumulativamente os seguintes requisitos:

- Não crie condições de incompatibilidade constantes no artigo 21º;
- Seja justificada por razões de necessidade decorrente do uso existente;
- A altura da fachada não ultrapasse 7,5 m ou a existente se superior;
- O acréscimo da área de Implantação não ultrapasse 50% da preexistente, salvo as situações em que tal valor poderá ser superior, estiver regulamento de outra forma de acordo com os regimes legais aplicáveis.

b) Para edificações destinadas a usos distintos dos constantes do artigo 36º à data da entrada em vigor do PDME, desde que cumulativamente:

- Se enquadrem nos regimes legais aplicáveis;
- Não criem condições de incompatibilidade constantes no artigo 21º;

- iii) Seja justificada por razões de necessidade decorrente do uso existente.
- c) Para edificações destinadas a usos distintos dos constantes do artigo 36º à data da entrada em vigor do PDME e desde que não estejam abrangidas por regimes específicos de restrições de utilidade pública, admite-se que o acréscimo da área de implantação não exceda 50% da área de implantação existente.
- 3 — Sempre que se verifique a sobreposições de restrições e condicionantes nos espaços florestais de produção, aplicam-se as normas mais restritivas.

## SECÇÃO V

### **Espaço Florestal de Conservação**

#### Artigo 38.º

#### **Caracterização**

- 1 — O Espaço Florestal de Conservação compreende as áreas que coincidem, na generalidade, com a Zona- Sub-região homogénea Ria e Foz do Vouga e que contribuem para a manutenção da diversidade biológica e genética, a manutenção das geocenoses e das infraestruturas antrópicas, e ainda o bem-estar físico-psíquico, espiritual e social dos cidadãos.
- 2 — De acordo com o número anterior, os espaços florestais de conservação subdividem-se em:
- a) Espaços Florestais de Proteção – Constituídos pelas áreas florestais coincidentes com o sistema biofísico “*áreas com risco de erosão*” da Reserva Ecológica Nacional de Estarreja, que englobam como subfunções principais a proteção da rede hidrográfica, a proteção contra a erosão eólica e hídrica, cheias e a proteção microclimática e ambiental.
  - b) **Espaços Florestais de Conservação Estrita - Constituídos pelas áreas de floresta coincidentes com as áreas de floresta na Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro e na Zona Especial de Conservação (ZEC) da Ria de Aveiro, áreas classificadas no âmbito da Rede Natura 2000, que englobam como subfunções principais a conservação de habitats classificados, de espécies da flora e da fauna protegida e de recursos genéticos.**

#### Artigo 39.º

#### **Ocupações e Utilizações**

- 1 — As intervenções nos espaços florestais de conservação devem privilegiar, práticas silvícolas que promovam um coberto vegetal adequado à proteção da Rede Hidrográfica, à proteção contra a erosão eólica, contra a erosão hídrica e cheias e à proteção micro climática e ambiental, assim como à conservação de habitats classificados, de espécies da flora e da fauna protegidas e de recursos genéticos, bem como ações de uso, manutenção, recuperação e valorização da paisagem, que assegurem o uso múltiplo e sustentado da floresta.
- 2 — As espécies florestais e respetivos modelos de silvicultura são as constantes do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF), referentes especificamente à Carta de Sub-Regiões Homogéneas, que integra os elementos que acompanham o Plano.
- 3 — *(Revogado).*
- 4 — Os espaços florestais de proteção, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, são de construção interdita, à exceção de:
- a) Criação e manutenção de percursos da natureza;
  - b) Equipamentos de utilização coletiva:
    - i) Segurança Pública e Proteção Civil:
      - i.1) Instalações para vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais.
- 5 — Os espaços florestais de Conservação estrita, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, são de construção interdita, à exceção de:
- a) Obras de ampliação de edifícios destinados ao apoio à agricultura, ao turismo e de equipamentos de utilização coletiva;

- b) Criação e manutenção de percursos da natureza;
- c) Pequenas infraestruturas de apoio à exploração florestal, sempre que estas atividades existam nestes espaços;
- d) Empreendimentos turísticos: Empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e atividades que promovam a fruição do turismo da Natureza, nomeadamente estruturas de apoio à contemplação dos elementos de elevado valor paisagístico (instalações de observação da avifauna), Centros de interpretação ambiental e criação e manutenção de percursos da natureza.
- e) Equipamentos de utilização coletiva:
  - i. Segurança Pública e Proteção Civil, designadamente Instalações para vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
  - ii. Atividades de recreio e lazer, designadamente equipamentos e apoios às zonas de recreio balnear e à atividade náutica de recreio em águas interiores, bem como infraestruturas.

## Artigo 40.º

### Regime de Edificabilidade

1 — A edificação, quando admitida, nos Espaços Florestais de Conservação fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade e demais condições constantes do quadro seguinte:

#### Regime de edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação

Usos	Altura da Fachada <b>(1)</b>	Índice de utilização	Área máxima de construção	Índice de impermeabilização	Afastamento das Edificação às Estremas da Propriedade
Pequenas Infraestruturas de apoio à atividade florestal	6,5 m <b>(2)</b>	-	50 m <sup>2</sup> <b>(2)</b>	-	<b>(4)</b>
Empreendimentos turísticos	7,5 m	-	-	0.30	<b>(4)</b>
Equipamentos de utilização Coletiva	6,5 m	-	<b>(3)</b>	-	<b>(4)</b>
Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros similares	6,5 m	-	150 m <sup>2</sup>	-	<b>(4)</b>

**(1)** Na previsão de platibanda adiciona-se, um metro à altura limite.

**(2)** Salvo nos casos em que a especificidade técnica exija uma altura / área superior designadamente, instalações técnicas especiais de prevenção a incêndios, de valorização energética e de aproveitamento de recursos florestais.

**(3)** Sujeito às normas regulamentares do exercício da atividade e respetiva instalação constante dos diplomas legais específicos.

**(4)** Sujeito aos afastamentos à estrema previsto no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Estarreja, e sem prejuízo da garantia de distância à propriedade da faixa de proteção estabelecida na Legislação em vigor sobre medidas e ações no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2 — Admite-se a ampliação de edificações já existentes, nas condições das alíneas seguintes:

- a) Para os empreendimentos turísticos, desde que sejam cumpridas cumulativamente os seguintes requisitos:
  - i) Não crie condições de incompatibilidade constantes no artigo 21º;
  - ii) Seja justificada por razões de necessidade decorrente do uso existente;
  - iii) A altura da fachada não ultrapasse 7,5 m ou a existente se superior;

- iv) O acréscimo da área de Implantação não ultrapasse 50% da preexistente, salvo as situações em que tal valor poderá ser superior estiver regulamento de outra forma de acordo com os regimes legais aplicáveis.
  - b) Para as edificações existentes, à data da entrada em vigor do PDME e nos termos dos números 4 e 5 do artigo anterior, desde que cumulativamente:
    - i) Mantenha o número de pisos existente;
    - ii) Não exceda 50% da área de implantação existente;
    - iii) Não agrave as condições previstas na nota n.º 4 do quadro constante no número anterior;
- 3 — Sempre que se verifique a sobreposições de restrições e condicionantes nos espaços florestais de conservação, aplicam-se as normas mais restritivas.

## SECÇÃO VI

### Espaços Naturais e Paisagísticos

#### Artigo 41.º

[...]

- 1 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos caracterizam-se por integrar áreas com maior valor natural e paisagístico e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, como tal identificados na Rede Fundamental da Conservação da Natureza, nos quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais, sendo fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística.
- 2 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos integram as “Áreas Húmidas” localizadas na zona Poente do concelho e que se encontram abrangidas pelo Regime da Reserva Ecológica Nacional e /ou pelo Programa Setorial da Rede Natura 2000 (Zona Especial de Conservação e Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro).

#### Artigo 42.º

### Ocupações e Utilizações

- 1 — Sem prejuízo dos usos e ações específicas definidas no Plano Intermunicipal Unir@ria, no Polis Litoral da Ria de Aveiro e na legislação aplicável à Zona de Proteção Especial da Ria e à Zona de Especial Conservação da Ria de Aveiro, nos Espaços Naturais e Paisagísticos, admitem-se as seguintes ações com vista à preservação e valorização dos recursos naturais:
- a) A criação e manutenção de Percursos de natureza;
  - b) Uso agrícola e ou florestal não intensivos;
  - c) Intervenções em infraestruturas, nomeadamente as de defesa contra o efeito das marés e de drenagem, salvaguardando as áreas agrícolas localizadas a montante destes espaços, ou a atividade agrícola existente nos mesmos;
  - d) Obras de reconstrução, alteração e conservação, desde que licenciadas nos termos legalmente exigidos e desde que não sejam aumentadas as áreas de construção e de implantação.
- 2 — Condiciona-se os Espaços Naturais e Paisagísticos, quando aplicável, a salvaguardarem o acesso e manutenção decorrentes das operações de gestão das infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga.
- 3 — Nos Espaços Naturais e Paisagísticos, e sem prejuízo do respetivo regime legal, quando aplicável, é interdita:
- a) A construção de qualquer edifício que não se integre nas atividades e usos constantes no n.º 1 do presente artigo;
  - b) As alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com a exceção das decorrentes das ocupações e utilizações previstas no presente regulamento e das decorrentes das normais atividades agrícolas;
  - c) A alteração de uso atual dos terrenos, sempre que à mesma esteja associado o aumento de risco;
  - d) Prática de atividades desportivas motorizadas;
  - e) Infraestruturas de telecomunicações;
  - f) Ocupações por espécies não autóctones.



## Artigo 43.º

### **Regime de Edificabilidade**

As ações decorrentes da compatibilidade do programa de uso, descrito nos artigos anteriores, ficam condicionadas aos valores de referência e orientações constantes nos diversos diplomas legais.

## SECÇÃO VII

### **Espaço de Infraestruturas**

## Artigo 44.º

### **Identificação**

O Espaço de Infraestruturas integra as áreas que estão afetas ou se destinam a infraestruturas públicas ou de interesse público e é constituído pelo Aterro Sanitário de Estarreja e pela Subestação da Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica.

## Artigo 45.º

### **Ocupações e Utilizações**

Os usos específicos e inerentes a este espaço são os relacionados apenas com as atividades instaladas.

## Artigo 46.º

### **Regime de Edificabilidade**

1 — Na área do Aterro Sanitário é interdita a edificação.

2 — Na área da Subestação da Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica, podem ser admitidas edificações ou estruturas necessárias e/ou complementares ao seu funcionamento ou à sua reconversão ou qualificação, assegurando sempre a devida integração e enquadramento paisagístico e urbanístico, bem como, a salvaguarda de faixas de segurança legais e adequadas.

## CAPÍTULO V

### **QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO**

## SECÇÃO I

### **Disposições Gerais**

## Artigo 47.º

### **Identificação**

1 — O Solo Urbano, que corresponde aos perímetros urbanos, é constituído predominantemente por áreas em que a maioria das parcelas e dos lotes se encontra edificada e urbanizada visando a integração dos princípios da multifuncionalidade, complementaridade e compatibilidade de usos, do equilíbrio ambiental e da salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais, culturais e paisagísticos.

2 — O Solo Urbano é constituído pelas categorias de espaço referidas no artigo 11.º deste regulamento, delimitadas na Planta de Ordenamento.

3 — *(Revogado).*

## Artigo 48.º

### Ocupações e Utilizações

1 — O Solo Urbano destina-se preferencialmente à localização de atividades residenciais, bem como de outras, nomeadamente comerciais, de serviços, de turismo, de equipamentos e, eventualmente, industriais, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a função residencial.

2 — Independentemente de em cada categoria do solo urbano os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano, sem prejuízo do disposto no artigo 21.º:

- a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, fora das áreas destinadas a esses fins;
- b) As criações de animais com fins comerciais quando possam suscitar ruído ou cheiro comprovadamente incómodo para as funções habitacional e dominante nesse local;

3 — As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactos sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade inaceitáveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas minimizadoras que eliminem as incompatibilidades geradas ou ser alvo de deslocalização.

## Artigo 49.º

### Loteamentos

As áreas objeto de operações de loteamento e de operações que respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, em termos a definir em regulamento municipal, devem integrar parcelas de terreno destinadas a equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva, arruamentos e estacionamento, dimensionadas de acordo com o constante nos Artigos 51.º e 52.º.

## Artigo 50.º

### Recuo

1 — Nas áreas construídas, a edificação a licenciar ou autorizar deve cumprir o recuo dominante existente.

2 — Excecionalmente é permitido um recuo superior ao dominante nas seguintes condições:

- a) Desde que seja para cumprir questões de salubridade e habitabilidade, face à reduzida frente da parcela;
- b) Desde que se trate de edificações isoladas e a frente da parcela seja significativamente superior às parcelas envolventes;
- c) Desde que seja para cumprimento de requisitos de mobilidade e acessibilidade.

## Artigo 51.º

### Edificabilidade

A edificabilidade instituída pelas disposições do presente Capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis.

## Artigo 52.º

### Estacionamento

1 — A criação de estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado em função da localização e das características da operação urbanística, sendo os respetivos índices de estacionamento definidos no artigo

seguinte, sem prejuízo do cumprimento de outros diplomas legais, designadamente os relativos ao regime para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

2 — Para o território municipal, às novas construções, operações de loteamento e edificações com impacto semelhante a loteamento, serão aplicados os seguintes parâmetros quantitativos mínimos de estacionamento:

Tipo de ocupação/Usos	ÍNDICES DE ESTACIONAMENTO	
	N.º de lugares privados (veículos ligeiros)	Nº de lugares públicos (veículos ligeiros)
Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar /fogo c/ a.c.<120 m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo c/ a.c entre 120m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> 3 lugares /fogo c/ a.c. >300 m <sup>2</sup>	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores (lugares privados) é acrescido de 20% para estacionamento público e com o mínimo de um lugar <b>(1)</b>
Habitação coletiva	1lugar /fogo To e T1 1,5 lugares /fogo T2 e T3 2 lugares /fogo T4, T5 e T6 3 lugares /fogo>T6	
Serviços/Comércio	1 lugar /50 m <sup>2</sup> de área comercial e/ou serviços e nunca menos de 1 lugar por unidade	20%
Indústria / Armazéns	1 lugar/75 m <sup>2</sup> de área industrial ou armazenagem.  Deverá ser prevista no interior do lote ou prédio a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, ou armazém a instalar, sendo no mínimo de 1 lugar por lote ou prédio	20%
Empreendimentos Turísticos <b>(2)</b>	Categorias de 1 a 3 estrelas - 0,2 lugar /Unidade de Alojamento  Categorias de 4 a 5 estrelas (de acordo com o estipulado na Portaria 327/2008 de 28 de abril)  1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros, em qualquer dos casos anteriores  1 lugar para veículo pesado de passageiros por cada 50 Unidades de Alojamento	—
Estabelecimentos de Restauração e Bebidas	1 lugar /20 m <sup>2</sup>	80%
Equipamentos de Utilização Coletiva	—	—
Jardim-de-infância / Pré-Primária	1 lugar /sala de aula	50%
Básico / Secundário	0,1 lugar /estudante	50%
Prestação de Serviços de Saúde	1 lugar /cama /consultório	80%
Salas de uso público e outras instalações para a prática de atividades socioculturais e desportivas	0,35 lugares /cadeira	80%

**(1)** Aplicável nos casos em que a edificação resulte de operação de loteamento ou de operação urbanística com impacto semelhante a loteamento.

**(2)** Aplicável apenas a estabelecimentos hoteleiros.

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

- a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico, integração em conjuntos edificados de reconhecido interesse histórico ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada;
- c) A impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica claramente reconhecida, nomeadamente em função das características geotécnicas do terreno, dos níveis freáticos, do comprometimento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas ou veículos.

4 — Em qualquer dos casos previstos no número anterior, a Câmara Municipal deve avaliar a possibilidade de participação em soluções alternativas que contribuam para a melhoria das condições de acessibilidade à zona, nomeadamente a participação dos promotores na criação de estacionamento noutros locais ou em soluções de transporte coletivo.

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

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

#### Artigo 53.º

### **Cedências de Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e de Áreas para Equipamentos de Utilização Coletiva**

1 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte semelhante a um loteamento, assumem os seguintes valores:

- a) Para espaços verdes e de utilização coletiva:
  - i) 28,00 m<sup>2</sup> / fogo no caso de habitação unifamiliar;
  - ii) 0,23 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção, no caso de habitação coletiva;
  - iii) 0,28 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção, no caso de comércio ou serviços;
  - iv) 0,23 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção, no caso de indústria ou armazéns;
- b) Para equipamentos de utilização coletiva:
  - i) 35,00 m<sup>2</sup> / fogo no caso de habitação unifamiliar;
  - ii) 0,29 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção, no caso de habitação coletiva;
  - iii) 0,25 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção, no caso de comércio ou serviços;
  - iv) 0,10 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção, no caso indústria ou armazéns.

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

3 — Sem prejuízo da legislação em vigor, se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de eletricidade, e de telecomunicações, se estiver abrangido por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficazes que disponham diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

4 — O Município pode prescindir da integração do domínio municipal da totalidade ou parte das parcelas referidas no número anterior, em acordo com o estabelecido em regulamento municipal, sempre que essa cedência seja desnecessária

ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de uma compensação ao Município definida em regulamento municipal.

5 — Nas áreas cedidas ao domínio municipal para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva o regime de edificabilidade é o definido para os Espaços Verdes.

6 — Nas áreas cedidas ao domínio municipal para equipamentos de utilização coletiva o regime de edificabilidade é o definido na subsecção onde se insere a operação urbanística.

#### Artigo 54.º

### **Instalações Pecuárias**

1 — No caso de preexistência de instalações pecuárias, admite-se a sua manutenção, desde que não criem situações de incompatibilidade com a utilização dominante de cada categoria de espaço e desde que:

- a) Estejam em conformidade com o regime jurídico do licenciamento das explorações pecuárias;
- b) Não se enquadrem nas condições de incompatibilidade constantes dos Artigos 21º e 48º.

2 — São permitidas ampliações das instalações pecuárias, agropecuárias ou agrícolas desde que cumpram as disposições legais específicas para cada área de atividade e se essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração da organização funcional e espacial, para garantir a viabilidade económica de empresa ou exploração, estando esta ampliação sujeita a parecer da entidade coordenadora do respetivo licenciamento.

#### Artigo 55.º

### **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.

2 — A altura do edifício anexo não pode exceder 4 m.

3 — 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.

4 — Aos edifícios anexos não se aplicam os índices de ocupação e utilização definidos nas diferentes categorias e subcategorias de espaço do Solo Urbano.

#### Artigo 56.º

### **Armazéns**

Nos Espaços Centrais, **Habitacionais** e Urbanos de Baixa Densidade, admitem-se a construção de novos armazéns e a ampliação de armazéns existentes, desde que, cumulativamente, não impliquem um índice de ocupação do solo superior a 0,6, um afastamento lateral menor do que 5 metros, bem como, uma altura de edifício (cércea) superior a 6,5 m.

#### Artigo 57.º

### **Estabelecimentos Industriais**

Nos Espaços Centrais, **Habitacionais** e Urbanos de Baixa Densidade, admitem-se estabelecimentos industriais do tipo 3, desde que cumpram com os seguintes parâmetros.

- a) Índice De Ocupação Do Solo (CAS) menor ou igual a 0,60.
- b) Índice De Utilização Do Solo (COS) menor ou igual a 0,60.
- c) Altura da Fachada menor ou igual a 6,5 m.
- d) Afastamento Lateral maior ou igual a 5 m.

## SECÇÃO II

### Espaços Centrais

#### Artigo 58.º

#### Identificação

1 — Os Espaços Centrais caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e densidade populacional e correspondem a parcelas de território urbano que, pelas suas características de concentração de bens, serviços e de espaços de convivência, encerram uma identidade marcante e exercem um poder de atração significativo nas relações que se estabelecem no aglomerado e entre este e a sua área de influência.

2 — Os Espaços Centrais integram as seguintes subcategorias funcionais de espaço:

- a) Espaços Centrais de Nível I.
- b) Espaços Centrais de Nível II.
- c) Espaços Centrais de Nível III.

#### Artigo 59.º

#### Ocupações e Utilizações

As áreas integradas nos espaços centrais destinam-se predominantemente à edificação de habitação do tipo coletiva, sendo de admitir a instalação de outros usos ou atividades, designadamente, comércio, serviços, edifícios anexos, equipamentos de utilização coletiva, estabelecimentos indústrias do tipo 3, empreendimentos turísticos, ou outras, desde que compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 21º.

#### Artigo 60.º

#### Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade destes espaços fica sujeita aos parâmetros constantes do quadro seguinte:

Usos	Parâmetros (valores máximos)	Espaços Centrais		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Habitação Comercio Serviços Empreendimentos Turísticos	Índice de Ocupação do Solo (CAS) (2)	0,85	0,8	0,8
	Índice de Utilização do Solo (COS) (2)	1,6	1,3	1,2
	Altura da Fachada (m) (1)	≤ 15,5	≤ 12,5	≤ 6,5
	Afastamento Lateral (3)	3 m	3 m	3 m

(1) Na previsão de platibanda adiciona-se um metro à altura limite. Admitem-se valores superiores, em casos excecionais, desde que, para alinhamento de cornijas, para beirais e platibandas.

(2) Eventualmente, este valor poderá ser superior em casos excecionais devidamente fundamentados, para preenchimento de frente em banda contínua ou colmatação de empena cega, nunca podendo ultrapassar a média da dominante do arruamento onde se insere a operação urbanística.

(3) É admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem em situações de evidente rutura morfológica.

2 — Não se aplicam os parâmetros constantes do número anterior no caso de instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva. Neste tipo de ocupação o edificado fica sujeito às normas regulamentares constante dos diplomas legais específicos.

### SECÇÃO III

#### Espaços Habitacionais

##### Artigo 61.º

##### Identificação

Os Espaços Habitacionais são constituídos por parcelas de território, consolidadas, concentrando uma densidade populacional significativa e ocupadas predominantemente com funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

##### Artigo 62.º

##### Ocupações e Utilizações

1 — As áreas integradas nos espaços Habitacionais destinam-se predominantemente à edificação de habitação unifamiliar, sendo de admitir, a fim de evitar a excessiva monofuncionalidade, outros usos ou atividades, designadamente, comércio, serviços, edifícios anexos, equipamentos de utilização coletiva, estabelecimentos industriais do tipo 3, empreendimentos turísticos, ou outros, desde que compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 21º.

2 — Nos Espaços Habitacionais, admitem-se ainda edifícios de habitação coletiva desde que, cumulativamente:

- d) Apresentem características arquitetónicas de habitação unifamiliar;
- e) Tenham um máximo de 4 unidades de utilização (fogos);
- f) A frente do edificado seja menor ou igual a 18 m.

##### Artigo 63.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade destes espaços fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Parâmetros	Espaços Residenciais
Habitação Comercio Serviços Empreendimentos Turísticos	Índice De Ocupação do Solo (CAS) <b>(2)</b>	0,4
	Índice de Utilização Do Solo (COS) <b>(2)</b>	0,6
	Altura da Fachada (m) <b>(1)</b>	≤ 6,5
	Profundidade da Construção <b>(3)</b>	20 m
	Afastamento Lateral <b>(4)</b>	3m

**(1)** Na previsão de platibanda adiciona-se um metro à altura limite. Admitem-se valores superiores, em casos excecionais, desde que, para alinhamento de cornijas, para beirais e platibandas.

(2) Eventualmente, este valor poderá ser superior em casos excepcionais devidamente fundamentados, para preenchimento de frente em banda contínua ou colmatção de empena cega, nunca podendo ultrapassar a média da dominante do arruamento onde se insere a operação urbanística.

(3) Aplicável especialmente ao uso habitacional, admitindo-se, a título excepcional, outros valores (superiores) nas seguintes situações: a) Edifícios destinados a usos comerciais, serviços, estabelecimentos industriais ou armazéns; b) Reconstrução de edifício existente; c) Preenchimento de frente em banda contínua ou colmatção de empena cega.

(4) É admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem em situações de evidente rutura morfológica.

2 — Não se aplicam os parâmetros constantes do número anterior no caso de instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva. Neste tipo de ocupação o edificado fica sujeito às normas regulamentares constante dos diplomas legais específicos.

## SECÇÃO IV

### Espaços Urbanos de Baixa Densidade

#### Artigo 64.º

#### Identificação

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a parcelas de território caracterizadas por um nível médio de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, correspondendo a tecidos fragmentados ou amorfos, de envolvimento rural e, também podendo corresponder a espaços que, embora aparentando uma forma urbana, se apresentam incipientes ao nível das funções urbanas, podendo ocorrer na continuidade dos espaços Centrais e Residenciais do aglomerado urbano.

#### Artigo 65.º

#### Ocupações e Utilizações

As áreas integradas nos espaços urbanos de baixa densidade destinam-se predominantemente à edificação de habitação unifamiliar, sendo de admitir, a fim de evitar a excessiva monofuncionalidade, outros usos ou atividades, designadamente, comércio, serviços, edifícios anexos, equipamentos de utilização coletiva, estabelecimentos indústrias do tipo 3, empreendimentos turísticos, ou outras, desde que compatíveis com o uso dominante nos termos do Artigo 21º.

#### Artigo 66.º

#### Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade destes espaços fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Parâmetros	Espaço Urbano de Baixa Densidade
Habitação Comercio Serviços Empreendimentos Turísticos	Índice De Ocupação do Solo (CAS) (2)	0.30
	Índice de Utilização Do Solo (COS) (2)	0.50
	Altura da Fachada (1)	≤ 6,5 m
	Profundidade da Construção (3)	≤ 20
	Afastamento Lateral (4)	3 m



(1) Na previsão de platibanda adiciona-se um metro à altura limite. Admitem-se valores superiores, em casos excecionais, desde que, para alinhamento de cornijas, para beirais e platibandas.

(2) Eventualmente, este valor poderá ser superior em casos excecionais devidamente fundamentados, para preenchimento de frente em banda contínua ou colmatação de empena cega, nunca podendo ultrapassar a média da dominante do arruamento onde se insere a operação urbanística.

(3) Aplicável especialmente ao uso habitacional, admitindo-se, a título excecional, outros valores (superiores) nas seguintes situações: a) Edifícios destinados a usos comerciais, serviços, estabelecimentos industriais ou armazéns b) Reconstrução de edifício existente; c) Preenchimento de frente em banda contínua ou colmatação de empena cega.

(4) É admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem em situações de evidente rutura morfológica. Será obrigatória a adoção de dois afastamentos laterais às correspondentes estremas, quando a frente do terreno tiver 25 ou mais metros, exceto no caso de colmatação de empena cega de edificação contígua.

2 — Não se aplicam os parâmetros constantes do número anterior no caso de instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva. Neste tipo de ocupação o edificado fica sujeito às normas regulamentares constante dos diplomas legais específicos.

## SECÇÃO V

### Espaço de Atividades Económicas

#### Artigo 67.º

#### Identificação

Os espaços de atividades económicas correspondem ao conjunto de áreas onde, predominantemente, estão, ou poderão vir a estar, instaladas atividades empresariais, estabelecimentos industriais e/ou de armazenagem e respetivos equipamentos e serviços de apoio.

#### Artigo 68.º

#### Ocupações e Utilizações

1 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são as atividades empresariais, incluindo, estabelecimentos industriais, serviços, centros de investigação e desenvolvimento, oficinas, atividades de transporte, armazenagem e logística.

2 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, de laboratórios e serviços e equipamentos de apoio.

3 — É compatível com os usos dominantes desta categoria de espaço, a instalação de unidades comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de restauração e bebidas, equipamentos de utilização coletiva, bem como atividades de produção de eletricidade e de gestão de resíduos levados a cabo nos termos da lei.

#### Artigo 69.º

#### Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade destes espaços fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Usos	Parâmetros	Espaço de Atividades Económicas
Estabelecimentos industriais Armazéns	Índice de Ocupação do Solo (CAS) (1)	0,6

Comercio Serviços		
Estabelecimentos Hoteleiros	Índice de Utilização do Solo (COS) <b>(1)</b>	0,7
Instalações técnicas de apoio	Altura do Edifício <b>(1)</b>	≤ 15 m
Estabelecimentos de restauração e bebidas e os demais usos previstos nos artigos anteriores	Afastamento Lateral	5 m

**(1)** Eventualmente, este valor poderá ser superior em casos excepcionais devidamente fundamentados, nomeadamente para instalações técnicas, desde que seja garantido um CAS máximo de 0,70.

2 — A ocupação destes espaços deverá ainda cumprir as seguintes condições:

- Controlo eficaz, se aplicável, das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos;
- Tratamento de efluentes, sempre que necessário, em estação própria antes de serem lançados na rede pública ou linhas de drenagem natural, devendo o projeto justificar tecnicamente o tratamento dos diferentes efluentes produzidos;
- Tratamento dos espaços livres não impermeabilizados, preferencialmente como espaços verdes.

2 — Não se aplicam os parâmetros constantes do número anterior no caso de instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva. Neste tipo de ocupação o edificado fica sujeito às normas regulamentares constante dos diplomas legais específicos.

3 — Devem ser garantidas, no interior do terreno, as áreas livres necessárias para cargas e descargas e para acesso e permanência de veículos;

4 — No caso em que os estabelecimentos industriais e/ou de armazenagem necessitem de depositar materiais na área livre dos respetivos terrenos, tal só poderá ocorrer na parte posterior (tardoz) do mesmo e desde que expressamente previsto em projeto.

## SECÇÃO VI

### Espaços Verdes

#### Artigo 70.º

#### Identificação

Os espaços verdes englobam áreas com funções de equilíbrio ecológico do sistema urbano e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, acolhendo atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.

#### Artigo 71.º

#### Ocupações e Utilizações

1 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes equipamentos:

- Quiosques;
- Parques infantis;
- Equipamentos e/ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.
- Cabines de motor.

2 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes:

- Restauração e bebidas;
- Atividades agrícolas;

3 — Nos espaços verdes qualquer intervenção deve ser precedida de projeto de intervenção paisagística. Enquanto não forem elaborados os projetos referidos, não são permitidas ações que comprometam a sua futura afetação, nomeadamente:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) Alterações à topografia;
- c) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal, exceto o necessário a operações de limpeza;
- d) Derrube de árvores;
- e) Descarga de lixo e entulho.

4 — Nos espaços verdes não são permitidas ações de destaque e operações de loteamento.

5 — Admite-se a manutenção de edifícios existentes, desde que as atividades aí instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e função da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

#### Artigo 72.º

### **Regime de Edificabilidade**

As regras a aplicar aos Espaços Verdes são as seguintes:

- a) Índice de utilização menor ou igual a 0,2;
- b) Altura do Edifício menor ou igual a 6 m;
- c) Área total de construção para cabines de motor menor ou igual a 5 m<sup>2</sup>

#### Artigo 73.º

### **Florestação e Práticas Agrícolas**

1 — São permitidas práticas agrícolas, complementares ao sistema urbano.

2 — É proibida a plantação de espécies de rápido crescimento, assim como a introdução e plantação de espécies não indígenas consideradas invasoras, nos termos da legislação em vigor.

## SECÇÃO VII

### **Espaços de Uso Especial**

#### Artigo 74.º

### **Identificação**

Os espaços de uso especial correspondem a espaços destinados à localização de equipamentos de utilização coletiva, de índole privada ou pública com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade do território.

#### Artigo 75.º

### **Ocupações e Utilizações**

O Espaço de Uso Especial, definido na Planta de Ordenamento abrange uma área destinada a equipamentos socioeducativos.

#### Artigo 76.º

### **Regime de Edificabilidade**

Os parâmetros de edificabilidade admitidos são os definidos nas normas regulamentares do exercício da atividade e respetiva instalação constante dos diplomas legais específicos.

	Artigo 77.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 78.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 79.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 80.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 81.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 82.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 83.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 84.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 85.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 86.º
<i>(Revogado).</i>	
	Artigo 87.º
<i>(Revogado).</i>	

## CAPÍTULO VI

### REDE VIÁRIA E ESPAÇOS CANAIS

Artigo 88.º

#### **Âmbito**

A rede viária assinalada na Planta de Ordenamento integra as principais vias de circulação Rodo e Ferroviária, existentes e propostas.

#### SECÇÃO I

#### **Rede Rodoviária**

Artigo 89.º

#### **Classificação Funcional / Identificação**

1 — A rede rodoviária é hierarquizada de acordo com as suas funções e características, nas seguintes categorias de vias:

- a) Vias Coletoras, que asseguram as ligações do concelho, aos principais polos de geração e atração de tráfego, de importância Nacional e/ou Regional, e que integram a rede Rodoviária Nacional;
  - b) Vias Estruturantes, que asseguram a principal ligação do sistema urbano do concelho, com as vias coletoras;
  - c) Vias Distribuidoras Concelhias, normalmente exteriores aos aglomerados urbanos, e que asseguram a principal distribuição do tráfego entre os diferentes espaços do concelho e deste com os concelhos envolventes;
  - d) Vias Distribuidoras Urbanas, de importância complementar às de nível superior e que asseguram a distribuição local do tráfego, ao nível dos aglomerados urbanos e destes com as vias de distribuição concelhia;
  - e) Acessos Locais, apresentam um carácter estritamente local, de acesso às habitações e atividades que se inserem nos aglomerados urbanos.
- 2 — A identificação das vias que integram as diferentes categorias referidas no número anterior consta do Anexo III.

## Artigo 90.º

### Características

1 — À hierarquia da rede rodoviária definida no artigo anterior devem corresponder perfis adequados às suas funções, estabelecendo-se como referência os seguintes:

- a) Os parâmetros de dimensionamento para as vias coletoras são os definidos pela legislação em vigor;
- b) Os parâmetros de dimensionamento para as Vias Estruturantes e para as **Vias Distribuidoras Concelhias**, cujos lanços das infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas encontram-se sob jurisdição da Administração Rodoviária, são os constantes das disposições legais e demais normativos aplicáveis.
- c) **As Vias Distribuidoras Urbanas**, devem adotar os seguintes perfis transversais mínimos:
  - i) Em Solo Rústico, uma faixa de rodagem de 6,5 m, com parâmetro opcional de bermas ou passeios de 1,50, excluindo eventual valeta;
  - ii) Em solo Urbano, excluindo os Espaços de Atividades Económicas, perfil de duas vias de 3,5 metros cada, passeios pelo menos num dos lados de 2,25 metros e estacionamento longitudinal, reservando-se faixa de 2,25 metros.
  - iii) Nos espaços em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a aplicação integral dos perfis transversais mínimos acima definidos, podem ocorrer exceções, desde que em solo urbano, cumpram com a manutenção das dimensões mínimas para passeios.
  - iv) Excetuam-se do cumprimento dos parâmetros e características definidas nos itens anteriores, as vias cujo perfil atual já se encontra comprometido por construções existentes, bem como, os lanços de infraestruturas rodoviárias sob jurisdição da Administração Rodoviária.

2 — Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente [da Administração Rodoviária](#).

## SECÇÃO II

### Rede Ferroviária

## Artigo 91.º

### Identificação /Classificação

1 — A Rede Ferroviária, **identificada e representada na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento**, é constituída pela ferrovia da Linha do Norte dos Caminhos de Ferro Portugueses, **aplicando-se o estabelecido na Lei e regulamentos específicos em termos de gestão, funcionamento e salvaguarda das zonas de servidão**.

2 — Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da área do Domínio Público Ferroviário, está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

### SECÇÃO III

#### Espaços Canais

#### Artigo 92.º

#### Caracterização

Os Espaços Canais, identificados na Planta de Ordenamento, correspondem, na generalidade, às zonas de servidão *non aedificandi* das infraestruturas das Redes Ferroviária e Rodoviária, ou caso ainda não exista a infraestrutura, às áreas de salvaguarda/corredor de proteção para desenvolvimento de respetivo projeto ou necessárias à sua execução.

#### Artigo 93.º

#### Regime

- 1 — As faixas de proteção *non aedificandi* aplicáveis às Vias Coletoras são as constantes da legislação em vigor aplicável;
- 2 — O corredor de proteção definido para as vias Estruturantes propostas e Vias Distribuidoras Concelhias, existentes e previstas – Espaços Canais –, constantes da Planta de Ordenamento, corresponde, respetivamente, a 20 metros e a 10 metros para cada lado do eixo da via, constituindo faixas de proteção *non aedificandi*;
- 3 — Às Vias de Distribuição Urbana e aos Acessos Locais aplicam-se as disposições contidas nos respetivos planos de ordenamento municipal e na ausência destes no Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais, e quaisquer deliberações camarárias existentes ou que venham a ser produzidas sobre esta matéria, sendo estas vias, para este efeito, equiparáveis a Estradas Municipais e a caminhos municipais;
- 4 — Para os lanços das Infraestruturas Rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Administração Rodoviária. (incluindo as Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da Administração Rodoviária) aplicam-se as faixas de proteção *non aedificandi* prevista na legislação em vigor.
- 5 — A aplicação das disposições contidas no presente artigo terá em conta as precedências existentes, pois estas poderão condicionar os alinhamentos dos edifícios relativamente aos arruamentos existentes.
- 6 — A Ferrovia da Linha do Norte fica sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor, relativa ao domínio público ferroviário e ao regulamento ferroviário de passagem de nível.

## CAPÍTULO VII

### PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

#### SECÇÃO I

#### Planeamento e Gestão

#### Artigo 94.º

#### Programação

- 1 — A programação da execução do PDME será estabelecida pela Câmara municipal nos seus programas de atividades anuais ou plurianuais, de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.
- 2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) identificadas no Plano ou de outros instrumentos de programação que se evidenciem como necessários, privilegiando as ações/intervenções que promovendo a concretização dos objetivos estratégicos definidos no ponto 2 do artigo 2.º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho.

3 — As prioridades de execução estabelecidas no relatório relativo ao programa de execução e plano de financiamento para cada uma das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, identificadas na Planta de Ordenamento — Programação e Execução, têm carácter indicativo.

4 — A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, deliberar a elaboração de UOPG não incluídas na programação referida anteriormente.

#### Artigo 94.º - A

### **Execução do Plano**

1 — A execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), excetuando-se as situações correspondentes a áreas delimitadas como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's);

2 — A forma de execução das UOPG delimitadas no PDM é através da elaboração de plano de pormenor, com efeitos registrais e/ou unidades de execução.

3 — Enquanto os instrumentos de execução das UOPG não estiverem aprovados, só são admitidas as operações urbanísticas que não colidam com os objetivos definidos para a respetiva UOPG e que se integrem na classificação e qualificação dos Espaços estabelecidos na Planta de Ordenamento, assegurando os respetivos regimes aplicáveis.

## SECÇÃO II

### **CrITÉrios Perequativos**

#### Artigo 95.º

### **Âmbito de Aplicação**

1 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente plano são aplicados nas seguintes situações:

- a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no PDM;
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Urbanização, a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

#### Artigo 96.º

### **Mecanismos de Perequação**

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução, referidas no artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de urbanização, de pormenor ou unidade de execução em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos na Secção III, sendo calculados através da média dos índices de utilização do solo e da cedência média das parcelas que constituem o Plano ou Unidade de Execução, resultante do desenho urbano do Plano ou Unidade de Execução

3 — No caso de Unidades de Execução ou estudos de enquadramento urbano delimitados para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou, no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:

- a) O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;
- b) A cedência média é a correspondente à estabelecida no artigo 53º para as cedências exigíveis em operações de loteamento

### SECÇÃO III

## Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

### Artigo 97.º

#### Identificação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção onde se pretende desenvolver e concretizar as propostas de organização espacial e definir com maior detalhe a sua ocupação, encontrando-se identificadas na Planta de Ordenamento com as seguintes designações:

- a) UOPG1 - Reabilitação Urbana de Monte de Cima;
- b) UOPG2 - Plataforma Logística de Estarreja;
- c) UOPG3 - Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja - Sul

2 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar as unidades de execução ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede **de Plano de Pormenor**.

### SUBSECÇÃO I (UOPG1)

## Reabilitação Urbana de Monte de Cima

### Artigo 98.º

#### Objetivos

1 — A UOPG1 visa a recuperação e ordenamento de uma área degradada marcada por fortes assimetrias e graves problemas socioeconómicos e urbanísticos.

2 — O ordenamento da UOPG1 orienta -se pelo seguinte conteúdo programático:

- a) Definição uma estrutura viária que melhore a prestação da existente e estructure o espaço, estabelecendo uma malha que permita a ocupação coerente dos espaços de urbanização programada;
- b) Promoção da retificação e melhoramento da estrutura viária existente, em associação com a necessária infraestruturação básica;
- c) Promoção de processo de legalização de construções existentes que proliferaram à margem do licenciamento municipal, que ofereçam condições para tal;
- d) Melhorar a articulação da área abrangida com os espaços envolventes, mediante a criação de um desenho urbano coerente com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
- e) Promoção de outras atividades complementares e outros usos, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a função habitacional.

### Artigo 99.º

#### Termos de Referência / Execução

1 — A urbanização e edificação devem ser precedidas da aprovação de um Plano de Pormenor para a totalidade da área que constitua instrumento de integração urbanística e de requalificação e recuperação urbana.

2 — A elaboração da UOPG terá como referência os seguintes Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

- a) A altura da fachada não pode exceder 6,5 metros;
- b) O Índice de ocupação Máximo aplicado a toda a área de intervenção não deve exceder 0,30;
- c) O Índice de Utilização Máximo aplicado a toda a área de intervenção não deve exceder 0,50.



## SUBSECÇÃO II (UOPG2)

### Plataforma Logística de Estarreja

#### Artigo 100.º

##### Objetivos

- 1 — A UOPG2 integra uma área de intervenção classificada na Planta de Ordenamento como solo Rústico - Espaço Florestal de Produção, que se assume determinante da dinâmica do desenvolvimento, pela sua localização geoestratégica relativamente aos nós de acesso aos principais eixos da Rede Rodoviária Nacional e proximidade ao principal Pólo de desenvolvimento económico e empresarial do concelho (Eco Parque Empresarial de Estarreja).
- 2 — A Plataforma Logística de Estarreja constitui-se como uma área vocacionada para a instalação de atividades económicas diversificadas, nomeadamente logística, armazenagem, comércio, estabelecimentos hoteleiros e serviços.
- 3 — A instalação de indústrias é admissível desde que se garanta o correto e equilibrado enquadramento paisagístico, funcional e de ambiental da área de intervenção.

#### Artigo 101.º

##### Termos de Referência /Execução

- 1 — A ocupação da Plataforma Logística de Estarreja tem que ser precedida da elaboração e aprovação de um ou vários Planos de Pormenor ou enquadrado numa ou várias unidades de execução.
- 2 — A elaboração da UOPG terá como referência os seguintes Indicadores e Parâmetros Urbanísticos
  - a) A altura das edificações não pode exceder 15 metros;
  - b) O Índice de Utilização Máximo aplicado a toda a área de intervenção não deve exceder 0,8;
  - c) O Índice de Ocupação Máximo aplicado a toda a área de intervenção não deve exceder 0,6.

## SUBSECÇÃO III (UOPG3)

### Área de Atividades Económicas de Salreu / Estarreja – Sul

#### Artigo 102.º

##### Objetivos

- 1 — A UOPG3 incide sobre uma área de intervenção localizada em Vale Gestosa, Freguesia de Salreu, classificada de acordo com Planta de Ordenamento como Solo Rústico, sendo a representação dos seus limites, de carácter meramente indicativo.
- 2 — A Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja Sul, constitui-se como uma área vocacionada para a instalação de atividades económicas diversificadas, nomeadamente indústria, armazenagem, comércio e serviços, sendo o seu ordenamento orientado pelo seguinte conteúdo programático:
  - a) Implementar uma área qualificada para instalação de atividades económicas;
  - b) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ou realocização de atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
  - c) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
  - d) Estabelecer uma rede viária estruturada, com os necessários acessos visando um sistema de circulação adequado, assim como contemplar as necessidades de estacionamento.
  - e) Assegurar a proteção e integração paisagística de toda a unidade e de cada parcela;
  - f) Programar a sua implementação de forma gradual e faseada.
- 3 — Constituem objetivos estratégicos da UOPG3:
  - a) Promover atividades económicas sustentáveis;
  - b) Diversificar e qualificar a base económica local;

## Artigo 103.º

### **Termos de Referência**

1 — A ocupação da Área de Atividades Económicas de Salreu/Estarreja Sul tem que ser precedida da elaboração e aprovação de um ou vários planos de pormenor, ou ainda, de ser enquadrada numa ou várias unidades de execução.

2 — A execução desta UOPG terá como referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de utilização do solo ( $I_u$ ) = 0,8 da área total do lote ou parcela;
- b) Índice máximo de ocupação do solo ( $I_o$ ) = 70 % da área total do lote ou parcela;
- c) A altura máxima das fachadas das edificações não deve exceder os 15 metros;
- d) Deverá garantir-se uma arborização adequada à integração ambiental e paisagística face à sensibilidade da envolvente.

## SUBSECÇÃO IV

## Artigo 104.º

### **Disposições supletivas**

Até à entrada em vigor dos planos de pormenor previstos para a UOPG1, a UOPG2 e a UOPG3, as intervenções não poderão comprometer os objetivos que lhe estão associados e o solo manterá o seu estatuto rústico, conforme a categoria de espaço estabelecida pela Planta de Ordenamento — Folha 1.

## CAPÍTULO VIII

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

## Artigo 105.º

### **Omissões**

A qualquer situação não prevista no presente regulamento, aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

## Artigo 106.º

### **Alteração à Legislação**

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

## Artigo 107.º

### **Entrada em Vigor**

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

## ANEXO I

**A** - Espécies de aves alvo de orientações de gestão, efetivamente existentes no concelho (Aves do Anexo I da Diretiva 79/409/CEE e migradoras não incluídas no Anexo I, consideradas na Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho):

***Ardea purpurea***

***Calidris alpina***

***Charadrius alexandrinus***

***Circus aeruginosus***

***Himantopus himantopus***

***Ixobrychus minutus***

***Milvus migrans***

***Pandion haliaetus***

***Platalea leucorodia***

***Recurvirostra avosetta***

***Sterna albifrons***

***Charadrius hiaticula***

***Melanitta nigra***

***Passeriformes migradores de matos e bosques***

***Passeriformes migradores de caniçais e galerias ripícolas***

**B** – Ações e projetos objeto de análise de incidências ambientais em áreas inseridas em Rede Natura 2000.

Tipo de ações e projetos	Elementos e informações a fornecer à entidade administrativa com atribuições específicas na elaboração do parecer relativo à análise de incidências ambientais
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desflorestações destinadas à conversão para outro tipo de utilização de terras.</li> <li>- Instalações industriais destinadas ao transporte de gás, vapor e água quente.</li> <li>- Transporte de energia por cabos aéreos (<math>\geq 60</math> kv).</li> <li>- Infraestruturas industriais relacionadas com as energias renováveis.</li> <li>- Construção de vias de comunicação municipais.</li> <li>- Construção de sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas.</li> <li>- Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de unidades comerciais de dimensão relevante e parques de estacionamento, não abrangidos por PMOT.</li> <li>- Construção de estações de tratamento de águas residuais.</li> <li>- Construção de estabelecimentos hoteleiros e apartamentos turísticos localizados fora dos perímetros urbanos delimitado em PMOT ou PEOT.</li> <li>- Construção de parques de campismo e de caravanismo e parques temáticos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A descrição da ação, plano ou projeto individualmente ou em conjunto com outras ações, planos ou projetos.</li> <li>- A caracterização da situação de referência.</li> <li>- A identificação e avaliação conclusiva dos previsíveis impactes ambientais, designadamente os suscetíveis de afetar a conservação de habitats e de espécies da flora e da fauna.</li> <li>- O exame de soluções alternativas.</li> <li>- Medidas de minimização ou compensatórias dos efeitos negativos identificados.</li> </ul>

**C** – Nas áreas de Rede Natura 2000 devem ser especialmente favorecidas as seguintes ações, atividades e uso do solo:

- a) A promoção/manutenção do mosaico de habitats na paisagem constituído por bosquetes, manchas de matos, sebes, pastagens, zonas agrícolas, entre outros com particular enfoque nos arrozais, caniçais e no bocage;

- b) A conservação/promoção e recuperação de sebes, bosquetes e vegetação dos estratos herbáceos e arbustivo de modo a favorecer os locais de refúgio e nidificação e a manutenção do bocage ativo;
- c) A promoção do pastoreio e agricultura, particularmente a orizicultura, em regime extensivo;
- d) A manutenção de árvores mortas ou árvores velhas com cavidades de modo a assegurar abrigo para morcegos, nidificação de aves e madeira em decomposição para invertebrados xilófagos, sem prejuízo das condições fitossanitárias e de medidas de prevenção de incêndios florestais;
- e) A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone de modo a promover o estabelecimento de corredores ecológicos e a sua replantação e requalificação nos locais ocupados por espécies invasoras ou degradados;
- f) A monitorização, manutenção e melhoramento da qualidade da água através do tratamento dos efluentes domésticos, agrícolas, pecuários e industriais, de controlo do despejo de efluentes não tratados e focos de poluição difusa e ainda, da promoção de medidas restritivas ao uso de agroquímicos desenquadrados, de boas práticas agrícolas e ambientais;
- g) A erradicação ou o controle de espécies animais e vegetais não autóctones, especialmente as invasoras e a promoção da elaboração de projetos e planos de monitorização/erradicação das mesmas;
- h) A Conservação/Recuperação de vegetação palustre;
- i) A Manutenção/recuperação de zonas húmidas e do seu mosaico de habitats, promovendo a coexistência de habitats de alimentação, habitats de nidificação e repouso com corredores de migração (galerias ripícolas e bosquetes);
- j) Assegurar o caudal ecológico nas linhas de água;
- k) Incrementar a sustentabilidade económica de atividades com interesse para a conservação;
- l) Promover a aquisição de conhecimento científico, prospetar e monitorizar espécies e habitats vulneráveis;
- m) Informar e sensibilizar as populações para a sustentabilidade e boas práticas de conservação da natureza;
- n) Ordenar/regular atividades de observação de espécies;
- o) Implementar medidas de prevenção de envenenamento de espécies;
- p) Elaborar e implementar planos de ação para espécies vulneráveis;
- q) Melhorar a eficácia de fiscalização da pesca e da atividade cinegética;
- r) Melhorar a eficácia da fiscalização sobre a emissão de poluentes;
- s) Monitorizar espécimes mortos;
- t) Reforço da vigilância sobre a perturbação humana;
- u) Medidas de redução da mortalidade acidental das espécies.

## **ANEXO II**

### **Valores Patrimoniais**

#### **Bens imóveis de interesse público**

Casa de Francisco Maria de Oliveira Simões – IIP – Dec. 5/2002 de 19-02 - Dispõe de Zona de Proteção de 50m

Casa – Museu Egas Moniz, incluindo a cerca da propriedade onde se integra – IIP - Dec. 67/97 de 31-12. Dispõe de ZEP fixada pela Portaria 577/2011, DR, 2ª Série - n.º 110 de 7-6-2011

Casa do Outeiro e Capela – IIP – Dec. 28/82 de 26-2. Dispõe de Zona de Proteção de 50 m.

#### **Bem imóvel de interesse municipal**

Cine – Teatro de Estarreja – Dec. 67/87 de 31-12

#### **Edifícios Públicos / Equipamentos**

Paços do Concelho

Casa da Cultura

Biblioteca Municipal

Palácio da Justiça  
Casa Museu Marieta Solheiro Madureira  
Hospital Visconde de Salreu  
Escola Domingos Joaquim Da Silva (Escola das Ladeiras)  
Escola Conde Ferreira  
Fundação Benjamim Dias Costa

### **Edifícios Particulares**

Casa da Areia - Rua Tenente Coronel Vaz Monteiro, Avanca  
Segunda Casa de Arcã - Rua do Pinheiro, Avanca  
Casa do Mato - Rua do Mato, Avanca  
Casas de Brasileiro, Estrada Nacional 109, Avanca  
Casas das Chousinhas - Rua Dr. António Abreu Freire, Avanca  
Casa da Aldeia - Rua Dr. António Abreu Freire, Avanca  
Conjunto da Avenida Visconde de Salreu – Beduído  
Casa do Cruzeiro - Rua Dr. Fernando Gomes, Beduído  
Casa e Capela da Areosa - Rua de São Tiago, Beduído  
Casa Grande (Palácio do Santo) - Rua António Oliveira Rodrigues, Salreu  
Casa do Couto – Travessa do Couto, Salreu  
Casa do Mato - Rua do Mato, Salreu  
Casa do Visconde de Salreu - Rua Visconde de Salreu, Salreu  
Casa do Calvário - Rua do Calvário, Canelas  
Casa da Quinta da Fonte - Rua da Fonte, Canelas  
Casa do Espinhal - Rua Padre J. Domingues da Silva, Canelas

### **Valores Religiosos**

Cruzeiro de Pardilhó  
Igreja Paroquial de S. Pedro, Pardilhó  
Igreja Paroquial de Santa Marinha, Avanca  
Cruzeiro de Avanca  
Capela de Santo André, Avanca  
Capela de Santo António, Avanca  
Capela de S. Sebastião, Avanca  
Capela de S. Francisco, Avanca  
Igreja Paroquial de S. Bartolomeu, Veiros  
Capela do Senhor da Ribeira, Veiros  
Igreja Paroquial de São Tiago, Beduído  
Capela de Santa Bárbara, Beduído  
Capela de Santo Amaro, Beduído  
Capela de Santo António, Beduído  
Capela de S. Joaquim, Beduído  
Cruzeiro de Beduído  
Cruzeiro do Senhor Coberto, Beduído  
Igreja Paroquial de S. Martinho, Salreu  
Capela de Nossa Senhora do Monte, Salreu

Capela de Santa Cristina, Salreu  
 Capela de S. Sebastião, Salreu  
 Igreja Paroquial de S. Tomé, Canelas  
 Capela da Senhora da Saúde, Canelas  
 Capela de Santo António, Canelas  
 Igreja Paroquial de S. Miguel, Fermelã  
 Capela de S. João, Fermelã

### Valores de Génese Popular

Fonte da Samaritana, Pardilhó  
 Pombal da Quinta das Águias, Avanca  
 Fonte do Cavalo, Veiros  
 Monumento aos Mortos da Grande Guerra, Beduído  
 Moinho da Breja, Salreu  
 Conjunto Edificado do Cais de Salreu, Salreu  
 Moinhos do Rio Jardim, Salreu  
 Moinhos da Zangarinheira, Avanca

### Património Arqueológico

Castro de Salreu  
 Capela de St. Amaro (Necrópole)

## ANEXO III

### Hierarquização da Rede Viária

Hierarquização Viária	Identificação da Via (1)	Identificação pelo Plano Rodoviário Nacional (PRN) / Ações
<b>Vias Coletoras</b>	IP1 (AE) IP5/A25 IC1/A29	Rede Rodoviária Nacional
<b>Vias Estruturantes</b>	EN 224 (Variante existente) e Projeto de continuidade com a construção da ligação entre a EN 109-5 e a EM 558	Rede Rodoviária Nacional - EN 224 (Variante). Rede Municipal - Projeto e execução da continuidade da EN224 (Variante) até à EN 109-5 da responsabilidade dos municípios da Murtosa e Estarreja, <b> muito embora sujeito a parecer da Administração Rodoviária</b>
<b>Vias Distribuidoras Concelhia</b>	Intermunicipal Estarreja/Ovar ('Estrada dos Marinhões')	Rede Municipal
	EN 109-5 (Intermunicipal Estarreja-Murtosa)	Rede Rodoviária Nacional
	EM 558, do nó da EN 224 (Variante) até ao nó (rotunda) EN 109-5 (Intermunicipal Estarreja-Murtosa) através da Estrada de S. Filipe	Rede Municipal
	Eixo de ligação entre o Nó de acesso à A1 e a Rotunda do Hospital (Composto pelas ruas: Santa Bárbara – S. Amaro – Areosa do Norte – S. Tiago – Fernando Gomes – Manuel Marques Figueira –Agra)	Rede Municipal

	EN 109	Desclassificada pelo PRN e que ainda se encontra sob jurisdição da Administração Rodoviária, exceto o troço que atravessa a Cidade de Estarreja classificado já como Rede Municipal (integrados os troços compreendidos entre o Km 44.840 e o Km 48.600, e, entre o Km 48.630 e o km 49.285). Beneficiação da EN 109 entre o Km 40+200 e o Km 46+140, do Km 48+567 ao Km 48+810, incluindo a intervenção na ponte sobre o rio Antuã e do Km 49+285 ao Km 56+000.
	Eixo de ligação entre a rotunda da igreja em Salreu (EN 109) e Albergaria – a -Velha, estabelecendo também o acesso ao nó sul da A29 em Campinos (composto pelas ruas urbanas: Professor Miguel Marques lemos – Visconde de Salreu-Campinos - Dr. Aires de Pinho e Alberto Oliveira Canelas)	Rede Municipal
<b>Vias Urbanas</b> <b>Distribuidoras</b>	EN 224-2	Desclassificada pelo PRN, a integrar na Rede Municipal e que ainda se encontra sob jurisdição da Administração Rodoviária
	EM 558-2 (Rua do Canedo) e via de continuidade até ao Nó (rotunda) na EM 558 de acesso à Avenida PACOPAR (Eco-Parque Empresarial de Estarreja)	Rede Municipal
	Rua 13 de Setembro e via de continuidade até ao Nó na EM 558 com ligação à Avenida do Engenheiro	Rede Municipal – Via de ligação entre a Rua 13 de setembro e a EM 558 - projeto e execução da responsabilidade da CME
	EM 541 / Variante EM 541	Rede Municipal
	Eixo de ligação entre a Rotunda de Veiros e o Município da Murtosa (composto pelas ruas urbanas: João Augusto Sousa Fernandes e Miguel Valente de Almeida)	Rede Municipal
	EM 565	Rede Municipal
	EM 566	Rede Municipal
	CM 1444	Rede Municipal
	EN 224-3	Desclassificada pelo PRN. A integrar na Rede Municipal, mas encontrando-se, ainda, sob jurisdição da Administração Rodoviária.

(1) Todas as restantes vias não mencionadas integram a Rede Viária Municipal

## ANEXO IV

### Sub-regiões homogéneas do PROFCL – Espécies florestais a privilegiar

#### Sub-região homogénea Entre Vouga e Mondego

##### **a) Espécies a privilegiar (Grupo I):**

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- v) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- vi) Nogueira (*Juglans regia*);
- vii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

**b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):**

- i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- ii) Carvalho-americano (*Quercus rubra*);
- iii) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- iv) Cerejeira-brava (*Prunus avium*);
- v) Choupos (*Populus sp.*);
- vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- viii) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- ix) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*).

**Sub-região homogénea Ria e Foz do Vouga**

**a) Espécies a privilegiar (Grupo I):**

- i) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

**b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):**

- i) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- ii) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- v) Choupos (*Populus sp.*);
- vi) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- vii) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- viii) Nogueira (*Juglans regia*);
- ix) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- x) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- xi) Sobreiro (*Quercus suber*).