



Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

Regulamento

Setembro 2025

ÍNDICE

Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	1
PREÂMBULO	3
TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º - Âmbito territorial	5
Artigo 2.º - Objetivos	5
Artigo 3.º - Conteúdo documental.....	5
Artigo 4.º - Conceitos.....	7
Artigo 5.º - Servidões e restrições de utilidade pública.....	8
Artigo 6.º - Zonamento acústico	8
TÍTULO II – USO DO SOLO.....	9
Artigo 7.º - Disposições gerais	9
Artigo 8.º - Classificação e Qualificação do solo	9
Artigo 9.º - Condições de incompatibilidade.....	10
Artigo 10.º - Eficiência e Sustentabilidade	11
CAPÍTULO I – SOLO RÚSTICO	12
Artigo 11.º - Zonas ameaçadas por cheias	12
Artigo 12.º - Condicionamento à construção em solo rústico.....	12
Artigo 13.º - Disposições sobre o uso do solo nas zonas de perigosidade do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves	12
Artigo 14.º - Espaço Natural e Paisagístico	12
Artigo 15.º - Espaço de Ocupação Turística	13
Artigo 16.º - Espaço Florestal de Produção	14
CAPÍTULO II – SOLO URBANO	16
SECÇÃO I – ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	16
Artigo 17.º - Caracterização e usos.....	16
Artigo 18.º - Espaço habitacional tipo 1 (EH1)	16
Artigo 19.º - Espaço habitacional tipo 2 (EH2)	17
Artigo 20.º - Espaço Habitacional tipo 3 (EH3)	18
SECÇÃO II – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	20
Artigo 21.º - Espaço Turístico - Estabelecimento Hoteleiro	20
Artigo 22.º - Espaço de Equipamentos	20
SECÇÃO III – ESPAÇOS VERDES DE USO PÚBLICO.....	22
Artigo 23.º - Disposições gerais	22
SECÇÃO IV – ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO	23
Artigo 24.º - Disposições gerais	23
SECÇÃO V – ÁREAS VERDES PRIVADAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	24
Artigo 25.º - Disposições gerais	24
TÍTULO III – INFRAESTRUTURAS	25

Artigo 26.º - Infraestruturas.....	25
Artigo 27.º - Infraestrutura rodoviária	26
Artigo 28.º - Infraestrutura ferroviária	26
TÍTULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	27
Artigo 29.º - Âmbito.....	27
Artigo 30.º - Operação de reparcelamento	27
TÍTULO V – CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL	29
Artigo 31.º - Disposições gerais	29
TÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO	30
Artigo 32.º - Execução do Plano e Perequação	30
Artigo 33.º - Prazo de Execução	31
TÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS	32
Artigo 34.º - Regime Supletivo.....	32
Artigo 35.º - Entrada em vigor	32
ANEXO I - Quadro Síntese, constante da Planta de Implantação	32

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa transpor as opções estratégicas que decorreram do processo de elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, de forma a concretizar territorialmente os objetivos da sua elaboração, que assentam nas seguintes premissas:

1. Dotar a cidade de Aveiro de uma área destinada ao desporto e ao lazer, de âmbito local, regional e mesmo nacional, proporcionando a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, complementados com áreas de lazer e habitacionais, comércio e serviços;
2. Criar condições para a localização de equipamentos desportivos destinados a modalidades com grande projeção nacional, mas com carência de infraestruturas, como sejam, o futebol e o hipismo;
3. Criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;
4. Localizar equipamentos “âncora”, fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;
5. Recuperar zonas ambientalmente degradadas;
6. Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;
7. Recuperar as edificações da Quinta da Condessa;
8. Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;
9. Criar áreas públicas de lazer;
10. Promover uma boa relação espacial peão/automóvel, garantindo equilíbrio no uso do espaço urbano;
11. Implementar uma rede de vias cicláveis em toda a área do plano.

A elaboração do Plano visa fomentar a colmatação dos vazios urbanos que subsistem nesta área. Esta operação sustenta-se na revitalização da área, de forma a afirmar as suas especificidades paisagísticas e urbanísticas, garantindo a integração urbana e a sustentabilidade territorial, considerando novas atividades e funções, mais consentâneas com os atuais modos de vida, planeando assim uma requalificação que valorize o espaço público e potencie o desenvolvimento da cidade.

É neste contexto que se fundamenta a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, enquanto instrumento de gestão territorial próprio para estabelecer as bases e as orientações adequadas à requalificação do ambiente urbano daquela área, no sentido de afirmar a identidade urbana e promover a competitividade e desenvolvimento do Município.

Face à experiência municipal de gestão urbanística na implementação de outros Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), por forma a facilitar a leitura e compreensão e garantir a uniformidade da estrutura dos respetivos regulamentos, tomou-se como modelo de referência o do Plano de Pormenor do Centro, recentemente publicado.

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito territorial

1. O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, adiante designado por Plano, destina-se a disciplinar o uso, a ocupação e transformação fundiária do solo para a sua área de intervenção, nos termos do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação e demais legislação aplicável.

Artigo 2.º - Objetivos

São objetivos deste Plano:

- a) Dotar a cidade de Aveiro de uma área destinada ao desporto e ao lazer, de âmbito local, regional e mesmo nacional, proporcionando a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, complementados com áreas de lazer e habitacionais, comércio e serviços;
- b) Criar condições para a localização de equipamentos desportivos destinados a modalidades com grande projeção nacional.
- c) Criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;
- d) Localizar equipamentos “âncora”, fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;
- e) Recuperar zonas ambientalmente degradadas;
- f) Prever a localização de Empreendimentos Turísticos e de zonas habitacionais;
- g) Recuperar as edificações da Quinta da Condessa;
- h) Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;
- i) Criar áreas públicas de lazer;
- j) Promover uma boa relação espacial peão/automóvel;
- k) Implementar uma rede de vias cicláveis em toda a área do plano;
- l) Desenvolver estratégias de mitigação e adaptação face às alterações climáticas.

Artigo 3.º - Conteúdo documental

1. Os elementos que constituem o Plano são os seguintes:

- 1.1 Regulamento
- 1.2 Planta de Implantação
- 1.3 Planta de Condicionantes

2. Os elementos que acompanham o Plano são os seguintes:

- 1 Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano
- 1a Relatório de fundamentação das exclusões da REN
- 1a1.1 REN - Áreas a excluir sobre plano proposto
- 1a1.2 REN - Áreas a excluir sobre plano proposto
- 1a2.1 REN - Delimitação final

1a2.2 REN - Delimitação final

1b Relatório de fundamentação exclusões da RAN

1b1.1 RAN - Áreas a excluir sobre plano proposto

1b1.2 RAN - Áreas a excluir sobre plano proposto

1b2.1 RAN - Delimitação Final

1b2.2 RAN -Delimitação Final

2a Relatório Ambiental

2b Resumo não Técnico do Relatório Ambiental

3.1 Planta Cadastral

3.2 Planta Cadastral

3a Quadro de Transformação Fundiária da UE1

3a.1 Planta de Transformação Fundiária da UE1

3b Quadro de Transformação Fundiária da UE2

3b1 Planta de Transformação Fundiária da UE2

3c Quadro identificação novos prédios

3d Quadro com identificação dos prédios

4 Planta de Localização

5.1 Planta da situação existente

5.2 Planta da situação existente

6a Planta de Ordenamento

6b Planta de Ordenamento – Património Arqueológico

6c Planta de Condicionantes

6d Carta de delimitação da REN

6e Cartografia de risco de incêndio - carta de perigosidade de incêndio

7a.1 Planta de classificação do solo

7a.2 Planta de classificação do solo

7b.1 Planta de Zonamento

7b.2 Planta de Zonamento

8a.1 Planta de áreas de cedência para o domínio municipal

8a.2 Planta de áreas de cedência para o domínio municipal

8b1 Estudo de tráfego

8b2.1 Rede de infraestrutura rodoviária

8b2.2 Rede de infraestrutura rodoviária

8c.1 Rede de Abastecimento de Água e Hidrantes

8c.2 Rede de Abastecimento de Água e Hidrantes

8d.1 Rede de Águas Pluviais

8d.2 Rede de Águas Pluviais

8e1.1 Rede de Gás

8e1.2 Rede de Gás

8f.1 Traçado de redes de distribuição de E.E. em M.T

8f.2 Traçado de redes de distribuição de E.E. em M.T

8g1.1 Traçado de redes de distribuição de E.E. em B.T

8g1.2 Traçado de redes de distribuição de E.E. em B.T

8g2.1 Traçado de redes de I.P
8g2.2 Traçado de redes de I.P
8h.1 Rede de Saneamento
8h.2 Rede de Saneamento
8i.1 Traçado de redes ITUR
8i.2 Traçado de redes ITUR
8j.1 Equipamentos de resíduos sólidos
8j.2 Equipamentos de resíduos sólidos
8k1.1 Planta de implantação – Eixos dos arruamentos
8k1.2 Planta de implantação – Eixos dos arruamentos
8k2 Perfis longitudinais e volumétricos - UE1
8k3 Perfis longitudinais e volumétricos - UE2
8k4 Perfis transversais tipo
8k5.1 Planta de Modelação do Terreno
8k5.2 Planta de Modelação do Terreno

9.1 Planta de compromissos urbanísticos
9.2 Planta de compromissos urbanísticos

10a Classificação de zonas sensíveis e mistas
10b Extrato do Mapa de Ruído – LDEN
10c Extrato do Mapa de Ruído – LN
10d Extrato do Mapa de Compatibilidades – LDEN
10e Extrato do Mapa de Compatibilidades – LN

11 Ficha de Dados Estatísticos

12 Tramitação do processo de elaboração e Participação Pública

Artigo 4.º - Conceitos

1. Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados na legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 5.º - Servidões e restrições de utilidade pública

1. Na área do Plano identifica-se a presença das seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que se encontram cartografadas na Planta de Condicionantes:
 - a) **Recursos Naturais**
 - i. **Recursos hídricos:**
 1. Domínio Público Hídrico - Leitos e margens dos cursos das águas fluviais;
 - ii. **Recursos agrícolas e florestais:**
 1. RAN – Reserva Agrícola Nacional;
 - iii. **Recursos ecológicos:**
 1. REN – Áreas Estratégicas de Infiltração e Proteção e Recarga de Aquíferos
 2. REN – Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo
 3. REN – Zona ameaçada pelas cheias
 4. Rede Hidrográfica – classificada como REN
 - b) **Infraestruturas:**
 - i. Rede elétrica – Linhas de Média Tensão 15 KV e Linhas de Alta Tensão 60KV;
 - ii. Gasodutos – 1º escalão e 2º escalão;
 - iii. Rede Rodoviária Nacional (A17 e A25);
 - iv. Rede Ferroviária Nacional (Linha do Vouga).

Artigo 6.º - Zonamento acústico

1. Para efeitos do cumprimento do regime legal de poluição sonora conferido pelo Regulamento Geral do Ruído (RGR), o Plano inscreve-se em Zonas Mistas, pelo que devem ser respeitados os seguintes valores limite de exposição:
 - a) Lden – Indicador de ruído diurno-entardecer-noturno, 24 horas – Nível sonoro máximo admissível < 65 dB (A);
 - b) Ln – Indicador de ruído noturno - Nível sonoro máximo admissível < 55 dB (A).

TÍTULO II – USO DO SOLO

Artigo 7.º - Disposições gerais

1. A área de intervenção do Plano está dividida em 3 (três) Unidades de Execução (UE1, UE2 e UE3) com as seguintes características:
 - a) UE1, com área de intervenção de 56,04 ha, contém dois núcleos de construção separados por um Espaço Verde de Recreio e Lazer;
 - b) UE2, com área de intervenção de 115,50 ha, integra uma área de edificabilidade junto ao aglomerado de Taboeira, áreas de Equipamento, enquadrado por uma área verde que dá continuidade ao Espaço Verde de Recreio e Lazer da UE1 e se interliga ao Aldeamento Turístico que contém o campo de golfe;
 - c) UE3 tem uma área de 6,47 ha que não terá qualquer tipo de intervenção e será mantido como Espaço Florestal de Produção, conforme previsto no Plano Diretor Municipal de Aveiro.
2. As operações de transformação fundiária a implementar nas duas Unidades de Execução que terão intervenção, devem respeitar as condições de edificabilidade insertas nos documentos constitutivos do Plano, designadamente em termos de implantação, número de pisos, área de construção e utilização, especificadas na respetiva planta de implantação e quadro de parâmetros urbanísticos que constitui o anexo I do presente Regulamento.
3. Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (Leitos e margens das Águas Fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

Artigo 8.º - Classificação e Qualificação do solo

1. A área do Plano é abrangida pelas classes de Solo Rústico e de Solo Urbano.
2. A qualificação do solo constante da Planta de Zonamento, tendo por base a disciplina e os fundamentos do PDM, resulta da necessária adequação e ajustamento à escala e detalhe do plano de pormenor, bem como à especificidade dos valores ambientais e paisagísticos deste território e às funcionalidades propostas, permitindo a coexistência de usos residenciais, comerciais, de serviços e de equipamentos, turísticos, desportivos, recreativos e de lazer.
3. O Solo Rústico divide-se nas seguintes categorias:
 - a) Espaço Natural e Paisagístico;
 - b) Espaço de Ocupação Turística;
 - c) Espaço Florestal de Produção.

4. O Solo Urbano divide-se nas seguintes categorias:
- a) Espaço Habitacional:
 - i. EH1 - Espaço Habitacional tipo 1;
 - ii. EH2 - Espaço Habitacional tipo 2;
 - 1. Habitação multifamiliar de custos controlados
 - iii. EH3 - Espaço Habitacional tipo 3;
 - b) Espaços de Usos Especial
 - i. Estabelecimento Hoteleiro;
 - ii. Espaço de Equipamentos;
 - c) Espaço Verde
 - i. Espaço Verde de uso público
 - ii. Área Verde de Enquadramento
 - iii. Área Verde privada de utilização pública

Artigo 9.º - Condições de incompatibilidade

1. Considera-se existirem condições de incompatibilidade de usos sempre que a ocupação, edificação ou a atividade:
- a) Dê lugar à produção de fumos ou emanações gasosas, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbe gravemente as condições de segurança e de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c) Constitua fator de risco para a integridade de pessoas e bens e acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão ou toxicidade;
 - d) Prejudique a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Configure intervenções que contribuam para a descaraterização ambiental ou provoquem efeitos nocivos para o ambiente;
 - f) Contribua para a desqualificação estética da envolvente, pelas suas dimensões ou outras características não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente;
 - g) Corresponda a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente, quanto ao Regulamento de Atividade Económica e Industrial (REAI), ao Regulamento Geral do Ruído (RGR) e ao Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios e respetivo Regulamento Técnico.
2. Considera-se, em geral, como usos e utilizações compatíveis com a função dominante os que, de forma aceitável não constituam fator de risco para a saúde humana incluindo o risco de explosão, de incêndios, de toxicidade ou de contaminação do ambiente.
3. Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por não cumprirem as condições de usos e utilizações definidas no número anterior.

Artigo 10.º - Eficiência e Sustentabilidade

1. Visando o equilíbrio do ambiente urbano, a eficiência energética e a utilização racional dos recursos, contribuindo para a captura de carbono e a redução da temperatura urbana, deve privilegiar-se:
 - a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - b) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural local, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - c) Utilização de mecanismos de eficiência hídrica e energética para a correta gestão de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular;
 - d) Reutilização de águas pluviais, nomeadamente na rega de espaços verdes e lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores;
 - e) A promoção da utilização de energias renováveis e da sua gestão inteligente através da adoção de sistemas integrados de produção para autoconsumo, com soluções que assegurem a eficiência energética dos edifícios, preferencialmente em regime de autoconsumo, devendo ser privilegiada a integração de tecnologias como painéis solares fotovoltaicos e/ou térmicos sempre que tecnicamente viável;
 - f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
 - g) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;
 - h) Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;
 - i) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, entre outros);
 - j) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies autóctones e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação dos grupos de espécies vegetais características da região.
 - k) A implementação e a integração de soluções que estimulem a mobilidade suave, através da introdução de infraestruturas para bicicletas, rede de pontos de carregamento elétrico e integração com transportes públicos.

CAPÍTULO I – SOLO RÚSTICO

Artigo 11.º - Zonas Ameaçadas por Cheias

1. As zonas ameaçadas por cheias (ZAC) devem ser mantidas preferencialmente sem artificialização e integradas nos espaços verdes, contemplando ações de renaturalização com vista a atenuar potenciais riscos e efeitos de inundação resultantes do acréscimo de caudal devido a obstruções, impermeabilizações da envolvente ou outras ocorrências.
2. Os materiais a utilizar nas zonas ameaçadas por cheias (ZAC) devem ser materiais naturais, permeáveis e semipermeáveis.

Artigo 12.º - Condicionamento à construção em solo rústico

1. A construção em solo rústico deverá obedecer ao disposto no DL 82/2021, em articulação com o artigo 61º do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

Artigo 13.º - Disposições sobre o uso do solo nas zonas de perigosidade do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves

1. Até à entrada em vigor da portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos por esse diploma, são interditas operações urbanísticas que agravem as consequências de acidente grave, designadamente: novos edifícios habitacionais, equipamentos de utilização coletiva nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de comércio e ou serviços com área acumulada de venda e ou serviços superior a 500m², bem como a alteração de usos ou quaisquer ações que contribuam para a concentração de pessoas.
2. Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo, deverão ser revogadas as disposições deste artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.”.

Artigo 14.º - Espaço Natural e Paisagístico

1. O Espaço Natural e Paisagístico integra áreas caracterizadas pelo seu elevado valor paisagístico e sensibilidade ambiental, que cumprem uma função relevante no equilíbrio dos ecossistemas, da biodiversidade e no resgate de carbono.
2. Neste espaço deve ser privilegiada a proteção, a conservação e salvaguarda dos valores paisagísticos e ambientais (habitats e espécies), bem como a gestão racional dos recursos naturais endógenos, mantendo o coberto vegetal autóctone e o relevo natural, com preservação das galerias ripícolas e dos espaços de ligação com maior valor natural, e promovendo ações de renaturalização de áreas degradadas.
3. Nas áreas de relvado deverá ser dada preferência a prados de sequeiro com espécies autóctones.

4. A rede de vias pedonais e cicláveis e áreas ao ar livre ligadas ao recreio, lazer e atividades desportivas, devem privilegiar a valorização e salvaguarda dos valores paisagísticos e naturais em presença.
5. Neste espaço admitem-se áreas de estar e equipamentos de lazer e desportivos, bem como infraestruturas rodoviárias existentes e programadas.
6. A instalação de equipamentos e estruturas de apoio à utilização pública deste espaço, designadamente, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços de restauração e bebidas, sanitários e serviços administrativos, podem vir a ser admitidos, desde que:
 - a) Não ponham em causa as características dominantes de espaço verde e garantam, na generalidade, as funções ecológica e ambiental em presença;
 - b) Não criem condições de incompatibilidade definidas nos termos do presente Regulamento;
 - c) Se desenvolvam num piso e garantam um índice máximo de ocupação de 1%, face à área pública em que se localizam;
 - d) Nas zonas ameaçadas por cheias (ZAC) integrantes desta área não são admissíveis equipamentos ou estruturas de apoio.

Artigo 15.º - Espaço de Ocupação Turística

1. O Plano prevê a instalação de um empreendimento turístico da tipologia Aldeamento Turístico que integra um Campo de Golfe de 18 buracos, implantado na parcela 2.77 e correspondente a uma área de 74,42 ha.
2. O aldeamento turístico terá no mínimo a categoria de quatro estrelas, é constituído por 55 subparcelas com uma área total de 51.662 m², tem uma área de implantação de 12.921 m² a que corresponde uma área de construção de 25.841 m², com um máximo de 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do solo, e com uma altura de fachada máxima de 7 metros. O aldeamento turístico terá 380 Ua e 756 camas.
3. No aldeamento turístico inclui-se a instalação de edifícios de uso comum, tais como:
 - a) Um edifício (F.1), que integra diversos serviços comuns ao aldeamento turístico, nomeadamente a receção, restaurante, bar, piscinas interiores, SPA, ginásio, kids club, salas de reunião e salas de eventos, áreas técnicas e de serviços e com uma área de implantação máxima de 1.490 m² e uma área máxima de construção de 2.980 m², com 2 pisos acima do solo e 1 piso abaixo;
 - b) Um edifício (F.2), que integra diversos serviços comuns ao aldeamento turístico, nomeadamente restaurante, bar, piscinas interiores, SPA, ginásio, kids club, salas de reunião e salas de eventos e onde se inserem também as piscinas exteriores, com uma área de implantação máxima de 401 m² e uma área máxima de construção de 803 m², com 2 pisos acima do solo e 1 piso abaixo;
 - c) Os usos previstos nas alíneas anteriores (alíneas a) e b)) para os dois edifícios poderão acontecer em ambos ou apenas em um dos edifícios;
 - d) Portaria (F.58) com área máxima de implantação de 20 m² e 1 piso acima do solo;
 - e) Club House (F.59) com uma área máxima de implantação de 2.159 m² e área máxima de construção de 3.589 m², com 2 pisos acima do solo e 1 abaixo, podendo incluir os seguintes usos comuns: restaurante e bar, ginásio, SPA, piscinas exteriores, salas de reuniões e salas de eventos;
 - f) Campo de Golfe (F.60) com 18 buracos;

- g) Vias de circulação com largura máxima da faixa de rodagem de 7 metros de largura, com passeios laterais com 2 metros de largura, que permitem acessibilidade aos diversos espaços comuns do Aldeamento Turístico e faixas de estacionamento, dimensionadas para responder as necessidades das respetivas unidades de alojamento.
4. No projeto e na instalação do Aldeamento Turístico deverão ser previstos mecanismos de eficiência hídrica e energética, sistemas para uma gestão eficiente de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular, tais como:
- a) Instalação de torneiras e chuveiros de elevada eficiência hídrica;
 - b) Aproveitamento de águas saponárias para descargas nos autoclismos;
 - c) Sensores de presença nas zonas comuns;
 - d) Adoção de sistemas de iluminação com tecnologia LED, de elevada eficiência;
 - e) Instalação de sistema de gestão técnica centralizado (SGTC);
 - f) Painéis Fotovoltaicos para autoconsumo a aplicar na cobertura;
 - g) Aproveitamento de águas pluviais e de águas residuais tratadas para a rega dos jardins e campos de golfe;
 - h) Sensores de monitorização da humidade de solo;
 - i) Sistemas de rega gota-gota ou microaspersor para os jardins;
 - j) Instalação de sistemas de monitorização da rega, como sensores de humidade do solo, para otimizar o uso da água;
 - k) Compostagem de resíduos orgânicos com produção de inertes para integração no campo de golfe;
 - l) Aproveitamento dos sobrantes de relva para incorporação no solo;
 - m) Utilização de espécies vegetais adaptadas e de baixo consumo;
 - n) Nas áreas de relvado deverá ser dada preferência a prados de sequeiro com espécies autóctones.
5. No Aldeamento Turístico deverão ser salvaguardados os requisitos previstos no artº 49 do DL 82/2021 relativamente a faixa de gestão de combustível.

Artigo 16.º - Espaço Florestal de Produção

- 1. O Plano integra na UE3 um Espaço Florestal de Produção cujo normativo deverá respeitar o previsto no Plano Diretor Municipal de Aveiro.
- 2. O Espaço Florestal de Produção é constituído pelas áreas com vocação dominante para a floresta, áreas de aproveitamento silvícola atual, incultos e pequenas áreas de uso agrícola sem condicionantes particulares de intensificação cultural e outras que garantam a proteção do solo e das características ambientais e da paisagem.
- 3. As ações e operações neste Espaço destinam-se, preferencialmente, à produção de material lenhoso com aproveitamento do potencial produtivo e de atividades associadas à rentabilização sustentável dos sistemas florestais, de acordo com as boas práticas regem -se pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com o estabelecido no Plano Diretor Municipal de Aveiro, nomeadamente, nas Disposições Comuns do Solo Rústico, e Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAG).

4. Os usos neste espaço devem ser os previstos no Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAG) e não devem contribuir para o aumento da concentração de pessoas pela proximidade ao estabelecimento abrangido pelo Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAG).

CAPÍTULO II – SOLO URBANO

SECÇÃO I – ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 17.º - Caraterização e usos

1. Neste Espaço, para além do uso habitacional, admitem-se os usos de comércio e serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, equipamento, áreas verdes e espaços urbanos de uso público, bem como indústria compatível com o uso habitacional, desde que não criem condições de incompatibilidade, definidas no presente Regulamento.
2. Admite-se a alteração do uso de habitação no piso térreo para comércio e serviços, caso se comprove, através de estudo prévio de arquitetura do conjunto, que essa alteração não constitui um elemento dissonante, inadequado para a imagem do conjunto, sem implicações na coerência volumétrica do mesmo e desde que cumpra os parâmetros do quadro síntese aplicáveis.

Artigo 18.º - Espaço habitacional tipo 1 (EH1)

1. Nas parcelas integrantes do Espaço Habitacional tipo 1 (EH1), sem embargo dos parâmetros urbanísticos constantes da Planta de Implantação e respetivo Quadro Síntese, devem ainda ser consideradas as seguintes condições:
 - a) As intervenções que integrem a mesma unidade territorial ou funcional, que definam quarteirões ou frentes urbanas contínuas, deverão constituir um conjunto arquitetónico coerente, cujo projeto adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração urbana ou outras construções vizinhas, nomeadamente nas fachadas dos edifícios e nas áreas verdes privadas de utilização pública do conjunto.
 - b) Nas edificações a implantar em terreno topograficamente declivoso, com visibilidade preponderante para o espaço público, podem os pisos abaixo do solo ter a utilização dos pisos superiores, desde que não seja ultrapassada a área máxima de construção da parcela;
 - c) O número máximo de pisos acima do solo é 6 (seis) e o número máximo de pisos abaixo do solo é 2 (dois);
 - d) As caves são destinadas a estacionamento, arrumos e serviços técnicos de apoio;
 - e) As coberturas devem ser planas executadas com o isolamento térmico, a pormenorizar em projeto, que garanta o adequado conforto nas edificações subjacentes.
 - f) As varandas não podem exceder 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço, nas fachadas mais representativas e nas que confinem com arruamento público, e 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) nas fachadas voltadas para o interior dos quarteirões e devem garantir uma altura livre mínima de 3,0m (três metros) ao passeio ou espaço público;
 - g) Admitem-se corpos balançados desde que não deem origem a aumento de área total de construção da parcela, a sua profundidade não exceda 1,0m (um metro) e garantam uma altura livre mínima de 3,0m (três metros) ao passeio ou espaço público;
 - h) É proibido o encerramento de varandas (construção de marquises);
 - i) As caixas das diversas redes de infraestruturas devem ser encastradas na edificação e não afetar o espaço público;
 - j) A cave deve ser devidamente impermeabilizada de forma a garantir a sua total estanquidade,

- não sendo permitida a utilização de meios mecânicos que diminuam o nível freático do solo;
- k) A manutenção do espaço à superfície, correspondente à ocupação em subsolo, incluindo a impermeabilidade das lajes de cobertura, será sempre da responsabilidade dos condóminos da respetiva parcela;
 - l) A impermeabilização das áreas verdes privadas de utilização pública deverão ficar limitadas a 30% da sua área total;
 - m) As escadas de acesso à edificação e a rampa de acesso à cave devem inscrever-se dentro da implantação da edificação.
2. No projeto dever-se-á prever mecanismos de eficiência hídrica e energética para a correta gestão de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular, tais como:
- a) Instalação de torneiras e chuveiros de elevada eficiência hídrica;
 - b) Aproveitamento de águas saponárias para descargas nos autoclismos;
 - c) Aproveitamento de águas pluviais para a rega dos jardins;
 - a) Sistemas de rega gota-gota ou microaspersor para os jardins;
 - b) Sistemas de telegestão da rede de rega;
 - c) Sensores de presença nas zonas comuns;
 - d) Adoção de sistemas de iluminação com tecnologia LED, de elevada eficiência;
 - e) Painéis Fotovoltaicos para autoconsumo a aplicar na cobertura.

Artigo 19.º - Espaço habitacional tipo 2 (EH2)

1. Nas parcelas integrantes do Espaço Habitacional tipo 2 (EH2) os parâmetros urbanísticos a considerar são os seguintes:
- a) As intervenções que integrem a mesma unidade territorial ou funcional, que definam quarteirões ou frentes urbanas contínuas, deverão constituir um conjunto arquitetónico coerente, cujo projeto adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração urbana ou outras construções vizinhas, nomeadamente nas fachadas dos edifícios e nas áreas verdes privadas de utilização pública do conjunto;
 - b) O número máximo de pisos acima do solo é 4 (quatro) e o número máximo de pisos abaixo do solo é 2 (dois);
 - c) As caves são destinadas a estacionamento e arrumos;
 - d) As coberturas devem ser planas executadas com o isolamento térmico, a pormenorizar em projeto, que garanta o adequado conforto nas edificações subjacentes.
 - e) As varandas não podem exceder 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço e devem garantir uma altura livre mínima de 3,0m (três metros) ao passeio ou espaço público;
 - f) Admitem-se corpos balançados desde que não deem origem a aumento de área máxima de construção da parcela, a sua profundidade não exceda 1,0m (um metro) e garantam uma altura livre mínima de 3,0m (três metros) ao passeio ou espaço público;
 - g) É proibido o encerramento de varandas (construção de marquises);
 - h) As caixas das diversas redes de infraestruturas devem ser encastradas na edificação e não afetar o espaço público;
 - i) A manutenção do espaço à superfície, correspondente à ocupação em subsolo, incluindo a impermeabilidade das lajes de cobertura, será sempre da responsabilidade dos condóminos

- da respetiva parcela;
- j) A impermeabilização das áreas verdes privadas de utilização pública deverão ficar limitada a 30% da sua área total;
 - k) As escadas de acesso à edificação e a rampa de acesso à cave devem inscrever-se dentro da implantação da edificação, com exceção dos edifícios de habitação multifamiliar de custos controlados.
2. Nas parcelas integrantes do Espaço Habitacional tipo 2 (EH2) está prevista uma subcategoria de edifícios de habitação multifamiliar de custos controlados que deverão respeitar o regime legal aplicável à data da sua implementação.
3. No projeto dever-se-á prever mecanismos de eficiência hídrica e energética para a correta gestão de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular, tais como:
- a) Instalação de torneiras e chuveiros de elevada eficiência hídrica;
 - b) Aproveitamento de águas saponárias para descargas nos autoclismos;
 - c) Aproveitamento de águas pluviais para a rega dos jardins;
 - f) Sistemas de rega gota-gota ou microaspersor para os jardins;
 - g) Sistemas de telegestão da rede de rega;
 - h) Sensores de presença nas zonas comuns;
 - i) Adoção de sistemas de iluminação com tecnologia LED, de elevada eficiência;
 - j) Painéis Fotovoltaicos para autoconsumo a aplicar na cobertura.

Artigo 20.º - Espaço Habitacional tipo 3 (EH3)

1. Nas parcelas destinadas a edificações unifamiliares, integrantes do Espaço Habitacional tipo 3, sem embargo dos parâmetros urbanísticos constantes da Planta de Implantação e respetivo Quadro Síntese, devem ainda ser consideradas as seguintes condições:
- a) A área máxima de implantação da edificação é de 150 m² ou de 306 m² conforme definido na Planta de Implantação;
 - b) A área máxima de construção é de 300 m² ou de 612 m² conforme definido na Planta de Implantação;
 - c) O número máximo de pisos acima do solo é 2 (dois) e abaixo do solo é 1 (um), destinado a garagem e arrumos;
 - d) Não é permitida a construção de anexos;
 - e) Face à eventual existência de parcelas com características topográficas diferenciadas podem ser desenvolvidas soluções decorrentes dessa topografia, desde que não se ultrapasse a edificabilidade definida no Plano e se garanta uma adequada integração urbanística;
 - f) A implantação deve respeitar, no mínimo, afastamentos frontais e laterais de 5 metros e posterior de 6 metros;
 - g) O muro de vedação da parcela não deve exceder 1,20 metros de altura na parte frontal e 1,50m nas partes laterais e de tardoz, admitindo-se um aumento de 0,60 m (sessenta centímetros) com elementos vegetais;
 - h) A impermeabilização das áreas verdes privadas de utilização pública deverão ficar limitadas a 30% da sua área total;
 - i) As caixas das diversas redes de infraestruturas devem ser encastradas no muro de vedação e não afetar o espaço público.

2. No projeto dever-se-á prever mecanismos de eficiência hídrica e energética para a correta gestão de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular, tais como:
- a) Instalação de torneiras e chuveiros de elevada eficiência hídrica;
 - b) Aproveitamento de águas saponárias para descargas nos autoclismos;
 - c) Aproveitamento de águas pluviais para a rega dos jardins;
 - d) Sistemas de rega gota-gota ou microaspersor para os jardins;
 - e) Sistemas de telegestão da rede de rega;
 - f) Sensores de presença nas zonas comuns;
 - g) Adoção de sistemas de iluminação com tecnologia LED, de elevada eficiência;
 - h) Painéis Fotovoltaicos para autoconsumo a aplicar na cobertura.

SECÇÃO II – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 21.º - Espaço Turístico - Estabelecimento Hoteleiro

1. O Estabelecimento Hoteleiro, corresponde à parcela 1.5 da Planta de Implantação com a área de implantação máxima de 2.500 m² e área máxima de construção de 18.000 m², com categoria mínima de três estrelas, com número máximo de pisos de 9 pisos acima do solo e de 2 pisos abaixo, com uma altura máxima de fachada de 28 metros:
 - a) A implantação do Estabelecimento Hoteleiro deve integrar-se no polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação do Plano;
 - b) O número máximo de alojamentos será de 180 Ua, que corresponde a 360 camas;
 - c) O número mínimo de lugares de estacionamento a prever em cave será de 40;
 - d) Face à topografia da parcela, com visibilidade preponderante para o Espaço Verde de Recreio e Lazer, podem os pisos abaixo do solo ter utilização similar dos pisos superiores, desde que não seja ultrapassada a área máxima de construção da parcela;
 - e) A impermeabilização das áreas verdes privadas de utilização pública deverão ficar limitadas a 30% da sua área total.
2. No projeto e na instalação do Estabelecimento Hoteleiro dever-se-á prever mecanismos de eficiência hídrica e energética para a correta gestão de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular, tais como:
 - a) Instalação de torneiras e chuveiros de elevada eficiência hídrica;
 - b) Aproveitamento de águas saponárias para descargas nos autoclismos;
 - c) Aproveitamento de águas pluviais para a rega dos jardins;
 - d) Sistemas de rega gota-gota ou microaspersor para os jardins;
 - e) Sistemas de telegestão da rede de rega;
 - f) Sensores de presença nas zonas comuns;
 - g) Adoção de sistemas de iluminação com tecnologia LED, de elevada eficiência;
 - h) Instalação de sistema de gestão técnica centralizado (SGTC);
 - i) Painéis Fotovoltaicos para autoconsumo a aplicar na cobertura.

Artigo 22.º - Espaço de Equipamentos

1. Neste Espaço, admitem-se equipamentos ou infraestruturas estruturantes, tais como edifícios de serviços, equipamentos escolares, instalações desportivas, parques, jardins, desde que não criem condições de incompatibilidade, definidas no presente Regulamento, designadamente as seguintes parcelas:
 - a) A parcela EQ1 prevê-se a instalação de um Equipamento Escolar, com 2.000 m² de área de implantação e 4.000 m² de área máxima de construção, com um número máximo de 2 pisos acima do solo e 1 piso abaixo do solo;
 - b) A Parcela EQ2 adjacente e a integrar no Clube Hípico de Aveiro, com um índice de

- ocupação máximo de 10% da área total da parcela;
- c) A Parcela EQ3 adjacente e a integrar na Associação Desportiva de Taboeira, com um índice de ocupação máximo de 10% da área total da parcela, não sendo admitida qualquer tipo de construção em zonas ameaçadas por cheias (ZAC);
 - d) A parcela EQ4 prevê-se a instalação de equipamentos desportivos, parques infantis ou outros equivalentes;
 - e) Na parcela EQ5 prevê-se a instalação de um equipamento de serviços/social de natureza privada, corresponde à parcela 2.50 com uma área máxima de implantação de 2.837 m² e área máxima de construção de 12.534 m², com um número máximo de pisos entre 3 e 6 acima do solo e 2 abaixo do solo. No projeto deste edifício deve integrar-se, sempre que possível, a remodelação e requalificação dos edifícios existentes
2. Nas áreas de zonas ameaçadas por cheias (ZAC) integrantes desta área não são admissíveis equipamentos ou estruturas de apoio;
3. A impermeabilização das áreas verdes privadas de utilização pública deverão ficar limitadas a 30% da sua área total.

SECÇÃO III – ESPAÇOS VERDES DE USO PÚBLICO

Artigo 23.º - Disposições gerais

1. Os Espaços Verdes de uso público têm carácter estruturante no Solo Urbano, cumprindo uma função relevante no equilíbrio ambiental e do meio urbano, com funções de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer, desporto e cultura, integrando, nomeadamente, pequenos jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico, eixos arborizados em espaço público, bem como infraestruturas rodoviárias existentes e programadas e respetivas áreas de enquadramento e proteção, face à proximidade de autoestradas e da linha ferroviária.
2. Privilegia-se a localização de áreas para recreio, convívio e encontro, admitindo-se pequenos edifícios ou estruturas leves amovíveis com um índice máximo de ocupação de 20% da área pública em que se localizam;
3. Deverão ser adotadas estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, nomeadamente e sempre que possível, através da previsão, em fase de projeto, da utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público.
4. As espécies a utilizar nestes Espaços e nos alinhamentos arbóreos identificados na Planta de Implantação devem ser espécies autóctones ou bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com baixas necessidades hídricas, de fertilização e de manutenção, espécies atrativas para polinizadores e fauna auxiliar, com resistência natural a pragas e doenças, com maior potencial de captura de carbono, contribuindo para a valorização da biodiversidade urbana e para a criação de conforto térmico nos espaços urbanos.
5. Deverão promover a infiltração das águas pluviais não contaminadas, recorrendo a técnicas como a modelação do terreno e outras.
6. Devem ser privilegiadas as seguintes espécies: Murta (*Myrtus communis*), o Medronheiro (*Arbutus unedo*), Pilriteiro (*Crataegus monogyna*), Oliveira (*Olea europaea*), Pinheiro manso (*Pinus pinea*), Pilriteiro e Lodão bastardo (*Celtis australis*), carvalho-alvarinho (*Quercus robur*), liquidâmbar (*Liquidambar styraciflua*), tília (*Tilia cordata*), castanheiro-da-índia (*Aesculus hippocastanum*), ginkgo (*Ginkgo biloba*) e macieira-de-jardim (*Malus domestica*); e os seguintes arbustos: santolina (*Santolina chamaecyparissus*), coprosma (*Coprosma kirkii*), cotoneaster rastejante (*Cotoneaster dammeri*), zimbro rastejante (*Juniperus horizontalis*) e pittosporo-anão (*Pittosporum tobira* 'Nana').
7. Os critérios de dimensionamento para a plantação arbórea são os seguintes:
 - a) Nos arruamentos, a dimensão mínima do PAP (perímetro à altura do peito) é de 20 cm (vinte centímetros) e nos restantes espaços é de 12 cm (doze centímetros).
 - b) As árvores devem ser de médio e grande porte, em fase adulta, e nos arruamentos é obrigatório o fuste limpo de 2,5 metros, para uma correta integração no espaço.

SECÇÃO IV – ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO

Artigo 24.º - Disposições gerais

1. As Áreas Verde de Enquadramento têm carácter estruturante no Solo Urbano, cumprindo uma função relevante no equilíbrio ambiental e do meio urbano, com funções de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer, desporto e cultura, integrando, nomeadamente, pequenos jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico, eixos arborizados em espaço público, bem como infraestruturas rodoviárias existentes e programadas e respetivas áreas de enquadramento e proteção, face à proximidade de autoestradas e da linha ferroviária.
2. Privilegia-se a localização de áreas para recreio, convívio e encontro, admitindo-se pequenos edifícios ou estruturas leves amovíveis com um índice máximo de ocupação de 20% da área pública em que se localizam;
3. Deverão ser adotadas estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, nomeadamente e sempre que possível, através da previsão, em fase de projeto, da utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público.
4. As espécies a utilizar nestes Espaços e nos alinhamentos arbóreos identificados na Planta de Implantação devem ser espécies autóctones ou bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com baixas necessidades hídricas, de fertilização e de manutenção, espécies atrativas para polinizadores e fauna auxiliar, com resistência natural a pragas e doenças, com maior potencial de captura de carbono, contribuindo para a valorização da biodiversidade urbana e para a criação de conforto térmico nos espaços urbanos.
5. Deverão promover a infiltração das águas pluviais não contaminadas, recorrendo a técnicas como a modelação do terreno e outras.
6. Devem ser privilegiadas as seguintes espécies: Murta (*Myrtus communis*), o Medronheiro (*Arbutus unedo*), Pilriteiro (*Crataegus monogyna*), Oliveira (*Olea europaea*), Pinheiro manso (*Pinus pinea*), Pilriteiro e Lodão bastardo (*Celtis australis*), carvalho-alvarinho (*Quercus robur*), liquidâmbar (*Liquidambar styraciflua*), tília (*Tilia cordata*), castanheiro-da-índia (*Aesculus hippocastanum*), ginkgo (*Ginkgo biloba*) e macieira-de-jardim (*Malus domestica*); e os seguintes arbustos: santolina (*Santolina chamaecyparissus*), coprosma (*Coprosma kirkii*), cotoneaster rastejante (*Cotoneaster dammeri*), zimbro rastejante (*Juniperus horizontalis*) e pittosporo-anão (*Pittosporum tobira* 'Nana').
7. Os critérios de dimensionamento para a plantação arbórea são os seguintes:
 - a) Nos arruamentos, a dimensão mínima do PAP (perímetro à altura do peito) é de 20 cm (vinte centímetros) e nos restantes espaços é de 12 cm (doze centímetros).
 - b) As árvores devem ser de médio e grande porte, em fase adulta, e nos arruamentos é obrigatório o fuste limpo de 2,5 metros, para uma correta integração no espaço.

SECÇÃO V – ÁREAS VERDES PRIVADAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Artigo 25.º - Disposições gerais

1. As Áreas Verde privadas de utilização pública têm carácter estruturante no Solo Urbano, cumprindo uma função relevante no equilíbrio ambiental e do meio urbano, com funções de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer, desporto e cultura, integrando, nomeadamente, pequenos jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico, eixos arborizados em espaço público, bem como infraestruturas rodoviárias existentes e programadas e respetivas áreas de enquadramento e proteção, face à proximidade de autoestradas e da linha ferroviária.
2. As intervenções nestas áreas deverão constituir um conjunto arquitetónico coerente, cujo projeto adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração urbana dentro do mesmo espaço;
3. A impermeabilização das áreas verdes privadas de utilização pública deverão ficar limitadas a 30% da sua área total;
4. Privilegia-se a localização de áreas para recreio, convívio e encontro, não estando prevista a construção de edifícios ou estruturas leves amovíveis;
5. Deverão ser adotadas estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, nomeadamente e sempre que possível, através da previsão, em fase de projeto, da utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público.
6. As espécies a utilizar nestes espaços e nos alinhamentos arbóreos identificados na Planta de Implantação devem ser espécies autóctones ou bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com baixas necessidades hídricas, de fertilização e de manutenção, espécies atrativas para polinizadores e fauna auxiliar, com resistência natural a pragas e doenças, com maior potencial de captura de carbono, contribuindo para a valorização da biodiversidade urbana e para a criação de conforto térmico nos espaços urbanos.
7. Deverão promover a infiltração das águas pluviais não contaminadas, recorrendo a técnicas como a modelação do terreno e outras.
8. Devem ser privilegiadas as seguintes espécies: Murta (*Myrtus communis*), o Medronheiro (*Arbutus unedo*), Pilriteiro (*Crataegus monogyna*), Oliveira (*Olea europaea*), Pinheiro manso (*Pinus pinea*), Pilriteiro e Lodão bastardo (*Celtis australis*), carvalho-alvarinho (*Quercus robur*), liquidâmbar (*Liquidambar styraciflua*), tília (*Tilia cordata*), castanheiro-da-índia (*Aesculus hippocastanum*), ginkgo (*Ginkgo biloba*) e macieira-de-jardim (*Malus domestica*); e os seguintes arbustos: santolina (*Santolina chamaecyparissus*), coprosma (*Coprosma kirkii*), cotoneaster rastejante (*Cotoneaster dammeri*), zimbro rastejante (*Juniperus horizontalis*) e pittosporo-anão (*Pittosporum tobira* 'Nana').

TÍTULO III – INFRAESTRUTURAS

Artigo 26.º - Infraestruturas

1. A execução dos arruamentos respeitará os traçados planimétricos e respetivos perfis constantes dos desenhos técnicos designados por:
 - a) Planta de Implantação – eixos dos arruamentos;
 - b) Perfis longitudinais e volumétricos;
 - c) Perfis transversais tipo;
 - d) Planta de modelação de terreno.
2. Os arruamentos a executar têm uma faixa de rodagem de 7 metros, uma faixa de estacionamento transversal de 5 metros de largura e passeios de 5,5 metros, que contemplam caldeiras para plantação de árvores com largura de 1,50 metros, em conformidade com o definido na Planta de Rede de Infraestrutura Rodoviária.
3. Os materiais a utilizar nos passeios, calçadas e estacionamentos deverão ser materiais permeáveis e semipermeáveis.
4. A rede de vias cicláveis é bidirecional e tem uma largura de 2,40 metros.
5. Sem embargo da informação constante do desenho técnico denominado de Traçado de Redes de Distribuição de E.E. em B.T., o equipamento necessário e adequado para ligação à rede de fornecimento de energia elétrica em cada parcela, deverá, sempre que possível, ser integrado na edificação, desde que cumpra os aspetos regulamentares específicos.
6. Deverão ser cumpridas as condições exteriores de segurança e acessibilidade estabelecidas no Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios, nomeadamente, o estacionamento dos veículos de socorro e a acessibilidade às fachadas.
7. Na impossibilidade de cumprimento do disposto no ponto anterior, devem ser previstas em projeto da especialidade as medidas compensatórias, sujeitas a parecer obrigatório da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil — ANEPC ou do Município, no caso de se tratar de edifícios de 1.ª categoria de risco.
8. As intervenções da REN Gasodutos terão acompanhamento em fase de projeto e cumprirão as especificações técnicas que a REN Gasodutos definiu ou venha a definir, bem como toda a legislação aplicável.
9. Os restantes elementos referentes a outras infraestruturas servirão de base aos respetivos projetos, sem prejuízo da legislação específica referente às mesmas, nomeadamente, quanto ao respeito de zona non aedificandi, profundidade de instalação, integração dos armários nos muros de vedação e PT nos próprios edifícios.

Artigo 27.º - Infraestrutura rodoviária

1. São integradas no domínio municipal as áreas destinadas às infraestruturas rodoviárias, que incluem faixa de rodagem, estacionamento, passeios, pista ciclável e as áreas verdes e de arborização adjacentes, em conformidade com a Planta de Áreas de Cedência para o Domínio Municipal.
2. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nas estradas integradas na Rede Rodoviária Nacional (RRN) e respetivas zonas adjacentes, deve ser objeto de estudo específico devidamente fundamentado, encontrando-se o projeto respetivo sujeito à observância das normas legais e regulamentares em vigor e a parecer das Infraestruturas de Portugal, IP, S.A., no cumprimento do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.
3. Quanto à eventual construção de vedações deverá respeitar-se as condições estabelecidas no artigo 55.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN).
4. À Rede Rodoviária Nacional aplicam-se as zonas de servidão non aedificandi estabelecidas na legislação em vigor.

Artigo 28.º - Infraestrutura ferroviária

1. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

TÍTULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 29.º - Âmbito

1. As operações de transformação fundiária, preconizadas no PPPDA, são executadas no âmbito das unidades de execução, definidas na Planta de Síntese como UE1 e UE2 com as áreas de 56,04 ha e 115,50 ha, respetivamente, através de operações de reparcelamento seguindo o disposto nos artigos 164.º a 170.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
2. Constitui a massa de concentração da operação de reparcelamento, a soma das áreas das parcelas dos proprietários, descritas na Conservatória de Registo Predial, que integrará o cálculo do índice médio de utilização.
3. A massa de distribuição (md) a repartir pelos diversos proprietários é constituída pelas parcelas identificados na planta de implantação para cada unidade de execução, destinados a habitação, comércio/serviços e empreendimentos turísticos e equipamentos de natureza privada, com a caracterização definida no quadro de parâmetros urbanísticos em anexo, em termos de área de implantação, área de construção, número de pisos, número de fogos e utilização.
4. Com a operação de reparcelamento são integradas no domínio municipal, em conformidade com a Planta de Áreas de Cedência para domínio municipal, as áreas integradas em:
 - a) Equipamento Escolar (EQ1)
 - b) Equipamento Desportivo (EQ4)
 - c) Área destinada a Espaço Natural e Paisagístico
 - d) Espaços Verdes de Uso Público
 - e) Áreas Verde Enquadramento
 - f) Infraestrutura viária e pedonal

Artigo 30.º - Operação de reparcelamento

1. A UE1 envolve 243 parcelas e 32 proprietários e apresenta uma massa de concentração de 489.920 m² e uma massa de distribuição de 291.672m², com um índice médio de utilização (Imu) de 59.53%. A atribuição dos direitos de edificabilidade por cada proprietário, decorrente da aplicação do Imu sobre área de sua propriedade, está consubstanciada nas parcelas definidas na Planta de transformação fundiária e no quadro de transformação fundiária.
2. A UE2 envolve 496 parcelas e 54 proprietários e apresenta uma massa de concentração de 1.127.021 m² e uma massa de distribuição de 138.838 m², com um índice médio de utilização (Imu) de 12,97%. A atribuição dos direitos de edificabilidade por cada proprietário, decorrente da aplicação do Imu sobre área de sua propriedade, está consubstanciada nas parcelas definidas na Planta de transformação fundiária e no respetivo quadro de transformação fundiária.

3. A UE3 não será objeto de operação de reparcelamento, sendo toda a área integrada no domínio municipal.

TÍTULO V – CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL

Artigo 31.º - Disposições gerais

1. São integradas no domínio municipal as parcelas destinadas aos seguintes equipamentos de utilização coletiva, em conformidade com a Planta de Áreas de Cedência para o Domínio Municipal:
 - a) Parcela EQ1 - Equipamento escolar com área de 2.000 m²;
 - b) Parcela EQ4 - Equipamento desportivo com área de 7.013 m².
2. São integradas no domínio público municipal as seguintes áreas, em conformidade com a Planta de Áreas de Cedência para o Domínio Municipal:
 - a) Área destinada a Espaço Natural e Paisagístico, com área de 355.580 m²;
 - b) Áreas Verdes de Enquadramento com área de 54.708 m²;
 - c) Espaços Verdes de Uso Público com área de 24.332 m²;
 - d) Áreas verdes privadas de utilização pública com área de 56.065 m²;
 - e) Infraestrutura viária e pedonal com área de 178.108 m²;

TÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO

Artigo 32.º - Execução do Plano e Perequação

1. O sistema de execução a utilizar na área de intervenção será o sistema de iniciativa dos interessados quando haja concertação de interesses entre os proprietários envolvidos, ou pelo sistema de cooperação quando essa concertação não for alcançada;
2. O plano será executado em conformidade com os projetos das diversas especialidades a elaborar, através da operação de transformação fundiária de reparcelamento.
3. A justa repartição de benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, processar-se-á no âmbito das unidades de execução, sendo os mecanismos de perequação a operar, em consonância com o disposto no artigo 123º do regulamento do PDM -1ª Revisão, o índice médio de utilização e a repartição de custos de urbanização, não sendo equacionada a área de cedência média, tendo em conta a operação de transformação fundiária seguida e as características intrínsecas do PP PDA, com índices elevados de cedência de áreas verdes e de equipamentos coletivos para o domínio público.
4. O índice médio de utilização determinar-se-á com a edificabilidade prevista na unidade de execução para habitação, comércio/serviços, estabelecimentos turísticos e equipamentos de natureza privada, sem inclusão de caves para estacionamento, que constitui a massa de distribuição.
5. Os índices médios de utilização determinados para cada fase são os seguintes:

UE	Massa de Concentração	Massa de Distribuição	Imu
UE-1	489.920	291.672	59,53%
UE-2	1.127.021	138.838	12,97%

6. A edificabilidade atribuída a cada proprietário em função da área da sua propriedade, medida sobre a planta cadastral, está definida no quadro de transformação fundiária.
7. Devem os proprietários aquando do pedido de certificação para efeitos de registo da edificabilidade, apresentarem com o pedido, o levantamento topográfico da delimitação da/s parcela/s, georreferenciado, e respetiva área, a fim de se comprovar a edificabilidade atribuída.
8. Na unidade de execução UE2, as parcelas correspondentes às antigas minas de exploração de inertes, que foram desativadas sem as devidas ações de recuperação, com frentes de lavra profundas e bastantes declivosas, constituindo uma zona ambientalmente degradada, com elevados custos para reposição das características adequadas ao fim a que se destina, o índice perequativo será afetado por um fator de correção de 50%.
9. A atribuição de edificabilidade deve, quando possível, consubstanciar-se na parcela ou perto dela.
10. Quando a área de construção for atribuída ao proprietário da parcela em parte dela e ultrapassar os 50% da área dessa parcela, tem este proprietário preferência ao direito de propriedade da

parcela, devendo, caso pretenda ter o direito pleno, compensar o proprietário detentor da parte remanescente com base no valor de mercado, nas condições a concertar entre partes envolvidas ou por avaliação de perito da lista oficial.

11. Recai sobre os proprietários a obrigação de promoverem as obras de urbanização da operação, nos termos do artigo 170º do RJUE, sendo os custos assumidos por cada um, proporcionais à área de construção atribuída.
12. Caso haja proprietários que não queiram ou não possam assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir, cedem a edificabilidade compensatória desses encargos, ao promotor da execução das obras de urbanização.
13. Por o Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro ter efeitos registais, por imperativos legais, sendo elaborado com as menções constantes das alíneas a) a d), g) e h) do nº 1 do artigo 102º, do RJIGT, a operação de parcelamento concretiza-se diretamente através de contratos de urbanização e registo efetuado nos termos dos artigos 108º e 109º do citado diploma.
14. Nos termos do artigo 152º do RJIGT deve ser criado um Fundo de Compensação, gerido pela Câmara Municipal de Aveiro, para liquidar as compensações devidas pelos proprietários, cobrar e depositar em instituição bancária as quantias a liquidar e liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros.

Artigo 33.º - Prazo de Execução

1. As obras de urbanização deverão ser realizadas no prazo de 4 anos conforme previsto no nº 6, do art. 72º do RJIGT.
2. O plano será executado em conformidade com o definido no âmbito das unidades de execução, no prazo de 15 anos, cuja programação pode ser sequencial ou simultânea.

TÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34.º - Regime Supletivo

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no Plano, têm aplicação as disposições do PDM em vigor, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 35.º - Entrada em vigor

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO I - Quadro Síntese, constante da Planta de Implantação

QUADRO SÍNTESE - PLANO DESPORTIVO DE AVEIRO

Parcela				560 445,47 m2											
Parcela N.º		Edifício N.º	Área Implantação (m²)	Volumetria		Área de Construção ABC					Total	N.º Fogos	Utilização - Ocupação Funcional		
Parcela N.º	Área			N.º Pisos Abaixo cota Soleira	N.º Pisos Acima cota Soleira	Comércio/Serviços	Habitacional	Equipamentos	Estabelecimento Hoteleiro	Espaço de Ocupação Turística			Cave	R/C	Andares
1.1	3 351	1.1.a	592	2	6	—	3 552	—	—	—	3 552	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.1.b	480	2	6	480	2 400	—	—	—	2 880	21	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.1.c	592	2	6	—	3 552	—	—	—	3 552	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.2	2 704	1.2.a	592	2	6	—	3 552	—	—	—	3 552	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.2.b	332	2	6	332	1 660	—	—	—	1 992	14	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.2.c	432	2	6	432	2 160	—	—	—	2 592	19	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.3	2 716	1.3.a	540	2	6	540	2 700	—	—	—	3 240	23	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.3.b	480	2	6	480	2 400	—	—	—	2 880	21	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.4	3 428	1.4.a	496	2	6	496	2 480	—	—	—	2 976	22	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.4.b	496	2	6	496	2 480	—	—	—	2 976	22	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.5*	6 957	1.5	2 500	2	9	—	—	—	18 000	—	18 000	—	Est Hoteleiro	Est Hoteleiro	Est Hoteleiro
1.6	3 941	1.6	2 274	2	6	13 641	—	—	—	—	13 641	—	Estacion.	Com. / Serv.	Com. / Serv.
1.7	3 793	1.7	2 274	2	6	13 641	—	—	—	—	13 641	—	Estacion.	Com. / Serv.	Com. / Serv.
1.8	700	1.8	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.9	700	1.9	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.10	700	1.10	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.11	700	1.11	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.12	700	1.12	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.13	700	1.13	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.14	700	1.14	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.15	700	1.15	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.16	700	1.16	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.17	738	1.17	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.18	762	1.18	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.19	552	1.19	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.20	502	1.20	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.21	662	1.21	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.22	525	1.22	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.23	525	1.23	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.24	531	1.24	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.25	3 630	1.25.a	720	2	6	—	4 320	—	—	—	4 320	38	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.25.b	543	2	6	—	3 258	—	—	—	3 258	28	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.25.c	720	2	6	—	4 320	—	—	—	4 320	38	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.26	2 223	1.26.a	720	2	6	—	4 320	—	—	—	4 320	38	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.26.b	392	2	6	392	1 960	—	—	—	2 352	17	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.27	2 223	1.27.a	392	2	6	392	1 960	—	—	—	2 352	17	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.27.b	720	2	6	—	4 320	—	—	—	4 320	38	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.28	3 314	1.28.a	392	2	6	392	1 960	—	—	—	2 352	17	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.28.b	392	2	6	392	1 960	—	—	—	2 352	17	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.28.c	720	2	6	—	4 320	—	—	—	4 320	38	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.29	3 080	1.29.a	720	2	6	—	4 320	—	—	—	4 320	38	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.29.b	640	2	6	—	3 840	—	—	—	3 840	33	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.29.c	464	2	6	—	2 784	—	—	—	2 784	24	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.30	1 782	1.30.a	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.30.b	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.31	2 638	1.31.a	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.31.b	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.31.c	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.31.d	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.32	1 664	1.32.a	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.32.b	486	2	6	486	2 430	—	—	—	2 916	21	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.33	2 724	1.33.a	486	2	6	486	2 430	—	—	—	2 916	21	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.33.b	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.34.a	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.34	4 327	1.34.b	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.34.c	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.34.d	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.34.e	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.35	1 000	1.35	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.36	3 728	1.36.a	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.36.b	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.36.c	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.37	1 161	1.37.a	504	2	6	—	3 024	—	—	—	3 024	26	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.37.b	504	2	6	—	3 024	—	—	—	3 024	26	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.38	1 501	1.38.a	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.38.b	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.39.a	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.39	2 617	1.39.b	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.39.c	378	2	6	378	1 890	—	—	—	2 268	16	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.40	3 662	1.40.a	648	2	6	648	3 240	—	—	—	3 888	28	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.40.b	576	2	6	—	3 456	—	—	—	3 456	30	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.40.c	576	2	6	—	3 456	—	—	—	3 456	30	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.41	3 394	1.41.a	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.41.b	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.41.c	432	2	6	—	2 592	—	—	—	2 592	23	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.41.d	378	2	6	378	1 890	—	—	—	2 268	16	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.42	3 476	1.42.a	648	2	6	648	3 240	—	—	—	3 888	28	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.42.b	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.42.c	594	2	6	—	3 564	—	—	—	3 564	31	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.43	2 512	1.43.a	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.43.b	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.44	2 998	1.44.a	540	2	6	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.44.b	540	2	6	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.44.c	378	2	6	378	1 890	—	—	—	2 268	16	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
1.45	3 570	1.45.a	648	2	6	648	3 240	—	—	—	3 888	28	Estacion.	Com. / Serv.	Habitacional
		1.45.b	558	2	6	—	3 348	—	—	—	3 348	29	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.45.c	558	2	6	—	3 348	—	—	—	3 348	29	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.46	2 455	1.46.a	558	2	6	—	3 348	—	—	—	3 348	29	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.46.b	558	2	6	—	3 348	—	—	—	3 348	29	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.47	1 161	1.47.a	504	2	6	—	3 024	—	—	—	3 024	26	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		1.47.b	504	2	6	—	3 024	—	—	—	3 024	26	Estacion.	Habitacional	Habitacional
1.48	6 260														

1.50	810	1.50	810	1	4	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Hab. C. Cntrl.	Hab. C. Cntrl.
1.51	810	1.51	810	1	4	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Hab. C. Cntrl.	Hab. C. Cntrl.
1.52	810	1.52	810	1	4	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Hab. C. Cntrl.	Hab. C. Cntrl.
1.53	810	1.53	810	1	4	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Hab. C. Cntrl.	Hab. C. Cntrl.
1.54	810	1.54	810	1	4	—	3 240	—	—	—	3 240	28	Estacion.	Hab. C. Cntrl.	Hab. C. Cntrl.
TOTAL	109 954	—	53 434	—	—	36 154	237 514	4 004	18 004	—	295 674	2 036			

UNIDADE DE EXECUÇÃO 2 UE-2															
1 155 020,05 m2															
Parcela		Edifício N.º	Área Implantação (m²)	Nº Pisos Abaixo cota Soleira	Nº Pisos Acima cota Soleira	Área de Construção ABC					Total	Nº Fogos	Utilização - Ocupação Funcional		
Parcela N.º	Área					Comércio/Serviços	Habitacional	Equipamentos	Estabelecimento Hoteleiro	Espaço de Ocupação Turística			Cave	R/C	Andares
2.1	802	2,1	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.2	1 201	2,2	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.3	1 454	2,3	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.4	824	2,4	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.5	920	2,5	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.6	872	2,6	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.7	872	2,7	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.8	872	2,8	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.9	872	2,9	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.10	872	2,10	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.11	872	2,11	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.12	642	2,12	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.13	623	2,13	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.14	641	2,14	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.15	639	2,15	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.16	646	2,16	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.17	1 086	2,17	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.18	1 041	2,18	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.19	1 008	2,19	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.20	1 010	2,20	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.21	1 011	2,21	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.22	1 044	2,22	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.23	846	2,23	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.24	863	2,24	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.25	978	2,25	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.26	942	2,26	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.27	915	2,27	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.28	913	2,28	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.29	940	2,29	150	2	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.30	2 659	2,30.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,30.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.31	2 659	2,31.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,31.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.32	2 288	2,32.a	519	2	4	—	2 076	—	—	—	2 076	18	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,32.b	519	2	4	—	2 076	—	—	—	2 076	18	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.33	272	2,33	272	1	2	544	—	—	—	—	544	—	Estacion.	Com. / Serv.	Com. / Serv.
2.34	2 095	2,34.a	384	2	4	—	1 536	—	—	—	1 536	13	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,34.b	432	2	4	—	1 728	—	—	—	1 728	15	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.35	2 190	2,35.a	432	2	4	—	1 728	—	—	—	1 728	15	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,35.b	432	2	4	—	1 728	—	—	—	1 728	15	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.36	4 907	2,36.a	480	2	6	—	2 880	—	—	—	2 880	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,36.b	480	2	6	—	2 880	—	—	—	2 880	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,36.c	560	2	6	—	3 360	—	—	—	3 360	29	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,37.a	480	2	6	—	2 880	—	—	—	2 880	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.37	4 786	2,37.b	487	2	6	—	2 920	—	—	—	2 920	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,37.c	486	2	6	—	2 916	—	—	—	2 916	25	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.38	756	2,38	640	2	6	—	3 840	—	—	—	3 840	33	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.39	756	2,39	640	2	6	—	3 840	—	—	—	3 840	33	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.40	756	2,40	640	2	6	—	3 840	—	—	—	3 840	33	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.41	1 531	2,41.a	640	2	4	—	2 560	—	—	—	2 560	22	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,41.b	340	2	4	—	1 360	—	—	—	1 360	12	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,41.c	340	2	4	—	1 360	—	—	—	1 360	12	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.42	272	2,42	272	2	1	272	—	—	—	—	272	—	Estacion.	Com. / Serv.	Com. / Serv.
2.43	272	2,43	272	2	1	272	—	—	—	—	272	—	Estacion.	Com. / Serv.	Com. / Serv.
2.44	272	2,44	272	2	1	272	—	—	—	—	272	—	Estacion.	Com. / Serv.	Com. / Serv.
2.45	1 315	2,45.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,45.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.46	1 218	2,46.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,46.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.47	1 218	2,47.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,47.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.48	1 218	2,48.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,48.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.49	1 311	2,49.a	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
		2,49.b	480	2	4	—	1 920	—	—	—	1 920	17	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.50	12 416	2,50	2 837	2	3/6	—	—	12 534	—	—	12 534	—	Equipamento Serviços /Social		
2.51	964	2,51	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.52	660	2,52	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.53	660	2,53	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.54	660	2,54	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.55	660	2,55	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.56	675	2,56	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.57	1 006	2,57	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.58	1 006	2,58	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.59	664	2,59	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.60	700	2,60	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.61	700	2,61	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.62	700	2,62	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.63	700	2,63	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.64	672	2,64	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.65	1 240	2,65	150	1	2	—	300	—	—	—	300	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.66	930	2,66	306	1	2	—	612	—	—	—	612	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.67	945	2,67	306	1	2	—	612	—	—	—	612	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.68	944	2,68	306	1	2	—	612	—	—	—	612	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.69	944	2,69	306	1	2	—	612	—	—	—	612	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.70	945	2,70	306	1	2	—	612	—	—	—	612	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.71	1 299	2,71	306	1	2	—	612	—	—	—	612	1	Estacion.	Habitacional	Habitacional
2.72	1 265	2,72	306												

TOTAL	930 140	—	46 228	—	—	1 362	92 320	12 534	—	32 624	138 838	684	
-------	---------	---	--------	---	---	-------	--------	--------	---	--------	---------	-----	--

QUADRO SÍNTESE - Estabelecimento Hoteleiro									
Parcela		Edifício Nº	Área Implantação (m²)	Área de Construção ABC	Nº Pisos Abaixo cota Soleira	Nº Pisos Acima cota Soleira	Nº Máx. Unidades de Alojamento	Nº Máx. Camas	Nº Min. Lugares Estacionamento
Parcela N.º	Área								
1.5*	6 957	1.5	2 500	18 000	2	9	180	360	40

QUADRO SÍNTESE - Aldeamento Turístico - mínimo 4 estrelas											
Parcela			Utilização	Subparcela		Edifício		Nº Pisos Abaixo cota Soleira	Nº Pisos Acima cota Soleira	Nº Máx. Unidades de Alojamento	Nº Máx. Camas
Nº	Área	Sub-Área		Nº	Área	Área de Implantação	Área de Construção				
2.77**	835 885	91 735	Serviços Comuns /Recepção	F.1	3 943	1 186	2 371	1	2	---	---
			Serviços Comuns /Piscinas Exteriores	F.2	3 050	401	803	1	2	---	---
			Unidades de alojamento	F.3	3 757	1 490	2 980	1	2	53	106
			Unidades de alojamento	F.4	1 028	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.5	875	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.6	750	225	450	1	2	6	12
			Unidades de alojamento	F.7	1 025	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.8	1 025	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.9	750	225	450	1	2	6	12
			Unidades de alojamento	F.10	1 327	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.11	799	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.12	668	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.13	659	150	301	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.14	653	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.15	658	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.16	749	150	301	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.17	747	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.18	747	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.19	641	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.20	576	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.21	527	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.22	535	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.23	531	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.24	1 181	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.25	1 040	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.26	1 040	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.27	1 040	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.28	1 040	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.29	1 057	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.30	1 045	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.31	1 064	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.32	1 032	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.33	1 096	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.34	1 064	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.35	1 065	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.36	1 621	240	480	1	2	7	14
			Unidades de alojamento	F.37	1 364	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.38	1 051	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.39	1 051	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.40	1 011	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.41	954	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.42	879	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.43	786	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.44	676	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.45	547	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.46	927	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.47	572	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.48	627	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.49	696	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.50	778	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.51	873	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.52	978	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.53	1 052	150	300	1	2	4	8
			Unidades de alojamento	F.54	831	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.55	863	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.56	867	300	600	1	2	9	18
			Unidades de alojamento	F.57	868	300	600	1	2	9	18
			Serviços Comuns / Portaria	F.58	20	20	20	0	1	---	---
			Serviços Comuns / Club House	F.59	2 159	2 159	3 589	1	2	---	---
		744 150	Campo de Golfe	F.60	744 150	---	---	---	---	---	---
TOTAL	835 885	835 885			804 984	16 687	32 624	---	---	380	756

ANEXO I												
Área Total da Intervenção do Plano 1 780 180 m²												
UE	Área de Intervenção (m²)	Área de Parcela (m²)	Área de Implantação (m²)	Área de Construção ABC						Nº Fogos	Io	Iu
				Com./Serv.	Hab.	Eq.	Est. Hoteleiro	Esp. Ocu. Turística	Total			
UE-1	560 445	109 950	53 432	36 156	237 516	4 000	18 000	—	295 672	2 038	9,53%	52,76%
UE-2	1 155 020	930 140	46 228	1 360	92 320	12 534	—	32 624	138 838	684	4,00%	12,02%
UE-3	64 707	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,00%	0,00%
TOTAL	1 780 180	1 040 089	99 660	37 516	329 836	16 534	18 000	32 624	434 510	2 722	5,60%	24,41%

UNIDADE DE EXECUÇÃO 1 UE-1	
Área de Intervenção	560 445 m²
Área Edificável - Espaço Habitacional tipo 1 (EH1)	249 132 m²
Área Edificável - Espaço Habitacional tipo 2 (EH2) - Habitação multifamiliar de custos controlados	19 440 m²
Área Edificável - Espaço Habitacional tipo 3 (EH3)	4 800 m²
Área Edificável - Comércio/Serviços	36 156 m²
Estabelecimento hoteleiro (mínimo 3 estrelas)	18 000 m²
Nº de Fogos	2 038 un
Nº de Fogos a custos controlados	169 un
Índice de Ocupação (Io)	9,53%
Índice de Utilização (Iu)	52,76%
Nº Máximo de pisos	6 pisos e pontualmente 9 pisos
Espaços Verdes de uso público	17 302 m²
Espaço Natural e Paisagístico	260 196 m²
Área verde privada de utilização pública	40 048 m²
Áreas verdes de enquadramento	31 824 m²
Estacionamento Área	20 825 m²
Estacionamento - Lugares	1 666 un

UNIDADE DE EXECUÇÃO 2 UE-2	
Área de Intervenção	1 155 020 m²
Área Edificável - Espaço Habitacional tipo 1 (EH1)	29 356 m²
Área Edificável - Espaço Habitacional tipo 2 (EH2)	43 032 m²
Área Edificável - Espaço Habitacional tipo 3 (EH1)	19 932 m²
Área Edificável - Comércio/Serviços	1 360 m²
Nº de Fogos	684 un
Índice de Ocupação (Io)	4,00%
Índice de Utilização (Iu)	12,02%
Nº Máximo de pisos	6 pisos
Espaços Verdes de uso público	7 030 m²
Espaço Natural e Paisagístico	95 384 m²
Área verde privada de utilização pública	16 017 m²
Áreas verdes de enquadramento	22 883 m²
Estacionamento Área	10 413 m²
Estacionamento - Lugares	833 un
Aldeamento Turístico (mínimo 4 estrelas) c/ Campo de Golfe - parcela 2.77	835 885 m²
Aldeamento Turístico	91 735 m²
Aldeamento Turístico - soma das Subparcelas	804 984 m²
Aldeamento Turístico - vias e percursos pedonais	30 901 m²
Aldeamento Turístico - campo de Golfe	744 150 m²
Aldeamento Turístico - lugares estacionamento	383 un
Aldeamento Turístico - n.º unidades de alojamento	380 un
Aldeamento Turístico - n.º camas	756 un

UNIDADE DE EXECUÇÃO 3 UE-3	
Área de Intervenção	64 707 m²
Espaço florestal de produção	65 007 m²
PRM - Área de servidão	934 un