



pdm revisão
PLANO DIRETOR MUNICIPAL



AVEIRO
Câmara Municipal

Regulamento – versão consolidada

pdm revisão PLANO DIRETOR MUNICIPAL **Aveiro**

Regulamento do PDM - Versão consolidada



Versão consolidada do Regulamento do PDM, conforme publicação em Diário da República, 2.ª série – N.º 236 – 9 de dezembro de 2019, através do Aviso n.º 19708/2019, com as alterações introduzidas pela 1ª correção material, publicada em Diário da República, 2.ª série – N.º 17 – 24 de janeiro de 2024, através da Declaração n.º 9/2024, que foi retificada pela Declaração de Retificação n.º 160/2024/2, publicada em Diário da República, 2.ª série – N.º 46 – 5 de março de 2024.

A leitura deste documento não dispensa a consulta da republicação do Regulamento do Plano e seguintes alterações publicadas em Diário da República (informação poderá ser consultada em www.cm-aveiro.pt)

Imagem da capa:

© AdRA 2010
todos os direitos reservados

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	9
<i>Artigo 1.º - Âmbito territorial.....</i>	9
<i>Artigo 2.º - Objetivos estratégicos</i>	9
<i>Artigo 3.º - Composição do Plano.....</i>	9
<i>Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial</i>	10
<i>Artigo 5.º - Definições</i>	11
CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES	12
<i>Artigo 6.º - Identificação</i>	12
<i>Artigo 7.º - Regime geral.....</i>	13
<i>Artigo 8.º - Zonas inundáveis e zonas ameaçadas por cheias</i>	13
<i>Artigo 9.º - Povoamentos florestais percorridos por incêndios.....</i>	14
<i>Artigo 10.º - Rede Natura 2000</i>	14
<i>Artigo 11.º - Património cultural classificado</i>	14
CAPÍTULO III - PROTEÇÕES E SALVAGUARDAS	15
SECÇÃO I – PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS	15
Subsecção I – Programa da Orla Costeira – Ovar/Marinha Grande	15
<i>Artigo 12.º - Âmbito</i>	15
<i>Artigo 13.º - Faixas de Proteção e Salvaguardas</i>	15
<i>Artigo 14.º - Faixa de proteção costeira e faixa de proteção complementar</i>	15
<i>Artigo 15.º - Margem</i>	17
<i>Artigo 16.º - Faixa de salvaguarda em litoral arenoso</i>	18
<i>Artigo 17.º - Normas gerais.....</i>	18
<i>Artigo 18.º - Faixa de salvaguarda de nível I e de nível II.....</i>	18
Subsecção II – Reserva Natural das Dunas de S. Jacinto.....	19
<i>Artigo 19.º - Âmbito</i>	19
<i>Artigo 20.º - Atos e atividades sujeitos a autorização</i>	19
<i>Artigo 21.º - Atos e atividades interditos</i>	19
<i>Artigo 22.º - Áreas de proteção.....</i>	20
<i>Artigo 23.º - Parque de campismo.....</i>	21
SECÇÃO II – OUTRAS PROTEÇÕES	21
<i>Artigo 24.º - Património Arqueológico</i>	21
<i>Artigo 25.º - Equipamentos educativos</i>	22
<i>Artigo 26.º - Estabelecimentos com Substâncias Perigosas</i>	22
<i>Artigo 27.º - Infraestruturas de suporte de estação de radiocomunicações e acessórios</i>	22
<i>Artigo 28.º - Zonamento acústico.....</i>	23
CAPÍTULO IV – SISTEMA DE MOBILIDADE.....	23
<i>Artigo 29.º - Identificação</i>	23
<i>Artigo 30.º - Rede Ferroviária.....</i>	24
<i>Artigo 31.º - Rede Rodoviária.....</i>	24
<i>Artigo 32.º - Hierarquia funcional da rede viária.....</i>	24
<i>Artigo 33.º - Espaços canais</i>	25
<i>Artigo 34.º - Infraestruturação</i>	25
<i>Artigo 35.º - Parâmetros de dimensionamento dos arruamentos públicos.....</i>	25
<i>Artigo 36.º - Parâmetros de dimensionamento de estacionamento</i>	26
<i>Artigo 37.º - Estudos de Impacte de Tráfego e Transportes.....</i>	27
CAPÍTULO V - USO DO SOLO	28
SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	28
<i>Artigo 38.º - Classificação e qualificação do solo.....</i>	28
<i>Artigo 39.º - Tipologias dos usos do solo</i>	28

<i>Artigo 40.º - Incompatibilidade de usos</i>	<i>29</i>
SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO	29
<i>Artigo 41.º - Critérios gerais de edificabilidade</i>	<i>29</i>
<i>Artigo 42.º - Inserção urbana e paisagística</i>	<i>29</i>
<i>Artigo 43.º - Preexistências</i>	<i>30</i>
<i>Artigo 44.º - Legalização urbanística</i>	<i>31</i>
<i>Artigo 45.º - Estrutura Ecológica Municipal</i>	<i>31</i>
<i>Artigo 46.º - Arborização e rearborização</i>	<i>32</i>
CAPÍTULO VI - SOLO RÚSTICO	33
SECÇÃO I - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO	33
<i>Artigo 47.º - Identificação</i>	<i>33</i>
<i>Artigo 48.º - Regime</i>	<i>33</i>
SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS	33
<i>Artigo 49.º - Critérios gerais</i>	<i>33</i>
<i>Artigo 50.º - Empreendimentos de carácter estratégico</i>	<i>34</i>
<i>Artigo 51.º - Condicionamentos por razões de perigosidade de incêndio rural</i>	<i>35</i>
<i>Artigo 52.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>36</i>
SECÇÃO III - ESPAÇOS AGRÍCOLAS	37
Subsecção I - Espaço Agrícola de Produção	37
<i>Artigo 53.º - Identificação</i>	<i>37</i>
<i>Artigo 54.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>37</i>
Subsecção II – Outros Espaços Agrícolas	37
<i>Artigo 55.º - Identificação</i>	<i>37</i>
<i>Artigo 56.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>38</i>
SECÇÃO IV - ESPAÇOS FLORESTAIS	38
Subsecção I - Espaço Florestal de Proteção	38
<i>Artigo 57.º - Identificação</i>	<i>38</i>
<i>Artigo 58.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>38</i>
Subsecção II - Espaço Florestal de Produção	38
<i>Artigo 59.º - Identificação</i>	<i>38</i>
<i>Artigo 60.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>38</i>
SECÇÃO V - ESPAÇOS NATURAIS	39
<i>Artigo 61.º - Identificação</i>	<i>39</i>
<i>Artigo 62.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>39</i>
<i>Artigo 63.º - Interdições</i>	<i>39</i>
SECÇÃO VI – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	40
Subsecção I – Espaço da Defesa Nacional	40
<i>Artigo 64.º - Identificação</i>	<i>40</i>
<i>Artigo 65.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>40</i>
Subsecção II – Espaço de Ocupação Turística e Cultural	40
<i>Artigo 66.º - Identificação</i>	<i>40</i>
<i>Artigo 67.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>41</i>
Subsecção III – Espaço do Posto Náutico	41
<i>Artigo 68.º - Identificação</i>	<i>41</i>
<i>Artigo 69.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>41</i>
Subsecção IV – Espaço de Infraestruturas Ambientais	42
<i>Artigo 70.º - Identificação</i>	<i>42</i>
<i>Artigo 71.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>42</i>
Subsecção V – Espaço de Infraestruturas Territoriais	42
<i>Artigo 72.º - Identificação e condições de ocupação</i>	<i>42</i>
SECÇÃO VII – AGLOMERADOS RURAIS	42
<i>Artigo 73.º - Identificação</i>	<i>42</i>
<i>Artigo 74.º - Usos e condições de ocupação</i>	<i>43</i>

CAPÍTULO VII - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	43
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	43
<i>Artigo 75.º - Identificação</i>	<i>43</i>
<i>Artigo 76.º - Regime.....</i>	<i>43</i>
<i>Artigo 77.º - Alinhamentos, recuos e pisos</i>	<i>43</i>
<i>Artigo 78.º - Ocupação.....</i>	<i>44</i>
<i>Artigo 79.º - Afastamentos</i>	<i>44</i>
<i>Artigo 80.º - Profundidade</i>	<i>45</i>
<i>Artigo 81.º - Empenas</i>	<i>45</i>
<i>Artigo 82.º - Caves</i>	<i>45</i>
<i>Artigo 83.º - Anexos</i>	<i>45</i>
<i>Artigo 84.º - Sótãos</i>	<i>46</i>
<i>Artigo 85.º - Corpos balançados.....</i>	<i>46</i>
<i>Artigo 86.º - Varandas</i>	<i>46</i>
<i>Artigo 87.º - Cedências</i>	<i>46</i>
<i>Artigo 88.º - Subsolo</i>	<i>47</i>
<i>Artigo 89.º - Oficinas de reparação de veículos automóveis.....</i>	<i>47</i>
<i>Artigo 90.º - Indústrias e armazéns nas zonas habitacionais.....</i>	<i>47</i>
<i>Artigo 91.º - Áreas industriais a reconverter</i>	<i>48</i>
<i>Artigo 92.º - Zonas de Concentração (PMEPC).....</i>	<i>48</i>
SECÇÃO II – ESPAÇOS CENTRAIS	48
Subsecção I - Espaço Central Tipo 1	48
<i>Artigo 93.º - Caraterização e usos</i>	<i>48</i>
<i>Artigo 94.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>48</i>
Subsecção II – Espaço Central Tipo 2.....	50
<i>Artigo 95.º - Caraterização e usos</i>	<i>50</i>
<i>Artigo 96.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>50</i>
Subsecção III – Espaço Central Tipo 3.....	50
<i>Artigo 97.º - Identificação e regime.....</i>	<i>50</i>
SECÇÃO III - ESPAÇOS HABITACIONAIS	51
Subsecção I - Espaço Habitacional Tipo 1	51
<i>Artigo 98.º - Caraterização e usos</i>	<i>51</i>
<i>Artigo 99.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>51</i>
Subsecção II - Espaço Habitacional Tipo 2	51
<i>Artigo 100.º - Caraterização e usos</i>	<i>51</i>
<i>Artigo 101.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>51</i>
Subsecção III - Espaços Habitacionais Tipo 3.....	52
<i>Artigo 102.º - Caraterização e usos</i>	<i>52</i>
<i>Artigo 103.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>52</i>
<i>Artigo 104.º - Edificações de apoio à atividade agrícola.....</i>	<i>52</i>
SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	52
<i>Artigo 105.º - Caraterização e usos</i>	<i>52</i>
<i>Artigo 106.º - Regime de edificabilidade</i>	<i>53</i>
SECÇÃO V - ESPAÇOS VERDES	53
<i>Artigo 107.º - Âmbito</i>	<i>53</i>
Subsecção I - Espaço Verde Urbano	53
<i>Artigo 108.º - Caraterização.....</i>	<i>53</i>
<i>Artigo 109.º - Usos</i>	<i>54</i>
Subsecção II – Canais Urbanos.....	54
<i>Artigo 110.º - Caraterização.....</i>	<i>54</i>
<i>Artigo 111.º - Usos</i>	<i>54</i>
Subsecção III - Espaço Verde Complementar	54
<i>Artigo 112.º - Caraterização.....</i>	<i>54</i>
<i>Artigo 113.º - Usos</i>	<i>54</i>

Subsecção IV - Espaço Verde de Acompanhamento.....	55
<i>Artigo 114.º - Identificação e caracterização</i>	55
<i>Artigo 115.º - Usos</i>	55
SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	55
Subsecção I - Espaço de Equipamento	55
<i>Artigo 116.º - Caracterização e usos</i>	55
<i>Artigo 117.º - Regime de edificabilidade</i>	56
Subsecção II - Espaço de Infraestruturas Estruturantes e Ambientais	56
<i>Artigo 118.º - Identificação</i>	56
<i>Artigo 119.º - Edificabilidade</i>	56
CAPÍTULO VIII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	56
SECÇÃO I – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA.....	56
<i>Artigo 120.º - Objetivos programáticos.....</i>	56
<i>Artigo 121.º - Execução do Plano</i>	57
SECÇÃO II – CRITÉRIOS PEREQUATIVOS	57
<i>Artigo 122.º - Objetivos e âmbito de aplicação</i>	57
<i>Artigo 123.º - Mecanismos de perequação.....</i>	57
<i>Artigo 124.º - Aplicação dos mecanismos de perequação</i>	58
SECÇÃO III – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	58
<i>Artigo 125.º - Âmbito e execução.....</i>	58
<i>Artigo 126.º - UOPG1- Parque Desportivo de Aveiro</i>	59
<i>Artigo 127.º - UOPG2 – Ampliação da Área de Atividades Económicas Aveiro Sul.....</i>	60
<i>Artigo 128.º - Regras supletivas</i>	60
CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS	60
<i>Artigo 129.º - Acerto e retificação.....</i>	60
<i>Artigo 130.º - Atualizações.....</i>	61
<i>Artigo 131.º - Disposições revogatórias.....</i>	61
<i>Artigo 132.º - Entrada em vigor</i>	61
 ANEXO A - PATRIMÓNIO CULTURAL CLASSIFICADO	 62
ANEXO B - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	63
ANEXO C – ZONAS DE CONCENTRAÇÃO	65
ANEXO D – SUB-REGIÕES HOMOGÉNIAS do PROF CL – espécies florestais a privilegiar	66
CARTOGRAMA - SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS do PROF CL – delimitação.....	67

Preâmbulo

O presente regulamento visa transpor para o território as opções estratégicas que decorreram do processo de reflexão inerente à elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) por forma a concretizar territorialmente o ordenamento proposto.

O processo de revisão do PDM assentou na Estratégia de Desenvolvimento Local onde se assume Aveiro como território estruturante no sistema urbano regional, que se pretende coeso, competitivo e gerador de riqueza, capaz de originar oportunidades de negócio, emprego, e ser diferenciador ao nível da paisagem e de elementos naturais ímpares. A concretização desta estratégia centra-se nas diversas vantagens competitivas, nomeadamente, a localização geográfica privilegiada, o património natural ímpar que é a Ria de Aveiro e um perfil populacional com taxas elevadas ao nível da formação superior.

A revisão do PDM tem como princípio orientador o desenvolvimento sustentável, inclusivo e inteligente, e procura refletir as necessidades do Território, da População, das Empresas e dos Visitantes.

Com este Plano assume-se para Aveiro uma visão centrada na promoção da qualidade de vida para todos, na valorização e integração dos recursos naturais e dos recursos humanos altamente qualificados, apostando na inovação, na investigação e internacionalização, no estímulo à coesão social, à participação e promoção da cidadania ativa e no trabalho em rede entre entidades parceiras, com lugar de destaque para a Universidade de Aveiro.

Neste percurso, definiram-se como objetivos estratégicos:

- a) Aveiro símbolo de qualidade de vida, emprego e felicidade;
- b) Aveiro UniverCidade modelo;
- c) Aveiro referência na Inovação, Empreendedorismo e Exportação;
- d) Aveiro polo de atração para residentes e turistas.

Em termos do enquadramento territorial estratégico, Aveiro apresenta-se como centro de uma Região alargada, com fortes relações de dependência e complementaridade a vários níveis, nomeadamente, administrativo, socioeconómico e cultural, decorrentes da vantagem oferecida pela sua posição geoestratégica, de centralidade em relação ao País, e de um enquadramento natural e paisagístico único.

A Ria de Aveiro destaca-se como elemento natural notável e identitário, sendo um fator transversal a toda a análise e que, como tal, favorece a articulação entre os diversos níveis de organização e intervenção no território. A água é, assim, um elemento estruturante de todo o território, que define Aveiro, Cidade dos Canais e o Município como Terra com Horizonte.

Ao nível do espaço urbano, o objetivo é o estabelecimento de regras que garantam a coesão dos diferentes territórios, que sejam unificadoras do tecido urbano e que concretizem a realidade da cidade de Aveiro como uma área urbana que se estende para além da cidade tradicional, que se continha na antiga EN109.

A cidade de Aveiro é hoje já muito mais do que o núcleo central e histórico: transcendeu esta fronteira da antiga EN 109 e passou a ser limitada pela sua Via de Cintura Urbana, formada pela A25 (entre o nó do Estádio e o nó das Pirâmides) e pela A17 (entre o nó do Estádio e o nó das Quintãs / Póvoa do Valado).

Dessa Via de Cintura Urbana, claramente estruturante do território, irradiam as vias que são o garante do sistema urbano conexo do Município, das acessibilidades principais a todas as áreas urbanas que constituem o anel que rodeia o núcleo mais central e integram a cidade nova, nomeadamente, os aglomerados de Cacia, Esgueira, Azurva, Santa Joana, São Bernardo e Aradas, onde grande parte da população habita e onde as vivências e as dinâmicas socioeconómicas e de mobilidade traduzem o carácter claramente urbano de uma cidade nova. Trata-se de espaços que funcionam cada vez mais em conjunto e com vivências integradas, reforçando sinergias, sendo a densidade populacional uma realidade indutora da otimização dos equipamentos e serviços existentes.

Também nestes espaços e para todo o Município, a Câmara Municipal de Aveiro assume a mobilidade ciclável como estruturante, preconizando a implementação de uma rede ciclável dedicada estruturante e base para os circuitos casa-trabalho e uma rede ciclável mais ligada ao lazer e à fruição dos valores naturais, e apostando no uso misto automóvel / bicicleta em toda a estrutura viária de servidão urbana, incentivando a escolha dos modos suaves de mobilidade, também com o contributo dos sistemas BUGA.

Neste contexto, o PDM procura promover, em toda esta área da nova cidade de Aveiro, consistência urbana e motivos adicionais de atração de população, firmando cada vez mais a elevação do nível de qualidade de vida.

Destaca-se, também, o reforço dos espaços de atividades económicas, integrados em rede e associados aos polos de acessibilidades, dinamizando o tecido económico e criando novos motivos para a atração e sedimentação de população, proporcionando maior intensidade de vivência à própria cidade, neste conceito em que se apresenta atualmente.

Nas povoações mais periféricas, que ficam na sua maioria para nascente da Via de Cintura Urbana da cidade de Aveiro, com exceção para a posição excêntrica de São Jacinto, apostou-se no reforço das qualidades endógenas, valorizando o seu potencial intrínseco, respondendo-se de forma adequada à escala urbana existente e às funções relevantes que prestam ao território Municipal, assim como às necessidades identificadas.

No espaço rústico afirma-se a valorização das áreas agrícolas, da área integrada na Região Vinícola da Bairrada, da floresta e das suas componentes ambientais, na continuidade e em funções complementares da Cidade dos Canais, reforçando os corredores ecológicos numa perspetiva de preservação das características biofísicas ou culturais, de usufruto da população, sendo disso expressão relevante todas as frentes ribeirinhas da Ria de Aveiro, com a zona do Baixo Vouga Lagunar entre Cacia e Eixo, até à Pateira, em Requeixo e Carregal, uma zona húmida integrada na classificação RAMSAR.

O ordenamento do Solo Rústico, potenciador da conectividade ecológica, considera a disponibilização de espaços de qualidade, quer para as atividades ligadas à agricultura, quer para as que estão associadas à floresta.

As relações fortes encontradas neste território, entre Homem/Natureza e História/Futuro, são a base estruturante das opções tomadas no PDM de Aveiro, realizadas de forma aberta e participada, formal mas sempre disponível às interações propiciadas pelo Poder Local de proximidade, como prática estruturada da gestão do Município de Aveiro.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º **Âmbito territorial**

O Plano Diretor Municipal de Aveiro, adiante designado por PDM ou Plano, destina-se a regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.

Artigo 2.º **Objetivos estratégicos**

1. O Plano constitui a síntese da estratégia de desenvolvimento e de ordenamento territorial para a área do município de Aveiro, considerando a sua integração regional, tendo por base os critérios de classificação e qualificação do solo vigentes.
2. O Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos e correspondentes objetivos:
 - a) Reforçar o modelo territorial, através da contenção dos perímetros urbanos, revitalização dos centros urbanos, da adequação dos níveis de densificação urbana, da racionalização da rede de equipamentos e consolidação dos valores patrimoniais;
 - b) Valorizar as componentes ambientais, através da preservação e revitalização da estrutura ecológica, da identificação e prevenção de riscos naturais e tecnológicos e da utilização racional da energia, privilegiando as energias renováveis;
 - c) Afirmar Aveiro como centro polarizador da região com a consolidação e valorização de um referencial identitário nas componentes: cultural, ambiental, do conhecimento/ novas tecnologias, dos serviços qualificados e turística;
 - d) Coordenar as políticas de mobilidade com as de ordenamento reduzindo a dependência de transporte individual poluente, promovendo a diferenciação do trânsito de atravessamento para libertar o trânsito local e diversificando percursos pedonais, cicláveis e fluviais;
 - e) Qualificar as áreas industriais apostando na inovação e tecnologia, no empreendedorismo e na valorização dos espaços industriais existentes.

Artigo 3.º **Composição do Plano**

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento (escala 1/10 000)
 - c) Planta de Ordenamento – Faixas de Proteção e Salvaguarda e Zonas de Proteção (escala 1/25 000)
 - d) Planta de Ordenamento – Património arqueológico (escala 1/25 000)
 - e) Planta de Ordenamento – Zonas Sensíveis e Zonas Mistas (escala 1/25 000)
 - f) Planta de Ordenamento – Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga (escala 1/25 000)
 - g) Planta de Condicionantes (escala 1/10 000)
 - h) Planta de Condicionantes – Povoamentos florestais percorridos por incêndios (escala 1/25 000)
 - i) Planta de Condicionantes – Perigosidade de incêndio rural (escala 1/25 000)
 - j) Planta de Condicionantes – Delimitação da REN (escala 1/25 000)
2. O PDM é acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Relatório
 - b) Relatório Ambiental e Resumo não técnico
 - c) Programa de Execução e Plano de Financiamento
 - d) Ficha de Dados Estatísticos
 - e) Carta de Enquadramento Regional

- f) Carta da Situação Existente
- g) Cartas das Infraestruturas:
 - I. Sistema de abastecimento de energia
 - II. Sistema de abastecimento de gás
 - III. Sistema de captação e abastecimento de água
 - IV. Sistema de drenagem e tratamento de águas residuais
 - V. Sistema de recolha, depósito e tratamento de resíduos
 - VI. Sistemas de telecomunicações
- h) Carta de Compromissos Urbanísticos
- i) Mapa do Ruído:
 - I. Mapa de Ruído - Indicador Lden
 - II. Mapa de Ruído - Indicador Ln
 - III. Mapa de compatibilidades – Indicador Lden
 - IV. Mapa de compatibilidades – Indicador Ln
 - V. Representação esquemática das estradas estudadas
 - VI. Relatório e Resumo não técnico
- j) Carta de Equipamentos
- k) Carta da Hierarquia Funcional da Rede Viária
- l) Carta da Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios
- m) Carta de Valores Naturais
- n) Carta da Estrutura Ecológica
- o) Carta Educativa
- p) Estudos de Caracterização:
 - I. Sistema Ambiental
 - II. Demografia-habituação
 - III. Sistema Urbano
 - IV. Sistema Acessibilidade Transportes
 - V. Sistema Produtivo
 - VI. Sistema de Riscos
- q) [Relatório de ponderação das participações recebidas em sede de Discussão Pública.](#)

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial

1. No concelho de Aveiro encontram -se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, de âmbito nacional, setorial, especial, regional e intermunicipal, cujas orientações e regras foram integradas no presente Plano:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80 -A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 103/2007, de 2 de novembro);
 - b) Plano Rodoviário Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei nº 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de agosto;
 - c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela primeira Declaração de Retificação n.º 16/2019 de 12 de abril de 2009;
 - d) Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115 -A/2008, de 21 de julho;
 - e) Plano Nacional de Água aprovado pelo Decreto-Lei nº 76/2016, 9 de novembro;
 - f) Plano de Gestão da Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado

pela Resolução de Conselho de Ministros nº 51/2016, de 20 de setembro, e retificada pela Declaração de Retificação nº 22-A/2016, de 18 de novembro;

- g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52/2016, de 20 de setembro, e retificada pela Declaração de Retificação nº 22-B/2016, de 18 de novembro;
 - h) Programa de Orla Costeira de Ovar - Marinha Grande, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 112/2017, de 10 de agosto;
 - i) Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Dunas de S. Jacinto, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 76/2005 de 21 de março;
 - j) Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro, Aviso 19308/2008, de 3 de julho.
2. Encontram-se ainda em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito municipal:
- a) Plano de Pormenor do Centro, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2002, de 22 de abril, e alterado pelo edital n.º 3017/2011 de 25 de março;
 - b) Plano de Pormenor de Parte da Zona Industrial de Cacia, aprovado pelo aviso 10405/2013, de 20 de Agosto, e alterado pelo aviso 932/2016, de 27 de janeiro.

Artigo 5.º **Definições**

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se ainda por:
- a) **Colmatação** - o preenchimento, através de ampliação de edifício ou com edificação nova, de parcela ou frente urbana, com alinhamentos já definidos entre edifícios existentes e a manter, ou no fecho de malha urbana.
 - b) **Corpo balanceado** – Parte de compartimento ou elemento saliente, totalmente encerrado, que se projeta para além do plano de fachada, com exceção de estruturas de ensombramento, designadamente palas.
 - c) **Estruturas leves do tipo amovível** – Estrutura executada preferencialmente em madeira em que o sistema de fixação ao solo seja minimizado, constituindo-se passível de ser efémera e removida.
 - d) **Frente urbana** – o plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersetem e ainda, para efeitos da aplicação das normas relativas ao POC- OMG, a faixa paralela ao mar em perímetro urbano definido pela primeira linha de edificações da frente de mar em perímetro urbano;
 - e) **Pólos de relevante geração de deslocações** - superfícies comerciais, empresas, polos de atividade e equipamentos coletivos que, independente do setor que operam, possam vir a gerar um volume significativo de deslocações, seja de colaboradores, de visitantes, ou funcionários, ou cuja localização possa vir a condicionar a operacionalidade da rede viária envolvente.
 - f) **Profundidade** – Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada posterior de um edifício.
 - g) **Varanda** – corpo recuado ou balanceado, não totalmente encerrado, com guardas de proteção, preferencialmente executadas com recurso a elementos não totalmente opacos;
 - h) **Via habilitante** – a via pública pavimentada, dotada de infraestruturas básicas de abastecimento de água, drenagem de esgotos domésticos e fornecimento de energia elétrica, que fundamenta a profundidade das categorias e subcategorias do Solo Urbano, medida a partir do seu eixo.
2. Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES

Artigo 6.º Identificação

1. No território abrangido pelo presente Plano são observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes, identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes, as quais são aplicáveis ainda que, eventualmente, a escala do Plano não permita a sua representação gráfica, designadamente as que se enumeram nos números seguintes.
2. Recursos naturais
 - a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio Público Hídrico:
 - i1) Leitos e margens dos cursos de água, lagos e lagoas (Domínio Público Lacustre e Fluvial);
 - i2) Leito e margem das águas do mar (Domínio Público Marítimo);
 - i3) Leito e margem das águas de transição (Domínio Público Marítimo).
 - ii) Lagoas de Águas Públicas – Pateira de Fermentelos:
 - ii1) Zona Reservada;
 - ii2) Zona terrestre de proteção.
 - iii) Perímetros de Proteção das Captações de Água Subterrânea para abastecimento público:
 - iii1) Zona de proteção imediata;
 - iii2) Zona de proteção intermédia;
 - iii3) Zona de proteção alargada.
 - iv) Zonas Inundáveis.
3. Recursos geológicos – Pedreiras.
4. Recursos agrícolas e florestais:
 - a) Reserva Agrícola Nacional – RAN;
 - b) Aproveitamentos Hidroagrícolas;
 - c) Zona Vulnerável Litoral Centro;
 - d) Regime Florestal Total (Mata Nacional das Dunas de São Jacinto);
 - e) Perigosidade de incêndio rural;
 - f) Povoamentos Florestais percorridos por incêndios;
 - g) Árvores Classificadas;
 - h) Reserva Ecológica Nacional – REN;
 - i) Áreas Protegidas (Reserva Natural Dunas de S. Jacinto);
 - j) Rede Natura 2000 (Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro e Sítio Ria de Aveiro).
5. Património Cultural - Imóveis classificados e respetivas zonas de proteção.
6. Equipamentos:
 - a) Estabelecimentos prisionais;
 - b) Defesa Nacional.
7. Infraestruturas:
 - a) Área de Jurisdição da Administração do Porto de Aveiro;
 - b) Drenagem de águas residuais;
 - c) Rede elétrica;
 - d) Gasodutos e oleodutos;
 - e) Rede rodoviária;
 - f) Rede ferroviária;
 - g) Telecomunicações;
 - h) Faróis e outros sinais marítimos;

- i) Marcos geodésicos.
- 8. Atividades Perigosas: Estabelecimentos com substâncias perigosas.

Artigo 7.º **Regime geral**

1. A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública regem-se pelas disposições expressas no PDM para a categoria de Espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição em causa.
2. A delimitação gráfica na Planta de Condicionantes das zonas de servidão rodoviária e ferroviária é apenas indicativa.
3. Nos elementos instrutores dos pedidos de realização de operações urbanísticas devem ser identificadas as ocorrências que sejam geradoras de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, nomeadamente, os recursos hídricos, infraestruturas lineares e valores patrimoniais.

Artigo 8.º **Zonas inundáveis e zonas ameaçadas por cheias**

1. As zonas inundáveis e zonas ameaçadas por cheias, conforme demarcação constante na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento, correspondem às áreas contíguas dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.
2. As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias foram objeto de classificação específica. Para a área da cidade de Aveiro, localizada em Espaço Central do tipo I, serão garantidas as seguintes medidas especiais de prevenção e proteção para segurança de pessoas e bens:
 - a) Existência de um Sistema de Eclusa e Comportas que impede a propagação do efeito das marés nos canais urbanos da cidade e zonas urbanas inundáveis agregadas, fazendo contenção de cheias, com gestão e monitorização em permanência durante 24 horas, pela Câmara Municipal de Aveiro;
 - b) Sistema de prevenção de catástrofes da Proteção Civil Municipal, assente numa operação preventiva face às previsões meteorológicas, permitindo avisar a população antecipadamente em caso de ocorrência de situação de risco;
 - c) Obrigatoriedade de apresentação de estudo adequado que demonstre que o empreendimento projetado não é suscetível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens, em especial pelo método construtivo e os materiais a utilizar.
3. Nas áreas referidas no ponto anterior não são admitidas:
 - a) Lixeiras, vazadouros, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais análogos;
 - b) Armazenagem ou processamento de materiais perigosos.
4. A delimitação das zonas inundáveis, que se encontram protegidas pelo Sistema de Eclusa e Comportas, pode vir a ser objeto de alteração de acordo com os procedimentos previstos na lei e fundamentada em estudo técnico para definição legal da cota local de máxima cheia, devidamente aprovado pela Câmara Municipal de Aveiro e pela Agência Portuguesa do Ambiente e outras entidades competentes, podendo em sua consequência definirem-se e executarem-se medidas complementares que garantam a capacitação e a eficácia do Sistema de Eclusa e Comportas na proteção das zonas urbanas no que respeita à segurança de pessoas e bens.
5. Nas áreas incluídas em Zonas Ameaçadas por Cheias, sem prejuízo do respetivo regime da REN e nas Zonas Inundáveis que não se encontram protegidas pelo Sistema de Eclusa e Comportas, admitem-se operações

urbanísticas cuja solução técnica dê cumprimento às medidas adequadas que assegurem não serem suscetíveis de colocar em perigo a segurança de pessoas e bens.

- a) Nas áreas incluídas em Zonas Ameaçadas por Cheias / REN e nas Zonas Inundáveis que não se encontrem protegidas pelo Sistema de Eclusa e Comportas, não são admitidas:
 - I. Quaisquer obras ou ações que alterem o relevo natural, exceto nas situações em que se vise favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
 - II. Quaisquer obras ou ações que provoquem alteração do sistema natural de escoamento, por obstrução à circulação das águas;
 - III. Construções de edifícios considerados sensíveis, nos termos da legislação específica em vigor, nomeadamente, hospitais, lares de idosos, creches, infantários, escolas e edifícios com importância na gestão de emergências;
 - IV. Lixeiras, vazadouros, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais análogos;
 - V. Armazenagem ou processamento de materiais perigosos.
- b) Nas Zonas Inundáveis que não se encontram protegidas pelo Sistema de Eclusa e Comportas, os pisos térreos dos novos edifícios devem destinar-se a funções não habitáveis.

Artigo 9.º

Povoamentos florestais percorridos por incêndios

- 1. As áreas com povoamentos florestais percorridos por incêndios estão representadas no desdobramento da Planta de Condicionantes, sendo atualizadas anualmente, caso se justifique.
- 2. No Solo Rústico, as áreas com povoamentos florestais percorridos por incêndios ficam sujeitas às disposições da legislação aplicável.

Artigo 10.º

Rede Natura 2000

- 1. Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000, independentemente da categoria ou subcategoria de Espaço, são interditas as seguintes ações, atividades ou projetos:
 - a) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, e o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com a legislação em vigor;
 - b) A instalação de indústrias que deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições ambientais ou de salubridade;
 - c) A introdução de espécies animais e vegetais não autóctones.
- 2. Sem prejuízo da legislação em vigor, na Rede Natura 2000 (Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro), as ações, atividades ou projetos em Solo Rústico não incluídas no ponto anterior devem conformar-se com as orientações de gestão constantes do Plano Setorial da Rede Natura 2000, carecendo de parecer vinculativo da autoridade nacional para a conservação da natureza e biodiversidade ao abrigo do Regime Jurídico da Rede Natura 2000.

Artigo 11.º

Património cultural classificado

- 1. O Património cultural classificado, listado no ANEXO A, está representado na Planta de Condicionantes e integra imóveis e conjuntos arquitetónicos, com graduação do interesse cultural como Nacional, de Interesse Público e respetivas Zonas de gerais proteção e Zonas especiais de proteção, tutelados pelo órgão competente da administração central, bem como os imóveis classificados de interesse municipal.
- 2. Nas representações gráficas dos bens imóveis e das zonas de proteção prevalecem as delimitações publicadas

nos respetivos diplomas de classificação.

3. Nos imóveis classificados como monumento nacional ou de interesse público admitem-se, após prévia autorização da tutela:
 - a) Intervenções que tenham como objetivo principal a salvaguarda e valorização dos mesmos, pelo que são privilegiadas as obras de conservação como forma de preservação da identidade cultural e de ajuste às exigências atuais da vida da comunidade, podendo ainda vir a ser admitidas obras de alteração e de ampliação;
 - b) Demolições totais ou parciais, nas seguintes condições e após a realização do levantamento e registo dos vários elementos construtivos, compositivos, decorativos, nomeadamente, azulejos:
 - i) Por razões excecionais de evidente interesse público;
 - ii) Por risco de ruína evidente e/ou comprovada impossibilidade técnica da sua preservação.

CAPÍTULO III - PROTEÇÕES E SALVAGUARDAS

SECÇÃO I – PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS

Subsecção I – Programa da Orla Costeira – Ovar/Marinha Grande

Artigo 12.º

Âmbito

Na área de abrangência do Programa da Orla Costeira – Ovar/Marinha Grande, adiante designado por POC OMG, a ocupação, uso e transformação do solo nas faixas de proteção e salvaguarda identificadas na Planta de Ordenamento – Faixas de Proteção e Salvaguarda regem-se pelas normas constantes da presente Subsecção.

Artigo 13.º

Faixas de Proteção e Salvaguardas

As Faixas de Proteção e as Faixas de Salvaguarda da Zona Terrestre de Proteção compreendem as seguintes tipologias:

- I. Faixa de Proteção Costeira;
- II. Faixa de Proteção Complementar;
- III. Margem;
- IV. Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso – Nível I e Nível II;
- V. Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível I e Nível II.

Artigo 14.º

Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar

1. Na Faixa de Proteção Costeira e na Faixa de Proteção Complementar são interditas as seguintes atividades:
 - a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;
 - b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;

- c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
 - d) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados a esse efeito;
 - e) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo.
2. Na Faixa de Proteção Costeira são ainda interditas as seguintes atividades:
- a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, bem como infraestruturas portuárias, núcleos piscatórios, infraestruturas, designadamente de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar -se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;
 - b) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, das infraestruturas portuárias, dos núcleos piscatórios, pisciculturas e infraestruturas e nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
 - c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do Solo Urbano definido em plano municipal de ordenamento do território, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
 - d) A ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e os associados a infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;
 - e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.
3. Na Faixa de Proteção Costeira excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número anterior os direitos pré-existentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC OMG.
4. Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:
- a) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
 - b) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;
 - c) A implementação de percursos pedonais, cicláveis, para veículos não motorizados, e equestres, desde que acautelados os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;
 - d) A realização de obras de requalificação de empreendimentos turísticos existentes e devidamente licenciados, nomeadamente parques de campismo e de caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais.
5. Na Faixa de Proteção Complementar, fora das áreas contidas em perímetro urbano, para além das interdições estabelecidas no número 1 do presente artigo, é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das situações seguintes:
- a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo setor e apenas quando a sua localização na área do POC OMG seja imprescindível;
 - b) Parques de campismo e caravanismo;

- c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;
 - d) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;
 - e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
 - f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;
 - g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a este e fora das Faixas de Salvaguarda;
 - h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC OMG.
6. Os edifícios e infraestruturas referidos no número anterior devem observar o seguinte:
- a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;
 - b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação;
 - c) Nas situações referidas na alínea c) da norma anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.
7. Na Faixa de Proteção Complementar é permitida a construção de estações de tratamento de águas residuais (ETAR) quando não contrariem os objetivos do POC OMG e tenham em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas nos termos da lei e se revistam de interesse público declarado.

Artigo 15.º **Margem**

1. Na Margem, para além do quadro normativo previsto para a Zona Terrestre de Proteção, apenas são admitidas:
- a) As atividades e infraestruturas portuárias bem como as que sejam compatíveis com estas, quando em áreas sob a jurisdição da Administração do Porto de Aveiro;
 - b) Edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios.
2. Na Margem são interditos os seguintes usos e ocupações:
- a) Equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em Solo Urbano e cumpram com o disposto no POC OMG;
 - b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associadas às infraestruturas ou se previstas no plano municipal de ordenamento do território à data do POC – OMG;

- c) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das previstas nas alíneas a) e b) da norma anterior;
- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente.

Artigo 16.º

Faixa de Salvaguarda em Litoral Arenoso

São definidas as seguintes Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso:

- a) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira, que se subdivide em:
 - I. Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível I;
 - II. Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível II.
- b) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, que se subdivide em:
 - I. Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível I;
 - II. Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível II.
- c) Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira Nível II, no que respeita ao regime de edificabilidade, são diferenciadas as áreas em perímetro urbano e fora de perímetro urbano.

Artigo 17.º

Normas gerais

Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados na área do POC-OMG salvagam-se, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco.

Artigo 18.º

Faixa de Salvaguarda de Nível I e de Nível II

1. Nas Faixas de Salvaguarda de Nível I é interdita, em Solo Rústico a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade.
2. Nas Faixas de Salvaguarda de Nível II:
 - a) No Solo Rústico deverá atender-se ao disposto nos artigos 14º e 15º, relativos ao regime de proteção e salvaguarda na Zona Terrestre de Proteção - Faixas de Proteção Costeira e Complementar e Margem;
 - b) No Solo Urbano são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:
 - I. A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;
 - II. Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;
 - III. Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;
 - IV. Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

3. Excetuam-se do disposto do presente artigo:
- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data da entrada em vigor do POC OMG, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco.
 - b) As operações urbanísticas que se encontrem previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam.
4. Nas Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno e nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, e interdita a utilização destes espaços para fins habitacionais.

Subsecção II – Reserva Natural das Dunas de S. Jacinto

Artigo 19.º

Âmbito

Na área de abrangência do Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Dunas de São Jacinto, adiante designado por PORNDSJ, identificado na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes, a ocupação, uso e transformação do solo regem-se pelas normas constantes da presente subsecção.

Artigo 20.º

Atos e atividades sujeitos a autorização

Ficam sujeitas a parecer ou autorização da entidade competente as seguintes atividades:

- a) Abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das existentes;
- b) Instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico e de aproveitamento de energias renováveis.

Artigo 21.º

Atos e atividades interditos

São interditos os seguintes atos e atividades:

- c) Realização de novas obras de construção;
- d) Alteração do uso atual do solo, incluindo o enxugo ou a drenagem de terrenos, a alteração da rede de drenagem natural e da qualidade das águas superficiais e subterrâneas e respetivo caudal;
- e) Alteração à morfologia do solo pela extração de materiais inertes ou por escavações ou aterros;
- f) Introdução ou repovoamento de espécies não indígenas ou invasoras, entre outras a acácia (*Acacia sp.*), o chorão marítimo (*Carpobrotus edulis* e *Carpobrotus acinaciformis*), o ailanto (*Ailantus altissima*) e o pitósporo (*Pittosporum undulatum*);
- g) Instalação de depósitos de ferro-velho, sucata, veículos, entulhos, areia ou outros resíduos sólidos.

Artigo 22.º
Áreas de proteção

1. A área de intervenção do PORNDJ integra áreas prioritárias para a conservação da natureza sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso, definindo níveis de proteção de cada tipo de área de acordo com a importância dos valores biofísicos presentes e respetiva sensibilidade ecológica.
2. São identificadas as seguintes áreas de proteção, assinaladas na Planta de Ordenamento – Faixas de Proteção e Salvaguarda e Zonas de Proteção:
 - a) Área de Proteção Total;
 - b) Área de Proteção Parcial;
 - c) Área de Proteção Complementar.
3. As Áreas de Proteção Total correspondem a espaços onde os valores naturais assumem um caráter de exceção do ponto de vista da conservação da natureza e são caracterizadas por elevada sensibilidade ambiental, estando a intervenção humana fortemente condicionada, devendo subordinar-se aos valores naturais em presença.
4. Nas Áreas de Proteção Total, para além das interdições previstas no artigo anterior, só é admitida a presença humana se integrada em ações de investigação científica, monitorização, recuperação, sensibilização ambiental e ainda em situações de risco ou calamidade.
5. As Áreas de Proteção Parcial correspondem a espaços onde os valores naturais assumem um significado e importância relevante do ponto de vista da conservação da natureza e apresentam um grau moderado de sensibilidade ecológica.
6. Nas Áreas de Proteção Parcial, para além das interdições previstas no artigo anterior, a acessibilidade pública e a atividade humana só são admitidas em ações que contribuam para a valorização e manutenção dos valores naturais e paisagísticos presentes e que visem as seguintes finalidades:
 - a) Investigação científica;
 - b) Monitorização ambiental;
 - c) Manutenção e valorização dos ecossistemas;
 - d) Sensibilização ambiental;
 - e) Conservação e proteção costeira, designadamente alimentação artificial de praias.
7. As Áreas de Proteção Complementar correspondem a espaços de enquadramento, transição e amortecimento de impactos gerados pela atividade humana, necessários à proteção das áreas adjacentes, que, por serem mais importantes para a conservação da natureza, têm níveis de proteção mais elevados.
8. Nas Áreas de Proteção Complementar, para além das interdições previstas no artigo anterior, são proibidas quaisquer ações que tenham por objeto ou efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios ou o destaque de parcelas de terreno.
9. Ficam sujeitas a autorização ou parecer da entidade competente, quando legalmente exigido, as seguintes atividades:
 - a) Realização de obras de reconstrução, ampliação e conservação;
 - b) Abertura de poços, furos ou captações;
 - c) Alteração da morfologia do solo através de ações de modificação do coberto vegetal, do corte raso de povoamentos florestais, da redução do coberto arbóreo ou arbustivo ou corte individual de espécies arbóreas e arbustivas indígenas.

10. Na realização das obras previstas na alínea a) do número anterior deve ser garantida a preservação ambiental e paisagística da área de intervenção e observados os seguintes princípios:
- a) Não pode haver aumento da área de impermeabilização;
 - b) As ampliações não podem exceder 10% da área bruta de construção existente, não podendo a área bruta de construção exceder 200 m²;
 - c) As vedações das propriedades devem ser constituídas por sebes vivas, com recurso a espécies autóctones;
 - d) Devem ser utilizados materiais permeáveis ou semipermeáveis nas pavimentações exteriores, nomeadamente grelhas de arrelvamento, saibro ou calçada portuguesa, de modo a permitir a infiltração das águas pluviais.

Artigo 23.º

Parque de campismo

A capacidade dos parques de campismo é determinada pela área útil destinada a cada campista, que deve ser igual ou superior a 20 m².

SECÇÃO II – OUTRAS PROTEÇÕES

Artigo 24.º

Património Arqueológico

1. O Património Arqueológico integra os sítios arqueológicos detentores de Código Nacional de Sítio [CNS] e as áreas de sensibilidade arqueológica, identificados na Planta de Ordenamento – Património arqueológico e listados no ANEXO B deste regulamento.
2. Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de ocupação antrópica e estão divididos em dois níveis:
 - a) Área de sensibilidade arqueológica elevada, na qual se inclui a área intramuros da muralha e as igrejas e capelas, construídas em data anterior a 1835, e respetivos adros utilizados como áreas de enterramentos;
 - b) Área de sensibilidade arqueológica baixa.
3. O limite estabelecido para os sítios arqueológicos e áreas de sensibilidade arqueológica é passível de alteração, quando fundamentada cientificamente.
4. Os sítios arqueológicos e áreas de sensibilidade arqueológica que venham a ser identificados em território municipal, depois de confirmados pela tutela, beneficiam das medidas de salvaguarda definidas no presente regulamento.
5. Todas as intervenções que venham a ser efetuadas numa faixa de 50 metros em redor dos sítios arqueológicos estão sujeitas ao procedimento descrito no número seguinte.
6. Nas áreas de sensibilidade arqueológica elevada, sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que impliquem picagem de reboco com exposição do aparelho construtivo em edificações anteriores a 1951, as demolições e revolvimentos de solo, ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.
7. Nas áreas de sensibilidade arqueológica baixa, todos os trabalhos ou atividades que impliquem demolições e revolvimentos de solo, ficam condicionados à realização de trabalhos de acompanhamento arqueológico, de acordo com a legislação em vigor.

8. Para os sítios arqueológicos em meio aquático deve assegurar-se, em regra e sem prejuízo de outras situações, um perímetro de salvaguarda de 100 metros definido a partir do ponto central, no qual quaisquer trabalhos ou obras que envolvam revolvimento ou alteração do leito da Ria de Aveiro/canais ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos prévios e de acompanhamento, por arqueólogos com a valência de náutica e subaquática, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 25.º

Equipamentos Educativos

1. Deve ser sempre garantida uma faixa de 100 metros, medida a partir do limite exterior do recinto escolar, existente ou previsto, onde é proibida a instalação e funcionamento de estabelecimentos insalubres, incómodos, tóxicos e perigosos, centrais elétricas e infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios.
2. No recinto escolar e na faixa de proteção referida no ponto anterior não deverá passar qualquer linha de alta ou muito alta tensão.
3. As novas edificações a implantar junto de equipamentos educativos, existentes ou previstos, devem assegurar os seguintes afastamentos mínimos relativamente ao limite exterior do recinto escolar:
 - a) Habitação unifamiliar: 6 metros;
 - b) Habitação multifamiliar ou outros usos compatíveis com o uso habitacional: 10 metros.

Artigo 26.º

Estabelecimentos com Substâncias Perigosas

1. Até à publicação dos critérios de referência que permitam acautelar distâncias de segurança adequadas entre os estabelecimentos com substâncias perigosas abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves e zonas residenciais, vias de comunicação, locais frequentados pelo público e zonas ambientalmente sensíveis, aplica-se o quadro legal vigente e as prescrições que, em cada caso, a tutela determinar.
2. As instalações destinadas a armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos devem ocorrer preferencialmente nos Espaços de Atividades Económicas.
3. As instalações destinadas a armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos, sem prejuízo das especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis, devem:
 - a) Ser, preferencialmente, localizadas adjacente à rede viária estruturante – 1º nível municipal;
 - b) Assegurar que não estão a ser criadas incompatibilidades de usos estabelecidas neste regulamento;
 - c) Garantir um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 27.º

Infraestruturas de Suporte de Estação de Radiocomunicações e Acessórios

As infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, não devem constituir um elemento perturbador ou que venha a desqualificar o local onde se pretende instalar, podendo exigir-se, neste caso, soluções que permitam uma adequada integração das instalações na envolvente, nomeadamente:

- a) Nos locais de instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios é obrigatória a colocação de vedações que circunscrevam estas infraestruturas, num raio mínimo de 5 metros, que impossibilitem o acesso por parte da população, devendo ser assegurado tratamento paisagístico e a iluminação pública do espaço adjacente aos equipamentos;

- b) Devem ser utilizados postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, no sentido de minimizar o impacto visual;
- c) Quando instaladas na cobertura ou terraço de um edifício devem respeitar o máximo de afastamento relativamente aos planos de fachada do imóvel;
- d) Não podem localizar-se no topo de edifícios que, ao nível da cobertura ou terraço, disponham de compartimentos onde se preveja a permanência de pessoas.

Artigo 28.º
Zonamento acústico

1. Para efeitos do cumprimento do regime legal de poluição sonora conferido pelo Regulamento Geral do Ruído (RGR), o Plano estabelece na Planta de Ordenamento – Zonas Sensíveis e Zonas Mistas a classificação e a delimitação de:
 - a) Zonas Sensíveis, que correspondem a áreas vocacionadas para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno;
 - b) Zonas Mistas, áreas cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.
2. Para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite de ruído fixados no RGR:
 - a) Os recetores sensíveis integrados em zonas não classificadas são equiparados a zonas mistas;
 - b) Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora do perímetro urbano, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a Zonas Sensíveis ou Mistas.
3. Nas áreas de conflito localizadas em Solo Urbano:
 - a) A Câmara Municipal procederá à elaboração e execução de Plano Municipal de Redução de Ruído, sempre que o cumprimento do RGR não se afigure salvaguardado, dando prioridade de intervenção às áreas de conflito com valores de incumprimento superiores a 5 dB(A);
 - b) A aprovação de operações urbanísticas que tenham por objeto a construção de novos edifícios destinados a habitação, escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer, fica condicionada à demonstração técnica da compatibilidade dos níveis de ruído com os usos propostos;
 - c) Excetua-se do disposto na alínea anterior, a implantação de novos edifícios habitacionais, desde que a zona de intervenção esteja abrangida por Plano Municipal de Redução do Ruído ou quando o conflito não exceda em mais de 5 dB(A) e que o projeto acústico considere valores de índice de isolamento a sons de condução aérea D2m, nT, w, superiores em 3 dB ao valor mínimo fixado no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE).

CAPÍTULO IV – SISTEMA DE MOBILIDADE

Artigo 29.º
Identificação

Constituem o sistema de mobilidade as Redes Ferroviária e Rodoviária existentes, as áreas técnicas complementares

que lhe são adjacentes e demais infraestruturas e instalações de suporte (estações e apeadeiros, áreas de serviço e outras dependências ligadas ao seu funcionamento), integrando os respetivos Domínios Públicos, bem como as que venham a ser criadas para a melhoria do sistema e do serviço prestado.

Artigo 30.º **Rede Ferroviária**

1. Compõem a Rede Ferroviária do Concelho: a Linha do Norte, a Linha do Vouga, o Ramal do Porto de Aveiro e o Ramal da Plataforma Logística de Cacia.
2. Sem prejuízo do disposto na legislação específica, as áreas necessárias à qualificação das estações e apeadeiros existentes ou para a criação de novas instalações de suporte, devem assegurar a proximidade, a acessibilidade e promover a intermobilidade e a satisfação das necessidades da população.

Artigo 31.º **Rede Rodoviária**

1. A Rede Rodoviária do Concelho integra, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional, as seguintes vias:
 - a) Rede Nacional Fundamental – A1/IP1; A25/IP5;
 - b) Rede Nacional Complementar – A17/IC1; EN235; EN327;
 - c) Estradas Regionais – ER 335 (ligação da A17- Ílhavo), entre limites de concelho;
 - d) Estradas Nacionais desclassificadas (sob jurisdição da tutela) – EN(d)109-7, entre o Nó A25/IP5 (Pirâmides) e o limite de concelho Aveiro/Ílhavo; EN(d)230-2, entre o entroncamento com a antiga EN230 e o limite de concelho Aveiro/Albergaria-a-Velha.
2. Nas Estradas Nacionais vedadas e com acessos condicionados, para além das ligações previstas nos respetivos projetos de execução, só são autorizadas novas ligações, para melhoria da conexão entre estradas da Rede Rodoviária Nacional, para potenciar a função das vias que se pretendem interligar ou o estabelecimento de acessos necessários ao desenvolvimento de projetos de interesse nacional, tal como reconhecidos pelo Governo, as quais serão suportadas em estudos técnicos fundamentados a aprovar pela entidade tutelar.
3. Fazem ainda parte da Rede Rodoviária todas as estradas e caminhos municipais, existentes ou propostos no Plano.

Artigo 32.º **Hierarquia Funcional da Rede Viária**

1. Todas as vias da Rede Rodoviária, representadas na Carta da Hierarquia Funcional da Rede Viária, distribuem-se hierarquicamente, segundo a função dominante e o grau de serviço que conferem, nos seguintes níveis:
 - a) **Nível 1 - Suprarregional (Garantem conexões viárias estruturantes a nível suprarregional e correspondem às vias da Rede Nacional Fundamental e Itinerário Complementar);**
 - b) **Nível 2 - Regional (Distribuem fluxos regionais, garantindo ligações aos concelhos da região);**
 - c) **Nível 3 - Estruturante (Distribuem os fluxos internos à cidade e entre zonas no concelho, em articulação com os níveis 1 e 2);**
 - d) **Nível 4 - Distribuição Principal (Distribuem os fluxos entre polos da malha urbana);**
 - e) **Nível 5 - Distribuição Secundária (Distribuem fluxos internos a pólos/malhas urbanas);**
 - f) **Nível 6 - Acesso Local (Asseguram as ligações às atividades).**
2. **Para a gestão das vias dos níveis 2 a 6 devem ser tidas como referência as normas constantes do Plano de Estruturação Viária e Circulação de Aveiro, exceto no que se refere às vias mencionadas no n.º 1 do artigo 31.º que se regem pelas disposições normativas e legais consagradas na legislação rodoviária nacional.**
3. As vias integradas no Nível 1, bem como as vias sob jurisdição da Administração Rodoviária integradas nos

outros níveis hierárquicos regem-se pelas disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, cujas características, funções, ligações e parâmetros de dimensionamento são definidos pelas respetivas entidades de tutela.

Artigo 33.º **Espaços Canais**

1. Os Espaços Canais, identificados na Planta de Ordenamento, correspondem, na generalidade, às zonas de servidão *non aedificandi* das Redes Ferroviária e Rodoviária ou, caso ainda não exista a infraestrutura, às áreas de salvaguarda para desenvolvimento de respetivo projeto ou necessárias à sua execução.
2. Na faixa de terreno de 150 metros para além do limite externo da zona de servidão rodoviária, representada na Planta de Ordenamento, deverá ser considerada uma zona de respeito, sujeita às regras da legislação aplicável.
3. Estes Espaços devem garantir, juntamente com as ocupações marginais, a integração paisagística e a devida qualificação da imagem urbana, na perspetiva do utente das respetivas infraestruturas.

Artigo 34.º **Infraestruturação**

1. Sem embargo das disposições do artigo seguinte, em cada caso serão definidas as áreas a integrar em Domínio Público necessárias à abertura de arruamentos ou à sua retificação, visando a melhoria da faixa de rodagem, passeios, jardins e outros espaços que, direta ou indiretamente, beneficiem a construção e o espaço público.
2. Os arruamentos e as soluções viárias propostos na Planta de Ordenamento podem, no âmbito do respetivo projeto, ser sujeitos a ajustamentos ou a anulação, por razões de interesse público estratégico, demonstrando a garantia de um traçado alternativo que sirva os mesmos objetivos e funções ou se verifique o reforço da capacidade dos traçados existentes.
3. A cedência de terrenos, ainda que a título gratuito, para abertura de novas vias ou alargamento e retificação das existentes, não são por si constitutivas de quaisquer direitos de edificação nos terrenos confinantes ou de expectativas da sua futura viabilização, nomeadamente, em sede de alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis.

Artigo 35.º **Parâmetros de dimensionamento dos arruamentos públicos**

1. Para efeito de dimensionamento dos arruamentos devem ser considerados os parâmetros de acordo com o quadro seguinte:

TIPO DE OCUPAÇÃO	ARRUAMENTO - PERFIL TRANSVERSAL TIPO
Habitação unifamiliar	Faixa de rodagem $\geq 6,00$ m
	Passeio $\geq 2,00$ m (x2)
	Estacionamento = 2,50 m (x2)
	Caldeiras para árvores $\geq 1,00$ m (x2)
Habitação multifamiliar	Faixa de rodagem $\geq 6,50$ m
	Passeio $\geq 2,50$ m (x2)
	Estacionamento = 2,50 m (x2)
	Caldeiras para árvores $\geq 1,00$ m (x2)
Atividades económicas	Faixa de rodagem ≥ 8 m
	Passeio $\geq 2,00$ m (x2)
	Estacionamento = 3 m (x2)
	Caldeiras para árvores $\geq 1,00$ m (x2)

2. Em áreas com tecido urbano estabilizado:

- a) Os valores de dimensionamento expressos no quadro do número anterior podem não ser aplicáveis, devendo, nestes casos, serem adotadas soluções de inserção e enquadramento na continuidade do existente;
- b) Poderá admitir-se uma largura mínima de 5,5 metros para a faixa de rodagem, desde que sejam assegurados passeios com dimensão regulamentar;
- c) Para faixas de rodagem com largura inferior a 5,5 metros deverá ser adotada uma solução de sentido único, devidamente enquadrada num estudo adequado de circulação e trânsito.

Artigo 36.º

Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

1. Qualquer operação urbanística deverá assegurar os lugares regulamentares destinados a pessoas com mobilidade condicionada, o estacionamento público adequado à capacidade da via habilitante e o estacionamento suficiente para responder às respetivas necessidades, na própria parcela e de acordo com os valores mínimos a seguir indicados, arredondando, por excesso às unidades, os valores obtidos:

Tipos de ocupação	Parâmetros de dimensionamento
Habitação Unifamiliar	2 Lugares/ fogo
Habitação Multifamiliar	1,5 Lugares/ fogo
Comércio e serviços	2 Lugares/ 100 m ² AC
Equipamentos	Adequado à tipologia
Grandes superfícies comerciais e comércio grossista	AC > 2500 m ² = 3 lugares / 100 m ² Mínimo = 1 lugar de veículo pesado
Indústria	1 Lugar/ 100 m ² AC 1 Lugar de pesado/ 500 m ² AC, no mínimo, 1/lote
Empreendimentos Turísticos	1 Lugar/ 5 unidades de alojamento* 1 Lugar de Pesados - tomada e largada de passageiros* Parques de Campismo e caravanismo em função do número de campistas*

AC = área de construção

*Sem prejuízo do cumprimento do disposto em legislação específica, quando exija uma dotação superior

2. Para efeitos da aplicação dos parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento não é contabilizada a área de construção destinada a estacionamento, em edifício ou em espaço exterior coberto.
3. Para o cálculo de áreas por lugar de estacionamento, deverão ser considerados os seguintes valores mínimos que integram as áreas de circulação e acessos que devem ser devidamente salvaguardadas:
 - a) 20 m² para veículos ligeiros e 75 m² para veículos pesados, em espaço aberto;
 - b) 30 m² para veículos ligeiros e 130 m² para veículos pesados, em estrutura edificada.
4. Nos edifícios de habitação multifamiliar, para além da integração de infraestrutura para carregamento elétrico de viaturas, deverá ser considerada uma área comum, acessível, para guardar, pelo menos, uma bicicleta/fogo.
5. Nos casos de comércio e serviços, equipamentos, armazéns e indústria, o estacionamento de bicicletas deverá ser dimensionado face ao número de colaboradores e ou utentes e, sempre que possível, ser resguardado.
6. As rampas deverão ser técnica e funcionalmente adequadas, garantir a facilidade de acesso aos pisos abaixo da cota de soleira e, quando não sejam feitas exclusivamente por tramos retos, não poderão ter inclinação superior a 15%.

7. No caso de constituição de propriedade horizontal será obrigatoriamente consignado a cada fração autónoma, no mínimo, um lugar de estacionamento.
8. Com exceção dos empreendimentos turísticos pode ser deliberada a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido neste artigo, sem prejuízo de legislação específica aplicável, nas seguintes condições:
 - a) Em tecido urbano estabilizado, desde que tecnicamente justificada e por razões de ordem cadastral, topográfica e por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção;
 - b) Quando o seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - c) Nas situações de justificada impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - d) Quando as dimensões da parcela ou a sua situação urbana tornem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de funcionalidade interna;
 - e) Em empreendimentos destinados a habitação social, desde que seja assegurado, em espaço público, o lugar de um veículo/fogo;
 - f) Nos estabelecimentos comerciais, de serviços, equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

Artigo 37.º

Estudos de Impacte de Tráfego e Transportes

1. Poderão estar sujeitos a um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes os polos de relevante geração de deslocações, nomeadamente aqueles que reúnam as seguintes características:
 - a) As unidades comerciais com área de construção para comércio superior a 2500 m²;
 - b) As unidades industriais e/ou de serviços, com mais de 350 trabalhadores ou tráfego pesado superior a 50 veículos por dia;
 - c) Os edifícios que compreendam simultaneamente mais do que um tipo de uso, para efeito da redução do número de lugares por complementaridade de uso;
 - d) Outros empreendimentos que pela sua localização particular ou pelas suas características específicas seja considerado relevante a realização do Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
2. O Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes deverá conter os elementos necessários a avaliar:
 - a) A acessibilidade do local em transporte individual e coletivo;
 - b) A acessibilidade do local nos modos pedonal e ciclável, em especial na relação entre edifícios e opções de transporte;
 - c) O nível de serviço das vias envolventes e natureza e fluxo das deslocações;
 - d) O ano previsto de entrada em funcionamento do empreendimento, e o horizonte de análise;
 - e) Valores admitidos do crescimento natural de tráfego;
 - f) Número de veículos gerados resultante da entrada em funcionamento do empreendimento;
 - g) A adequação da oferta de estacionamento para veículos ligeiros motorizados e para bicicletas, no lote e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - h) O funcionamento das operações de carga e descarga e a área de estacionamento afeta às mesmas.

CAPÍTULO V - USO DO SOLO

SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 38.º

Classificação e qualificação do solo

1. O território do concelho de Aveiro reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento, nas classes de Solo Rústico e Solo Urbano.
2. O Solo Rústico integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas na Planta de Ordenamento:
 - a) Espaços Agrícolas:
 - i) Espaço Agrícola de Produção;
 - ii) Outros Espaços Agrícolas;
 - b) Espaços Florestais:
 - i) Espaço Florestal de Produção;
 - ii) Espaço Florestal de Proteção;
 - c) Espaços Naturais;
 - d) Espaços de Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações:
 - i) Espaço da Defesa Nacional;
 - ii) Espaço de Ocupação Turística e Cultural;
 - iii) Espaço do Posto Náutico;
 - iv) Espaço de Infraestruturas Ambientais;
 - v) Espaço de Infraestruturas Territoriais;
 - e) Aglomerados Rurais.
3. O Solo Urbano integra as seguintes categorias e subcategorias identificadas na Planta de Ordenamento:
 - a) Espaços Centrais:
 - i) Espaço Central Tipo 1;
 - ii) Espaço Central Tipo 2;
 - iii) Espaço Central Tipo 3.
 - b) Espaços Habitacionais:
 - i) Espaço Habitacional Tipo 1;
 - ii) Espaço Habitacional Tipo 2;
 - iii) Espaço Habitacional Tipo 3.
 - c) Espaços de Atividades Económicas;
 - d) Espaços de Uso Especial:
 - i) Espaço de Equipamento;
 - ii) Espaço de Infraestruturas Estruturantes e Ambientais;
 - e) Espaços Verdes:
 - i) Espaço Verde Urbano;
 - ii) Canais Urbanos;
 - iii) Espaço Verde Complementar;
 - iv) Espaço Verde de Acompanhamento.

Artigo 39.º

Tipologias dos usos do solo

As regras de uso, ocupação e transformação do solo em cada categoria ou subcategoria são as designadas pelo Plano, e estabelecem o aproveitamento privilegiado do solo em função do uso dominante, interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, estimulando ainda utilizações complementares e compatíveis que favoreçam a multifuncionalidade do seu uso.

Artigo 40.º
Incompatibilidade de usos

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), ao Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios e ao Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios e respetivo Regulamento Técnico.

SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO

Artigo 41.º
Critérios gerais de edificabilidade

- 1. Independentemente da natureza, classificação e qualificação do solo, as operações urbanísticas devem observar:
 - a) A correta inserção urbana e paisagística no meio envolvente;
 - b) A confrontação ou acesso direto a partir de via habilitante;
 - c) A ligação às redes públicas de infraestruturas;
 - d) A não existência de quaisquer incompatibilidades, nomeadamente, as referidas no artigo n.º 40.
- 2. As operações urbanísticas devem garantir os parâmetros de dimensionamento do espaço público estabelecido neste regulamento ou o adequado ao uso ou atividade instalada.
- 3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, as operações urbanísticas apenas podem ser viabilizadas se apresentarem soluções adequadas para as infraestruturas em falta, definidas pelas entidades competentes nesta matéria e que apresentem características técnicas que sirvam o fim em vista e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.

Artigo 42.º
Inserção urbana e paisagística

- 1. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico

da Urbanização e Edificação (RJUE), e com vista a garantir uma correta inserção urbana e paisagística das operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento podem ser impostos condicionamentos à modelação do terreno e à alteração do coberto vegetal, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, e à implantação e configuração volumétrica das edificações.

2. Pode ainda ser exigido que os projetos incorporem medidas e requisitos devidamente especificados destinados a garantir:
 - a) A adequação tipológica e morfológica, quanto a usos e funções, alinhamentos e recuos, altura e volumetrias e linguagem plástica e arquitetónica;
 - b) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades, 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;
 - c) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas;
 - g) 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 a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou 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. Pode ser impedida a demolição total ou parcial de qualquer edificação, pelo seu valor arquitetónico ou cultural.

Artigo 43.º **Preexistências**

1. Consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
 - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c) Constituam direitos ou expetativas legalmente protegidas, designadamente, os decorrentes de licenças de loteamento, informações prévias favoráveis e aprovações de projetos de arquitetura válidos e eficazes, bem como de alienações promovidas pela Câmara Municipal ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município, inerentes, designadamente, a hastas públicas, contratos e escrituras que, caso não tenham um prazo estipulado, apenas permanecem vigentes durante o prazo de dois anos a contar da entrada em vigor do presente Plano.
2. Consideram-se ainda preexistências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

3. Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas alterações nas seguintes situações:
 - a) Sejam possíveis nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública aplicáveis;
 - b) Sejam necessárias para satisfação das condições mínimas de habitabilidade, tal como definidas na lei;
 - c) Sejam necessárias para garantir as condições ambientais, de bem-estar animal e a viabilidade económica da empresa ou exploração agrícola, agropecuária e pecuária, sob parecer prévio da tutela;
 - d) Não sejam agravadas as condições de desconformidade;
 - e) Sejam obtidas melhorias relevantes quanto à inserção urbana e paisagística e à qualidade arquitetónica das edificações;
 - f) Havendo mudança ou introdução de qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano.

Artigo 44.º

Legalização urbanística

Podem ser legalizadas as edificações não licenciadas, que constem da cartografia que serviu de base à elaboração deste Plano, e cuja ilegalidade resulte apenas de, à data da sua execução, não terem sido sujeitas ao procedimento de controlo prévio legalmente exigido, bem como podem ser legalizados os usos existentes a que elas estejam afetas, a pedido do interessado, desde que cumpram com os requisitos técnicos à data legalmente exigidos para o uso ou função existente:

- a) Não conflituem com servidões administrativas e restrições de utilidade pública ou obtenham parecer favorável da tutela;
- b) Cumpram as disposições relativas à edificabilidade em áreas de risco de incêndio florestal;
- c) Não criem quaisquer condições de incompatibilidade, nomeadamente, as referidas no artigo 40.º;
- d) Garantam a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados;
- e) Assegurem o respeito pelas exigências de ordem funcional, ambiental e paisagística referidas nesta Secção, bem como na legislação específica.

Artigo 45.º

Estrutura Ecológica Municipal

1. A Estrutura Ecológica Municipal (EEM), identificada na respetiva planta que acompanha o Plano, é constituída pelo conjunto de áreas que, pelas suas características biofísicas ou culturais, pela sua continuidade ecológica e ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rústicos e urbanos.
2. A EEM deve garantir as seguintes funções:
 - a) Proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e da flora autóctone;
 - b) Proteção e manutenção em rede dos corredores ecológicos;
 - c) Salvaguarda da função produtiva agrícola pela preservação de solos da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - d) Proteger e regular o sistema pela proteção das áreas mais sujeitas à degradação dos solos;
 - e) Proteção das áreas afetas a riscos para a ocupação humana, nomeadamente os relacionados com cheias e

- inundação e perigosidade de incêndio florestal;
- f) Promover a valorizar a continuidade e articulação dos diferentes Espaços, apoiadas em elementos físicos naturais existentes ou a criar, nomeadamente, linhas de água, espaços verdes e ruas arborizadas;
 - g) Salvar os espaços verdes de maior dimensão, dentro das áreas edificadas.
3. A EEM integra os Espaços Naturais, os Espaços Verdes, os Espaços Agrícolas e os Espaços Florestais e incorpora ainda a referência territorial das sub-regiões homogêneas e do corredor ecológico definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral (PROF CL).
 4. O regime de ocupação nas áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria e subcategoria de Espaço delimitada na Planta de Ordenamento, conjugado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
 5. Sem embargo do disposto no número anterior, nas áreas afetas à EEM são interditas as seguintes ações ou atividades:
 - h) Artificialização das linhas de drenagem natural;
 - i) Corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica, exceto em casos de degradação, em que se deve recuperar com elenco florístico autóctone;
 - j) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos, com exceção do armazenamento das quantidades necessárias para a campanha da cultura em curso, desde que devidamente acondicionado, garantindo a estanquicidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo.
 6. Integram ainda a EEM os conjuntos vegetais notáveis (quintas) ou espécies isoladas, de caráter público ou privado, os elementos do património rural (azenhas, moinhos, espigueiros), geo-sítios (áreas de ocorrência de elementos geológicos com reconhecido valor científico, educativo, estético e cultural), marinhas de sal ativas.
 7. Como sistema multifuncional de paisagem, considera-se ainda o “Bocage” (campos agrícolas compartimentados por sebes vivas), referenciado ao Baixo Vouga, cuja conservação deverá ser estimulada, associada às práticas agrícolas.
 8. As árvores, espécies arbóreas ou arbustivas ou conjuntos vegetais notáveis, existentes e de reconhecido valor paisagístico, não poderão ser abatidos ou desbastados, exceto em situações de perigo iminente ou de prejuízo para a salubridade e segurança dos edifícios vizinhos, transeuntes ou saúde dos seus residentes, devidamente comprovado ou reconhecido através dos meios técnicos adequados.

Artigo 46.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 Ordenamento, na carta da estrutura ecológica e no cartograma anexo a este regulamento, 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 D 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, e ser devidamente autorizado pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF).

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.

CAPÍTULO VI - SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

Artigo 47.º **Identificação**

O Solo Rústico integra as categorias e subcategorias de Espaço referidas no artigo 38.º deste regulamento, delimitadas na Planta de Ordenamento.

Artigo 48.º **Regime**

As ações de uso, ocupação e transformação do Solo Rústico devem visar a preservação das suas características naturais e identitárias e reforçar as potencialidades que se afigurem importantes para o equilíbrio biofísico e paisagístico do território.

SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 49.º **Critérios gerais**

Sem prejuízo do disposto no presente regulamento para cada categoria e subcategoria e dos regimes específicos abrangidos, assegurando a proteção do solo, a gestão sustentável dos recursos naturais, bem como a correta inserção ambiental e paisagística, todas as infraestruturas necessárias, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal e a segurança contra incêndios, e desde que não criem quaisquer condições de incompatibilidade definidas no artigo 40.º, podem ser admitidas:

- a) Instalações agrícolas, agropecuárias, pecuárias, edifícios anexos e estruturas de apoio àquelas atividades e às atividades florestais;
- b) Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligados às utilizações da alínea a) e ainda às atividades aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos naturais, energéticos ou geológicos;
- c) Edificação de tipologia unifamiliar para fins habitacionais de quem, comprovadamente, exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, em parcela com área mínima igual ou superior a 3 (três) hectares;
- d) Os empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias:
 - I. Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;
 - II. Pousadas;
 - III. Empreendimentos de turismo no espaço rural;

- IV. Empreendimentos de turismo de habitação;
 - V. Parques de campismo e caravanismo.
- e) Instalações de recreio e lazer, nomeadamente parques de merendas, miradouros, observatórios, praias fluviais, e estruturas de apoio;
 - f) Equipamentos, comércio, indústria, ou outras construções ligadas a atividades que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, que pela sua específica natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rústicos;
 - g) Infraestruturas territoriais, designadamente nos domínios dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações, bem como, infraestruturas viárias, ciclovias, percursos pedestres e obras hidráulicas, e outras equivalentes, incluindo a edificação necessária ao funcionamento das mesmas;
 - h) Edificações ligadas à proteção civil.

Artigo 50.º

Empreendimentos de carácter estratégico

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico (ECE) para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:
 - a) Apresentem elevado carácter inovador;
 - b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis, indústria de precisão e de tecnologia de ponta, empreendimentos turísticos (incluindo os compatíveis com Solo Rústico) e complexos de lazer e de recreio;
 - c) Criem um elevado número de empregos;
 - d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 500 000,00€;
 - e) Em Solo Rústico, não são admitidos os ECE destinados a comércio, serviço e indústrias que não estejam ligados às utilizações ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos, bem como os empreendimentos turísticos, salvo nas formas e nas tipologias admitidas em Solo Rústico.
2. Os ECE devem conter pelo menos duas das características constantes das alíneas a) a d) do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).
3. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
4. Em caso de necessidade de avaliação de impacto ambiental, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo da alteração do presente Plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

5. Em caso de não necessidade de avaliação de impacto ambiental, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.
6. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos ECE são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento.
7. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais in comportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:
 - k) Ser autorizada uma majoração até 50% do maior índice de utilização previsto para a área em causa;
 - l) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaços Agrícolas, Espaço Florestal de Proteção, Espaços Naturais e Espaços Verdes, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

Artigo 51.º

Condicionalismos por razões de perigosidade de incêndio rural

1. Todas as edificações a erigir em Solo Rústico estão obrigadas ao cumprimento das medidas de defesa da floresta contra incêndios constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), designadamente:
 - a) Fora das áreas edificadas consolidadas, não é permitida a construção de novos edifícios em áreas classificadas, na Planta de Condicionantes — Perigosidade de incêndio rural, com perigosidade alta ou muito alta;
 - b) Fora das áreas edificadas consolidadas, apenas são permitidas a construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes, nas áreas classificadas na Planta de Condicionantes – Perigosidade de incêndio rural, com perigosidade média, baixa e muito baixa, desde que cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:
 - I. Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais;
 - II. Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 10 m, quando inseridas ou confinantes com outras ocupações;
 - III. Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;
 - IV. Existência de parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta (CMDF);
 - c) Para efeitos do ponto anterior, a faixa de proteção deve:
 - I. Cumprir os critérios para a gestão de combustíveis estabelecidos no anexo do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
 - II. Ser sempre medida a partir da alvenaria exterior da edificação e quando integre rede secundária ou primária estabelecida, infraestruturas viárias ou planos de água, a área destas pode ser contabilizada na distância mínima exigida para aquela faixa de proteção;
2. As distâncias à estrema da propriedade e as demais condições de implantação, podem, nos casos excecionais mencionados no Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e em função da análise de risco apresentada e das medidas de minimização do perigo de incêndio, por deliberação da Câmara Municipal, com parecer favorável da Comissão Municipal da Defesa da Floresta (CMDF), vir a ser alteradas ou dispensadas.

Artigo 52.º
Regime de edificabilidade

1. Sem embargo dos regimes restritivos próprios, dos normativos definidos para cada uso ou para cada categoria ou subcategoria do Solo Rústico e do disposto no artigo anterior, pode vir a admitir-se:
 - a) Habitação própria e permanente do agricultor, a título principal, com parecer prévio da entidade competente e desde que:
 - I. Seja comprovada a qualidade de agricultor, nos termos do regime legal da Reserva Agrícola Nacional;
 - II. Seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
 - III. Seja de tipologia unifamiliar;
 - IV. A área de implantação não exceda 300 m²;
 - V. O número máximo de pisos seja dois.
 - b) Edificações de apoio à atividade agrícola, agropecuária, pecuária e/ou florestal, as de comércio e serviços ligadas àquelas atividades, desde que:
 - I. A área total de construção seja de acordo com as necessidades da exploração, atestada pela entidade tutelar;
 - II. Os afastamentos mínimos a edifícios habitacionais, na mesma parcela, sejam de 6 metros.
 - c) Unidades industriais diretamente ligadas às utilizações agrícola ou florestal, desde que:
 - I. A área total de construção seja de acordo com as necessidades da exploração, atestada pela entidade tutelar;
 - II. A altura máxima das edificações seja de 10 metros, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
 - III. Os afastamentos mínimos a edifícios habitacionais, na mesma parcela, sejam de 6 metros.
 - d) Pecuárias caseiras/ detenção caseiras de espécies pecuárias, desde que:
 - I. A área total de construção de acordo com as necessidades da exploração, atestada pela entidade tutelar;
 - II. Se observem os afastamentos previstos e regulados pelos regimes legais específicos.
 - e) Outras explorações pecuárias e apiários, desde que observem os afastamentos previstos e regulados pelos regimes legais específicos.
 - f) Empreendimentos turísticos isolados nas suas diversas tipologias, que:
 - I. Garantam a adequada inserção urbana e paisagística, nos termos do artigo 42.º;
 - II. Cumpram um índice de impermeabilização máximo de 75 %;
 - III. Obedeçam aos parâmetros correspondentes à categoria respetiva, cumprindo designadamente, os seguintes:
 - i. Categoria mínima: 3*;
 - ii. Densidade máxima: 40 camas/ ha;
 - iii. Número máximo de camas: 200 camas;
 - iv. Equipamentos complementares de recreio e lazer de ar livre, como campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
 - IV. Associem uma temática específica, no caso dos hotéis;
 - V. Cumpram critérios globais de sustentabilidade ambiental, nomeadamente:
 - i. Concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas, minimizando as áreas impermeáveis através da utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nas áreas de circulação;

- ii. Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional assim como do património natural e cultural, com adequada inserção na morfologia do terreno;
 - iii. Ao nível da eficiência hídrica e energética.
2. Os acessos no interior das parcelas devem ter largura mínima adequada à comprovada necessidade dos veículos afetos à respetiva atividade, sendo o seu acabamento em material que não impermeabilize totalmente o solo.

SECÇÃO III - ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Subsecção I - Espaço Agrícola de Produção

Artigo 53.º

Identificação

O Espaço Agrícola de Produção corresponde, predominantemente, a solos com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola, integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), incluindo os perímetros do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga, dos Regadios de Eirol e Requeixo e do Emparcelamento Rural, identificados pela tutela., nos quais se visa o desenvolvimento de atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 54.º

Usos e condições de ocupação

As ações e operações neste Espaço são determinadas e condicionadas pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com o estabelecido no presente regulamento, nomeadamente, as Disposições Comuns do Solo Rústico e devem concorrer para:

- a) A salvaguarda das boas práticas agrícolas e da qualidade ecológica das águas da rede hidrográfica;
- b) A manutenção do mosaico de biótopos atualmente existente, fomentando a atividade agrícola através da manutenção da variedade de sistemas culturais praticados e da valorização das unidades de paisagem presentes, designadamente, as áreas de Bocage.

Subsecção II – Outros Espaços Agrícolas

Artigo 55.º

Identificação

Os Outros Espaços Agrícolas integram solos com uso dominante agrícola, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), que pelas suas características intrínsecas ou atividades desenvolvidas pelo homem, se adequam ao desenvolvimento da atividade agrícola e pecuária, bem como ao desenvolvimento de atividades complementares e de apoio.

Artigo 56.º

Usos e condições de ocupação

As ações e operações neste Espaço são determinadas e condicionadas pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com o estabelecido no presente regulamento, nas Disposições Comuns do Solo Rústico.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS FLORESTAIS

Subsecção I - Espaço Florestal de Proteção

Artigo 57.º

Identificação

O Espaço Florestal de Proteção é constituído por áreas com usos ou vocação florestal sensíveis, de elevado valor ambiental, que contribuem para a manutenção da diversidade biológica dos habitats, das espécies de flora e da fauna e que exercem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, de recuperação de solos degradados, dos terrenos agrícolas, das infraestruturas, de enquadramento de aglomerados urbanos e paisagens e integram, predominantemente, as áreas sujeitas a Regime Florestal Total, a maioria das áreas com ocupação florestal incluída em ZPE da Ria de Aveiro e outras áreas de acompanhamento do sistema hídrico, algumas tipologias de REN, bem como outras áreas florestais de caráter cultural, de investigação e desenvolvimento técnico e científico.

Artigo 58.º

Usos e condições de ocupação

As ações e operações urbanísticas neste Espaço são determinadas e condicionadas pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com o estabelecido no presente regulamento, nas Disposições Comuns ao Solo Rústico e Urbano aplicáveis, nas Disposições Comuns do Solo Rústico e ainda pelas disposições do PORNDSJ, constantes do Capítulo III - Proteções e Salvaguardas, Secção I – Programas e Planos Territoriais.

Subsecção II - Espaço Florestal de Produção

Artigo 59.º

Identificação

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.

Artigo 60.º

Usos e condições de ocupação

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 presente regulamento, nomeadamente, nas Disposições Comuns do Solo Rústico.

SECÇÃO V - ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 61.º

Identificação

Os Espaços Naturais integram áreas caracterizadas pelo seu elevado valor e sensibilidade ambiental e que estão incluídas nas tipologias de REN – Leitos e margens das águas de transição e dos cursos de água e Áreas ameaçadas pelas cheias, todas abrangidas pela Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro e Sítio Ria de Aveiro.

Artigo 62.º

Usos e condições de ocupação

1. As ações e operações neste Espaço devem assegurar a salvaguarda das características fundamentais para a conservação da natureza e da biodiversidade e dos valores paisagísticos.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, privilegia-se a proteção, a conservação, a gestão racional, a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, admitindo-se, os seguintes usos e ocupações, preferencialmente, em estruturas leves do tipo amovível de um piso:
 - a) Parques e espaços verdes ou outras áreas com funções de equilíbrio ecológico e de proteção da biodiversidade que apoiem e promovam o desenvolvimento de atividades de recreio, lazer, desporto e cultura e instalações de apoio;
 - b) Centros de interpretação da paisagem e da natureza ou outros de carácter lúdico-educacional ou de investigação similares;
 - c) Cais de acostagem, ancoradouros e outras estruturas de apoio a atividades náuticas;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de: Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de campismo e caravanismo;
 - e) Instalações agrícolas, de aquicultura, de salicultura ou outras, edifícios anexos e estruturas de apoio àquelas atividades;
 - f) Instalações de apoio às atividades económicas ligadas à Ria, com área máxima de implantação até 2% da área da parcela, nunca superior a 250 m².
3. Nos Espaços Naturais é ainda admitido, sem prejuízo da legislação em vigor, a dragagem de canais ou a construção de infraestruturas portuárias, bem como a realização de obras de manutenção ou melhoramento, no interior da área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro, assim como em áreas de jurisdição municipal.

Artigo 63.º

Interdições

Neste Espaço são interditas as seguintes ocupações e utilizações, excetuando-se as que sejam devidamente autorizadas pela entidade da administração com tutela:

- a) A conversão de áreas naturais em áreas agrícolas;
- b) A edificação nova, com exceção das situações referidas no ponto 2 do artigo anterior;
- c) A destruição da vegetação ripícola e aquática, salvo as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços;
- d) Os cortes rasos de espécies florestais autóctones;
- e) A introdução de espécies faunísticas e florísticas exóticas;

- f) A destruição, obstrução ou alteração das linhas de drenagem natural ou qualquer intervenção que possa conduzir a alterações relativas aos planos e cursos de água, nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excetuando-se as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços;
- g) Os aterros e escavações, a mobilização mecânica dos solos ou quaisquer atos que contribuam para a degradação do património geológico ou geomorfológico e cultural, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos;
- h) A instalação de infraestruturas urbanas e de produção de energia a partir de fontes renováveis;
- i) O armazenamento de combustíveis, de materiais explosivos e perigosos, de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos ou deposição indevida de resíduos ou qualquer atividade e que comprometa a qualidade do ar, da água e do solo.

SECÇÃO VI – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

Subsecção I – Espaço da Defesa Nacional

Artigo 64.º

Identificação

Este Espaço corresponde à área dos prédios militares PM12 e PM 41 referentes às instalações militares de S. Jacinto.

Artigo 65.º

Usos e condições de ocupação

As ocupações neste Espaço, sejam edificadas ou não, destinam-se a fins militares e utilizações associadas aos interesses da defesa nacional e são suscetíveis de virem a dispor das necessárias infraestruturas para apoio aos fins correspondentes.

Subsecção II – Espaço de Ocupação Turística e Cultural

Artigo 66.º

Identificação

1. Este Espaço corresponde à zona circunscrita pelo Canal Principal, Canal das Pirâmides, A25 e pela Área do Porto de Aveiro, que pelas suas características, localização e envolvente natural e paisagística, apresenta elevado potencial e vocação turística.
2. As intervenções neste Espaço devem ter como objetivos a reconversão, requalificação e valorização ambiental, privilegiando-se as intervenções no espaço público e a promoção de programas e infraestruturas estruturantes, ligadas ao lazer e às atividades náuticas, apoiadas em acessibilidades simples e ancoradas em equipamentos de educação, inovação e investigação ambiental e equipamentos e empreendimentos de carácter estratégico parametrizadas por uma utilização regrada e condicionada face à grande sensibilidade ambiental.

Artigo 67.º

Usos e condições de ocupação

1. Neste Espaço, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis, podem ser admitidas infraestruturas e equipamentos estruturantes, nomeadamente:
 - a) Equipamentos culturais ou de ensino/investigação, privilegiando a valorização da componente ambiental;
 - b) Eco-Museu da Ria de Aveiro, incluindo a Marinha da Troncalhada, privilegiando a sua preservação como componente natural, admitem-se estruturas de apoio, preferencialmente em estruturas leves do tipo amovível, um sistema de percursos de visita e reconhecimento dos valores ambientais existentes;
 - c) Equipamentos e infraestruturas de recreio, lazer e desporto, designadamente, porto de recreio, bem como, as indispensáveis estruturas de apoio e áreas administrativas;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados, desde que reconhecidos como Turismo de Natureza e devidamente integrados na paisagem e espaço natural envolvente;
 - e) Outros equipamentos de que sejam reconhecidos como Empreendimentos de Caráter Estratégico.
2. Para as edificações admitidas no ponto anterior:
 - a) São proibidas caves;
 - b) A cota de soleira deverá ser superior à cota de máxima cheia registada;
 - c) As áreas envolventes não deverão ser impermeabilizadas, devendo eventuais pavimentações ser executadas com recurso a materiais permeáveis ou semipermeáveis.

Subsecção III – Espaço do Posto Náutico

Artigo 68.º

Identificação

1. Este Espaço corresponde a uma área próxima do rio Vouga, que pelas suas características, localização e envolvente natural e paisagística, apresenta elevado potencial para a prática de desportos náuticos.
2. As intervenções neste Espaço devem ter como objetivos a requalificação e valorização ambiental, privilegiando-se as intervenções ligadas às atividades náuticas e ao lazer, apoiadas em acessibilidades simples e parametrizadas por uma utilização regrada e condicionada face à grande sensibilidade ambiental.

Artigo 69.º

Usos e condições de ocupação

1. Sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis, admitem-se infraestruturas e equipamentos de apoio à náutica desportiva de formação e competição.
2. A alteração do coberto vegetal e do relevo natural do solo ou a sua compactação só são permitidas na extensão estritamente necessária aos usos e ocupações permitidas.
3. As eventuais pavimentações deverão ser executadas com recurso a materiais permeáveis ou semipermeáveis.

Subsecção IV – Espaço de Infraestruturas Ambientais

Artigo 70.º

Identificação

Este Espaço corresponde à área ocupada pelas estações de tratamento de águas residuais (ETAR) existentes e que é abrangida por REN.

Artigo 71.º

Usos e condições de ocupação

1. Sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis, podem vir a ser admitidas infraestruturas ou outras estruturas ou ocupações necessárias e/ou complementares ao seu funcionamento ou à sua reconversão ou qualificação, assegurando sempre a salvaguarda dos valores ambientais em presença.
2. São proibidas caves e a cota de soleira deverá ser superior à cota de máxima cheia registada.

Subsecção V – Espaço de Infraestruturas Territoriais

Artigo 72.º

Identificação e condições de ocupação

1. Este Espaço integra as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, localizadas em Solo Rústico, e áreas correspondentes às respetivas zonas de servidão, definidas na Planta de Condicionantes, que coincidem, na generalidade, com a delimitação dos Espaços Canais.
2. Pelas suas características físicas ou topográficas, não apresentam vocação para a edificação e devem garantir o enquadramento paisagístico com as áreas envolventes, servindo de proteção física, visual e sonora aos diferentes usos que marginam estes corredores.
3. Sem embargo do disposto na legislação aplicável, nestes Espaços admite-se:
 - a) Estruturas de apoio ao funcionamento das infraestruturas;
 - b) A introdução de revestimento vegetal ou arbóreo, quando regulamentarmente enquadrável e a dimensão do Espaço o permita;
 - c) A instalação de estruturas de proteção sonora e de proteção física ou a outras ações ou infraestruturas que contribuam para a minimização dos impactes visuais e ambientais.

SECÇÃO VII – AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 73.º

Identificação

Integra áreas edificadas com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em Solo Rústico, que apesar da sua infraestruturação e de serviços de proximidade, não reúnem todas as características de núcleos urbanos, por se constituírem de forma dispersa num contexto ainda predominantemente afeto a funções agrícolas e florestais.

Artigo 74.º

Usos e condições de ocupação

1. Neste Espaço privilegia-se a função habitacional, admitindo-se os usos e atividades mencionados no regime de edificabilidade do Solo Rústico, desde que não criem condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.
2. A ocupação, através da localização de edifícios isolados, visa a qualificação dos espaços e consolidação dos mesmos como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características.
3. A área de implantação dos edifícios é, no máximo, de 60% da área da parcela e o número máximo de pisos é 2 (dois).

CAPITULO VII - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 75.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 e áreas de colmatação urbana, 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 e subcategorias de Espaço referidas no artigo 38.º deste regulamento, delimitadas na Planta de Ordenamento.

Artigo 76.º

Regime

1. O regime que estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do Solo Urbano é o definido nos artigos seguintes e nas disposições específicas das respetivas categorias e subcategorias identificadas.
2. Nas áreas dos PMOT assinalados na Planta de Ordenamento prevalecem os respetivos regimes de uso e ocupação do solo instituídos pelos planos de pormenor, designadamente:
 - a) PMOT 1 – Plano de Pormenor do Centro;
 - b) PMOT 2 – Plano de Pormenor de Parte da Zona Industrial de Cacia.

Artigo 77.º

Alinhamentos, recuos e pisos

1. Nas áreas com tecido urbano estabilizado e estruturado por arruamentos públicos existentes, as novas edificações, obras de alteração ou ampliação são definidas pela tipologia, alinhamento e altura da fachada principal, dominantes no arruamento, não sendo invocável a eventual existência de edifício (s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto.
2. Excecionalmente, pode ser admitida outra altura de edifício ou alinhamento nas seguintes situações:
 - a) Quando se trate de edificações cuja natureza, destino, carácter arquitetónico, especificidade funcional e

- enquadramento urbanístico, requeiram alinhamentos especiais ou haja a necessidade de adequar o espaço público face à dimensão da frente urbana;
- b) Em edifícios singulares, isolados, que pela sua localização e características excecionais, nomeadamente estabelecimentos hoteleiros, desde que não criem condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.
 3. Todos os pavimentos que disponham de pé-direito regulamentar para satisfação da respetiva exigência funcional são contabilizados para efeitos do número de pisos, com exceção dos aproveitamentos dos vãos de telhado, nos termos do artigo 84.º (sótãos).
 4. Os pavimentos intermédios (mezaninos), sem pé direito regulamentar não podem exceder 40% da área do piso inferior.
 5. Os pisos recuados são contabilizados para efeito do número de pisos e apenas serão admitidos desde que não descaracterizem o edifício preexistente ou a frente urbana onde se insere, nem venham a causar desordenamento urbanístico.

Artigo 78.º

Ocupação

1. A dimensão da fachada principal das edificações não pode ser superior à dimensão da frente do lote ou parcela confrontante com a via habilitante, isto é, não serão aceitáveis alinhamentos ou recuos dissonantes dos existentes ou dos previsíveis ou situações de interioridade, por força da configuração do terreno.
2. Os logradouros, tendo por função principal assegurar a privacidade e a salubridade das construções e garantir a ventilação e insolação dos edifícios, são fundamentais como espaços de fruição ao ar livre e de enquadramento paisagístico da envolvente edificada, bem como da garantia da infiltração das águas pluviais, não devendo ser totalmente impermeabilizados.
3. A ocupação da parcela deve salvaguardar áreas permeáveis, correspondendo, no mínimo, a 10% da parcela.
4. Excetuam-se do número anterior, desde que devidamente fundamentados por motivos de enquadramento urbanístico:
 - a) Intervenção sobre imóveis ou conjuntos classificados ou outros que se venham a demonstrar de interesse histórico ou arquitetónico;
 - b) Situações de insuficiente dimensão ou de configuração irregular do prédio, e situações de gaveto nomeadamente quando tal não permitir a implantação de uma construção que garanta uma solução adequada para o local;
 - c) Ampliação de edifícios existentes, desde que para satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais pré-existent, e sem prejuízo das normas regulamentares aplicáveis;
 - d) Situações em que tal seja fundamental para garantir a continuidade morfológica das construções adjacentes, com vista à manutenção do alinhamento anterior e posterior ou se demonstre a sua impossibilidade face às edificações e impermeabilização existentes.

Artigo 79.º

Afastamentos

1. No caso de edifícios de habitação unifamiliar e bifamiliar o afastamento lateral mínimo é de 3 metros.
2. Nos casos de edifícios de habitação multifamiliar ou outros de função compatível com o uso habitacional, o afastamento lateral é de 5 metros.
3. O afastamento posterior mínimo do edifício principal é de 6 metros para habitações multifamiliares e de 5 metros para habitações unifamiliares e bifamiliares.

4. Os valores referidos nos pontos 2 e 3 podem vir a ser reduzidos quando se trate de tecido urbano estabilizado e por razões de cadastro.
5. As varandas, corpos balançados e terraços acessíveis são contabilizados para efeitos dos números anteriores.
6. A edificação a construir em parcela confinante com floresta, tal como definida no Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios, deve assegurar o afastamento mínimo de 5 metros às extremas confinantes com esse espaço, excepcionam-se as obras de escassa relevância urbanística.

Artigo 80.º **Profundidade**

1. A profundidade máxima das edificações de carácter habitacional é de 18 metros, na qual deverão estar contidos os corpos balançados e varandas, excetuando-se as situações de colmatação de empenas existentes em áreas de tecido consolidado, as de edifícios isolados, ou as que, pelo seu carácter arquitetónico, especificidade funcional e enquadramento urbanístico, requeiram outra dimensão.
2. Os pisos térreos com funções não habitacionais legalmente permitidas nas edificações de carácter habitacional não podem exceder a profundidade máxima de 30 metros, exceto em casos de edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou alteração onde é permitida a manutenção da profundidade atual.
3. A ocupação das edificações, resultante da aplicação dos pontos anteriores, não pode prejudicar as construções confinantes ou parcelas ou lotes suscetíveis de construção, ou agravar condições de salubridade ou criar incompatibilidades definidas no artigo 40.º.

Artigo 81.º **Empenas**

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes devem ter tratamento adequado quanto à impermeabilização e acabamento, em função das características estéticas e arquitetónicas do edifício e devem ser revestidas com o material utilizado na fachada principal, podendo, devidamente justificado, admitir-se outro, em função das suas características e enquadramento do local.

Artigo 82.º **Caves**

1. As caves destinam-se a estacionamento, arrumos e áreas técnicas, podendo vir a ser admitidas salas de condomínio, equipamentos e serviços complementares dos usos e funções principais do edifício, desde que devidamente ventiladas.
2. Nos empreendimentos turísticos, para além do referido no número anterior, pode admitir-se a instalação de equipamentos e serviços destes empreendimentos, desde que asseguradas as questões específicas de normal funcionamento.
3. Face à topografia do terreno, admite-se a construção de área habitável abaixo da cota de soleira, desde que a diferença de cotas entre a fachada principal e posterior não seja inferior a 3 metros e que fiquem garantidas todas as condições de iluminação, ventilação, de salubridade e segurança.

Artigo 83.º **Anexos**

1. A construção de anexos não pode afetar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confrontantes ou sobre o espaço público, favorecendo sempre a colmatação de empenas.
2. Em parcelas ou lotes de habitação unifamiliar e multifamiliar a área máxima de construção admitida é de, respetivamente, 100 m² e 50 m² por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10% da área total da

parcela ou lote.

3. Qualquer construção de anexos só poderá ter um piso, o seu pé-direito médio não poderá exceder os 2,50 metros e não poderá criar alturas de meiação superiores a 4 metros.

Artigo 84.º

Sótãos

1. Nos edifícios de habitação admite-se o aproveitamento de vãos de telhado como espaço habitável, exclusivamente com extensão do piso imediatamente inferior e desde que a sua área de construção não ultrapasse 50% da área desse piso, o pé-direito tenha, no mínimo, 2,40 metros e o espaço habitável se inscreva no volume delimitado por uma cobertura em quatro águas, salvo quando encosta a edifício pré-existente de duas águas, considerando-se sempre uma inclinação máxima de 33 graus.
2. A intersecção entre o plano inclinado da cobertura e a laje de teto do último piso deve ser direta, sem determinar aumento da dimensão vertical da fachada e sem ultrapassar os planos formados pelas coberturas contíguas.
3. Excecionalmente podem admitir-se unidades funcionais independentes em pisos com cobertura inclinada desde que estes se inscrevam nas cêrceas admitidas para a área em que se inserem.

Artigo 85.º

Corpos balançados

São permitidos corpos balançados fechados sobre espaço público, nas seguintes condições:

- a) Tenham profundidade máxima de 0.60 m, desde que não ocupem mais do que 20% do comprimento do plano de fachada;
- b) Garantam sempre uma distância mínima de um metro ao limite exterior do passeio e uma altura livre no passeio não inferior a 3 metros, relativamente à cota de soleira;
- c) Não criem ou agravem condições de insalubridade ou de incompatibilidade estabelecidas neste regulamento.

Artigo 86.º

Varandas

As varandas, as palas e os ornamentos, sobre espaço público, devem obedecer às seguintes condições:

- a) Não excedam 1,80 metros de balanço, nem metade da largura do passeio, garantindo sempre uma distância mínima de 1 metro ao seu limite exterior e uma altura livre no passeio não inferior a 3 metros relativamente à cota de soleira;
- b) Salvaguardem aos edifícios contíguos ou às empenas laterais um afastamento mínimo igual ao respetivo balanço, salvo quando se trate de soluções de conjunto devidamente justificadas em projeto.

Artigo 87.º

Cedências

1. Para efeitos de dimensionamento das áreas de cedência ao domínio municipal devem ser cumpridas as disposições estabelecidas em regulamento municipal.
2. As operações de loteamento, de obras de urbanização e de operações urbanísticas de impacto relevante devem prever áreas de cedência ao domínio municipal destinadas à implantação de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva, dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:

Tipos de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação Unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação Multifamiliar	28 m ² /120 m ² AC	35 m ² /120 m ² AC
Comércio, serviços	28 m ² /100 m ² AC	25 m ² /100 m ² AC
Equipamentos	28 m ² /100 m ² AC	n.a.
Indústria e ou armazéns	23 m ² /100 m ² AC	10 m ² /100 m ² AC

AC = área de construção;

n.a. – não aplicável

3. As cedências referidas no número anterior podem ser dispensadas, no todo ou em parte, sempre que essa cedência seja desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de uma compensação, de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 88.º

Subsolo

1. Sempre que ocorra ocupação de subsolo em espaço público ou de utilização coletiva, as lajes de cobertura desses espaços devem ser maciças e calculadas para suportar cargas correspondentes ao uso e à acessibilidade prevista, garantir uma altura livre abaixo das cotas finais previstas para os espaços exteriores, no mínimo, de 1,00 metro, quer se trate de zonas ajardinadas ou pavimentadas e, sempre que possível, o encontro do muro de suporte da fachada e a laje da cobertura da cave deverá ser executado em plano inclinado.
2. 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.

Artigo 89.º

Oficinas de reparação de veículos automóveis

1. As oficinas de reparação de veículos automóveis deverão localizar-se, preferencialmente, nos Espaços de Atividades Económicas, podendo vir a admitir-se em outras categorias ou subcategorias do Solo Urbano, desde que não criem condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.
2. São admitidas ampliações das oficinas existentes, à data da entrada em vigor do Plano, em Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços de Equipamentos, desde que não criem ou agravem as condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.

Artigo 90.º

Indústrias e armazéns nas zonas habitacionais

1. É permitida a localização de unidades industriais e armazéns, integradas em parcela ou lote próprio, em rés-do-chão de edifício ou em copropriedade, desde que não criem ou agravem as condições de incompatibilidade estabelecidos no artigo 40.º e cumpram as seguintes condições:
 - a) A área de implantação da edificação não exceda 30% da área total edificável do lote ou parcela;
 - b) Os afastamentos mínimos da edificação aos limites do lote ou parcela sejam, no mínimo, de 10 metros e de 6 metros entre edifícios na mesma parcela.
2. Excecionalmente pode admitir-se a localização /instalação de unidades industriais em pisos superiores ao R/C, desde que devidamente garantida a compatibilização de usos.

Artigo 91.º

Áreas industriais a reconverter

1. Nas áreas ocupadas por unidades industriais assinaladas na Planta de Ordenamento, assim como unidades de armazenagem ou outras atividades económicas não inseridas no Espaço de Atividades Económicas, admite-se a manutenção dos usos atuais ou a sua alteração, desde que não criem ou agravem as condições de incompatibilidade definidas no artigo 40.º.
2. Admitem-se todas as operações urbanísticas destinadas a manter a atividade existente, total ou parcialmente, nomeadamente, obras de ampliação, até ao máximo de 60% de ocupação do prédio, quando se comprove que estas resultem numa mais-valia económica e social, face às sinergias no tecido empresarial local, bem como na valorização do ambiente e da imagem urbana.
3. A reconversão destas áreas, com demolição, deve respeitar os parâmetros e outras disposições aplicáveis à respetiva categoria de espaço onde se inserem.
4. É admissível a alteração de uso da construção pré-existente, sendo permitidas todas as alterações necessárias dentro do volume que a configura, ainda que estejam ultrapassados os parâmetros de edificabilidade correspondentes às categorias ou subcategorias subjacentes, desde que, justificadamente, sejam fator de preservação e valorização do tecido edificado e não criem ou agravem as condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.

Artigo 92.º

Zonas de Concentração (PMEPC)

As zonas de concentração e reserva (ZCR) e as zonas de concentração de apoio à população (ZCAP) identificadas no Anexo C devem assegurar a satisfação das condições mínimas de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil (PMEPC).

SECÇÃO II – ESPAÇOS CENTRAIS

Subsecção I - Espaço Central Tipo 1

Artigo 93.º

Caraterização e usos

1. O Espaço Central Tipo 1 corresponde a áreas ou conjuntos de unidades morfo-tipológicas de tecido urbano estabilizado e áreas de colmatção, caracterizadas pela sua função de centralidade, apresentando importantes valores de morfologia urbana e de arquitetura, onde a coexistência das funções de habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos e espaços verdes é acentuadamente reconhecível e com capacidade de polarização à escala supramunicipal.
2. São objetivos genéricos para este espaço a reabilitação urbana com a preservação das características gerais da malha urbana e a qualificação do espaço público, promovendo a multifuncionalidade.
3. Neste Espaço, os usos preferenciais são os de habitação, comércio e serviços, admitindo-se outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos, empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias, desde que não contrariem o estabelecido neste regulamento.

Artigo 94.º

Regime de edificabilidade

1. Nas áreas de tecido urbano estabilizado, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos seguintes indicadores e

parâmetros urbanísticos, sem prejuízo da legislação em vigor e de outros requisitos específicos:

- a) As construções existentes com interesse histórico ou arquitetónico, por princípio, devem ser mantidas, sujeitas a obras de conservação;
 - b) Apenas serão permitidas demolições totais ou parciais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitetónico ou quando a sua beneficiação ou reparação não sejam, comprovadamente, técnica ou economicamente viáveis;
 - c) Admite-se edificação nova de linguagem arquitetónica contemporânea, que não altere a escala urbana da área envolvente, quanto ao alinhamento/recuo, altura da fachada e integração da cobertura, bem como do ritmo e dimensão dos vãos;
 - d) A determinação dos alinhamentos/recuos e da altura das fachadas e dos edifícios fica condicionada pelo dominante na envolvente e frente urbana em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios dissonantes;
 - e) A composição e tratamento das fachadas devem cumprir as seguintes orientações:
 - I. As empenas dos edifícios devem, em regra, ser rebocadas e pintadas, podendo vir a ser ponderada a utilização de outros revestimentos em função das características e enquadramento do local em causa;
 - II. Devem privilegiar-se as características e os materiais originais, quando nas obras de conservação e de alteração forem propostas substituições;
 - III. Não é permitida a aplicação de materiais de revestimento, que pelas suas características de textura, padrão ou cor, colidam com a qualidade e imagem do ambiente urbano da área em que se inserem;
 - IV. Não é permitida a pintura de cantarias;
 - V. Não é permitida a instalação de aparelhos, mecanismos e condutas de ventilação ou exaustão aparentes sobre fachadas.
 - f) As operações urbanísticas que resultem em obras nas coberturas têm como regra a expressão dominante da pré-existência, nomeadamente o uso da telha de barro vermelho, admitindo-se soluções especiais devidamente fundamentadas desde que não afetem a composição geral e tenham impacto visual compatível com as pré-existências;
 - g) Os logradouros devem ser, preferencialmente, ocupados com áreas verdes devendo:
 - I. Ser mantida a vegetação e/ou arborização existente no interior dos logradouros, que constitua fator de interesse ambiental;
 - II. Ser utilizados materiais permeáveis ou semipermeáveis nas áreas pavimentadas;
 - h) A construção de garagens e acessos a garagens ou interiores de quarteirão pode não ser permitida quando o carácter da área e da rua em presença desaconselhe a sua localização.
2. Em áreas de tecido urbano a colmatar, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo de outros requisitos específicos e da legislação em vigor:
- a) A determinação dos alinhamentos/recuos e a altura das fachadas e dos edifícios fica condicionada pelo dominante na envolvente e frente urbana em que se inserem;
 - b) O número máximo de pisos permitido é de 6 (seis), salvo nas situações de contiguidade com pré-existências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano.

Subsecção II – Espaço Central Tipo 2

Artigo 95.º

Caraterização e usos

1. O Espaço Central Tipo 2 compreende as áreas onde se pretende reforçar a malha urbana existente e a criação de novas unidades morfológicas, através de uma programação multifuncional dos usos e da densificação de áreas desocupadas de dimensão relevante, quer por processos de colmatação, quer de consolidação com a malha urbana envolvente.
2. A morfologia urbana subjacente a esta subcategoria privilegia a implantação de edifícios isolados, concentrando quantitativamente a edificabilidade nas parcelas, por forma a promover grandes áreas de espaço público e de espaços verdes de proximidade, que incorporem usos e atividades complementares à função de habitação, nomeadamente, recreio, lazer, desporto e cultura.
3. Neste Espaço, os usos preferenciais são os de habitação multifamiliar ou de uso misto de comércio e serviços, admitindo-se ainda outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, equipamentos, empreendimentos turísticos e indústrias, desde que não criem quaisquer condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.

Artigo 96.º

Regime de edificabilidade

1. A ocupação das parcelas deve ser, preferencialmente, em edifício isolado, admitindo-se outras soluções por questões de cadastro devidamente justificadas.
2. A área de implantação dos edifícios não pode exceder 50% da área edificável do lote ou parcela, podendo admitir-se outro valor, por questões devidamente justificadas de enquadramento urbanístico.
3. O número máximo de pisos é 6 (seis), salvo nas situações de articulação com pré-existências, onde deverá ser dada continuidade à altura de fachada na frente urbana onde se insere.
4. No piso térreo não são admissíveis profundidades superiores à dos restantes pisos, salvo em situações devidamente justificadas, pela função e relevância arquitetónica ou em casos de articulação com pré-existências.
5. As caves não devem exceder a implantação acima do solo do edifício, salvo em situações em que tecnicamente não seja possível o cumprimento dos parâmetros de estacionamento estabelecidos neste regulamento.

Subsecção III – Espaço Central Tipo 3

Artigo 97.º

Identificação e regime

Este Espaço corresponde a uma área da Cidade, adjacente ao Canal e Lago da Fonte Nova, delimitada pelo Plano de Pormenor do Centro, o qual regulamenta as operações urbanísticas de transformação e requalificação urbana e a ocupação do espaço público.

SECÇÃO III - ESPAÇOS HABITACIONAIS

Subsecção I - Espaço Habitacional Tipo 1

Artigo 98.º

Caraterização e usos

1. O Espaço Habitacional Tipo 1 carateriza-se pela sua centralidade e maior concentração edificada.
2. Neste Espaço, os usos preferenciais são os habitacionais, de tipologia multifamiliar, e os de comércio e serviços, podendo vir a admitir-se ainda outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, equipamentos, empreendimentos turísticos e indústrias, desde que não criem quaisquer condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.

Artigo 99.º

Regime de edificabilidade

1. A área de implantação dos edifícios não pode exceder 80% da área edificável do lote ou parcela, não podendo a sua aplicação ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.
2. O número máximo de pisos é 6 (seis), salvo nas situações de contiguidade com pré-existências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano.

Subsecção II - Espaço Habitacional Tipo 2

Artigo 100.º

Caraterização e usos

1. O Espaço Habitacional Tipo 2 corresponde a urbanizações ou operações urbanísticas resultantes da expansão e transformação do Solo Urbano, caracterizadas por estruturas morfológicas mais densas que polarizam uma maior concentração de funções.
2. Neste Espaço, o uso preferencial é o habitacional, de tipologia multifamiliar, admitindo-se ainda outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, equipamentos, empreendimentos turísticos e indústrias, desde que não criem quaisquer condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º.

Artigo 101.º

Regime de edificabilidade

1. A área de implantação dos edifícios não pode exceder 80% da área edificável do lote ou parcela, não podendo a sua aplicação ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.
2. O número máximo de pisos é 4 (quatro), salvo nas situações de contiguidade com pré-existências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano.

Subsecção III - Espaços Habitacionais Tipo 3

Artigo 102.º

Caraterização e usos

Neste Espaço predominam as habitações unifamiliares isoladas, geminadas ou em banda, sendo admissível a construção de habitação bifamiliar e a instalação de outros usos e atividades, desde que não criem condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 40.º, nem constituam mais do que duas unidades funcionais.

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

1. A área de implantação dos edifícios é, no máximo, de 60% da área edificável do lote ou parcela, não podendo a sua aplicação ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.
2. O número máximo de pisos é 2 (dois), salvo nas situações de contiguidade com pré-existências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano.

Artigo 104.º

Edificações de apoio à atividade agrícola

As edificações para apoio à atividade agrícola e para detenção caseira de espécies pecuárias podem vir a ser permitidas nas seguintes condições:

- a) Não criem condições de incompatibilidade definidas no artigo 40.º;
- b) Não podem afetar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confrontantes ou sobre o espaço público, favorecendo sempre a colmatação de empenas;
- c) Só poderão ter um piso;
- d) Estejam afastadas, no mínimo, 6 metros da edificação principal e 5 metros aos limites da parcela, exceto quando promovam a colmatação de empenas existentes, não podendo criar alturas de meação superiores a 4 metros;
- e) A área de construção seja, no máximo, 10% da área da parcela, não podendo exceder 100m².

SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 105.º

Caraterização e usos

1. Estes Espaços destinam-se preferencialmente à localização de edifícios de uso industrial, de armazenagem e de logística.
2. Admitem-se as atividades económicas que potenciem a diversidade e complementaridade das atividades produtivas e de consumo, nomeadamente, comércio, serviços, equipamentos e instalações e empreendimentos de apoio ao turismo de negócios, bem como, as atividades de recreio e lazer e ainda a habitação destinada a guarda das instalações.

3. Nestes Espaços são interditas as Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos, parques de armazenagem de materiais ou outras similares com impacte significativo ambiental e paisagístico.

Artigo 106.º
Regime de edificabilidade

Sem embargo das condições de incompatibilidade definidas no presente regulamento, as operações urbanísticas devem cumprir as seguintes condições:

- a) A área de implantação da construção é no máximo de 80% da área total do lote ou parcela;
- b) As edificações podem ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que seja garantido o adequado acesso pedonal e viário ao tardo de cada unidade, nomeadamente, de veículos pesados, de socorro e emergência;
- c) O afastamento mínimo dos edifícios à frente do lote ou parcela será de 15 metros, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
- d) O afastamento mínimo das edificações ao limite posterior do lote ou parcela é de 10 metros;
- e) O afastamento mínimo das edificações aos limites laterais do lote ou parcela é de 6 metros;
- f) Quando confinarem com Espaços Habitacionais ou Espaços de Uso Especial deve ser garantida na própria parcela ou lote um afastamento mínimo de 20 metros do edifício ao respetivo limite confinante, para o adequado enquadramento paisagístico visando a minimização de impactos visuais e ambientais, excetuando-se a aplicação desta regra às operações urbanísticas respeitantes a edifícios destinados a comércio e serviços e a edifícios industriais existentes, cujo cadastro original não permita, desde que devidamente justificada, aplicando-se, nestes casos, como valores mínimos os estabelecidos nas alíneas d) e e) do presente artigo;
- g) Garantir uma arborização adequada à integração ambiental e paisagística no lote ou parcela face à ocupação e uso previstos.

SECÇÃO V - ESPAÇOS VERDES

Artigo 107.º
Âmbito

1. Estes Espaços correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, desporto, cultura e praticas agrícolas urbanas.
2. Os Espaços Verdes apresentam as seguintes subcategorias:
 - a) Espaço Verde Urbano;
 - b) Canais Urbanos;
 - c) Espaço Verde Complementar;
 - d) Espaço Verde de Acompanhamento.

Subsecção I - Espaço Verde Urbano

Artigo 108.º
Caraterização

1. O Espaço Verde Urbano corresponde a áreas verdes públicas ou privadas com carácter estruturante no Solo Urbano e que cumprem uma função relevante no equilíbrio do meio urbano e no resgate de carbono.

2. Integra, nomeadamente, jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico, bem como alguns eixos arborizados em espaço público, hortas urbanas e vias existentes e programadas.

Artigo 109.º

Usos

1. Neste Espaço privilegia-se a localização de áreas para recreio, convívio e encontro, admitindo-se pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas e, complementarmente, acessos, infraestruturas associadas, de um piso, cuja área de implantação não pode ser superior a 20% da área pública em que se localizam e desde que não ponham em causa o valor patrimonial e a identidade desse espaço.
2. Para equipamentos desportivos ou outros de interesse público, a área de implantação referida no número anterior pode ser acrescida em 5%.

Subsecção II – Canais Urbanos

Artigo 110.º

Caraterização

1. Esta subcategoria dos Espaços Verdes integra os planos de água existentes no tecido urbano da cidade e os seus eventuais prolongamentos, nomeadamente, o Canal das Pirâmides, o Canal de S. Roque, o Canal da Praça do Peixe, o Canal do Paraíso, o Canal dos Moliceiros, o Esteiro do Matadouro, o Canal Central, o Canal do Côjo e o Canal e Lago da Fonte Nova.
2. Constituem espaços de valorização dos recursos hídricos, de continuidade ecológica e ainda de defesa do património cultural da Ria de Aveiro, pela possibilidade de permanência e navegação das embarcações tradicionais, nomeadamente, moliceiros, mercantéis, salineiros e bateiras.
3. A presença de um complexo sistema de eclusa e comportas gerido e monitorizado em permanência, bloqueia a propagação do efeito das marés nos canais urbanos, permitindo não só a navegabilidade como a prevenção de inundações e a manutenção da qualidade dos planos de água como elementos paisagísticos.

Artigo 111.º

Usos

No plano de água dos Canais Urbanos, sem embargo do disposto na legislação específica, as utilizações permitidas e as interdições são as constantes do Regulamento de Gestão dos Canais Urbanos da Ria de Aveiro.

Subsecção III - Espaço Verde Complementar

Artigo 112.º

Caraterização

O Espaço Verde Complementar corresponde a áreas de interior de bairro, onde as práticas agrícolas contribuem para o equilíbrio ambiental do espaço urbano e constituem um suporte económico para o tecido social do concelho.

Artigo 113.º

Usos

1. Neste Espaço é admitida a construção de infraestruturas, edificações ou outras estruturas de apoio e complementares à atividade agrícola, ao recreio e lazer e outras atividades lúdicas, desde que, cumulativamente, se verifiquem os seguintes requisitos:
 - a) se mantenham as características dominantes de espaço verde e garantam, na generalidade, as funções

- ecológica e ambiental em presença;
 - b) não haja alterações significativas da topografia, por escavações ou aterros;
 - c) seja garantido o acesso adequado, dimensionado em função do uso e utilização;
 - d) seja privilegiada a utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos pavimentos.
2. As ocupações ou edificações referidas no ponto anterior poderão vir a ser permitidas nas seguintes condições:
- a) Não criem condições de incompatibilidade definidas no presente regulamento;
 - b) Não podem afetar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confrontantes, favorecendo sempre a colmatação de empenas;
 - c) Só podem ter um piso;
 - d) Estejam afastadas, no mínimo, 6 metros de edificação habitacional e 5 metros aos limites da parcela, exceto quando, devidamente justificadas, promovam a colmatação de empenas existentes, não podendo criar alturas de meiação superiores a 4 metros;
 - e) A área máxima de impermeabilização da parcela incluída neste Espaço não deve ultrapassar 300m².

Subsecção IV - Espaço Verde de Acompanhamento

Artigo 114.º

Identificação e caracterização

Este Espaço coincide, fundamentalmente, com a delimitação de Espaços Canais, correspondendo, na generalidade, às zonas de servidão rodoviária e ferroviária, definidas na Planta de Condicionantes, destinando-se a servir de proteção física, visual e sonora aos diferentes usos que marginam estes corredores ou a garantir o enquadramento de vias panorâmicas.

Artigo 115.º

Usos

- 3. Este Espaço integra ainda áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, e que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico das áreas urbanas envolventes.
- 4. Nestas áreas, sem embargo do disposto na legislação aplicável, admite-se:
 - a) Edificações ou estruturas de apoio ao funcionamento das infraestruturas;
 - b) A introdução de revestimento vegetal ou arbóreo, quando regulamentarmente enquadrável e a dimensão do Espaço o permita;
 - c) A instalação de estruturas de proteção sonora e de proteção física ou outras ações ou infraestruturas que contribuam para a minimização dos impactes visuais e ambientais.

SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Subsecção I - Espaço de Equipamento

Artigo 116.º

Caraterização e usos

- 1. Este Espaço destina-se preferencialmente à localização de equipamentos de nível fundamental que promovam a qualidade de vida e assegurem a otimização do acesso à cultura, à educação, à justiça, à saúde, à segurança

social, ao desporto e ao lazer.

2. Admitem-se equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada, bem como instalações complementares e de apoio às atividades principais neles previstas e empreendimentos turísticos.

Artigo 117.º
Regime de edificabilidade

Sem embargo das condições de incompatibilidade definidas no presente regulamento, a área de implantação das edificações é, no máximo, de 80% da área do lote ou parcela não podendo a sua aplicação ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.

Subsecção II - Espaço de Infraestruturas Estruturantes e Ambientais

Artigo 118.º
Identificação

Este Espaço integra áreas que, pela sua abrangência, relevância e especificidade, são estruturantes do funcionamento do sistema urbano municipal e supramunicipal, designadamente, a Área Portuária do Porto de Aveiro, a Plataforma Intermodal de Cacia, a Unidade de Tratamento Mecânico Biológico (UTMB) e infraestruturas associadas às redes de saneamento e gás.

Artigo 119.º
Edificabilidade

1. Nestas áreas 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.
2. A Área Portuária associada ao Terminal Sul do Porto de Aveiro destina-se, preferencialmente, a instalações integradas no setor portuário ou de apoio ao mesmo, admitindo-se a localização de unidades industriais, relacionadas com a construção e reparação naval, ou atividades conexas, bem como armazéns, comércio, serviços e outros equipamentos de apoio à atividade portuária, desde que respeitem os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) A área total de construção dos pisos acima do solo não pode exceder a área total do lote ou parcela;
 - b) A área de implantação de edificações industriais não pode exceder 50% da área total do lote ou parcela;
 - c) A área de implantação das restantes edificações não pode exceder 90% da área total do lote ou parcela.

CAPÍTULO VIII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA

Artigo 120.º
Objetivos programáticos

1. A programação da execução do PDM é estabelecida pela Câmara Municipal através da inscrição de ações no

Plano Plurianual de Investimentos e no Plano das Atividades Municipal, com decisão em sede das Grandes Opções do Plano Municipal, para a concretização dos objetivos estratégicos do PDM.

2. A Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização dos objetivos gerais do Plano e dos objetivos estabelecidos nas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) identificadas no Plano, privilegiando as seguintes intenções:
 - a) Colmatção e qualificação do espaço urbano consolidado;
 - b) Estruturação dos tecidos existentes, quando se considere necessária à oferta de solo urbanizado;
 - c) Disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
 - d) Proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - e) Enquadramento de operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização dos usos e atividades anteriores;
 - f) Contribuir para a concretização dos objetivos do Plano, através de ações que possuam carácter estruturante para o ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento.
3. A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, deliberar a elaboração de UOPG não incluídas na programação referida anteriormente.

Artigo 121.º **Execução do Plano**

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.

SECÇÃO II – CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 122.º **Objetivos e âmbito de aplicação**

Os mecanismos perequativos visam assegurar a redistribuição das mais-valias atribuídas pelo Plano aos proprietários e são aplicados nas seguintes situações:

- a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;
- b) Nas áreas a sujeitar a plano de pormenor ou unidades de execução.

Artigo 123.º **Mecanismos de perequação**

1. Os mecanismos de perequação a utilizar, para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano, são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão (RJIGT), respetivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização, de uma área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidade de execução, sendo calculados através da média dos índices de utilização do solo das

parcelas que constituem o plano ou unidade de execução, resultante do desenho urbano do plano ou unidade de execução.

3. Os valores numéricos da área de cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidade de execução, sendo calculados em função das áreas a afetar a espaços públicos e/ou equipamentos como tal definidas nos referidos planos e unidades de execução.

Artigo 124.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do Município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva, ou compensar o município em numerário nos termos do previsto em regulamento municipal.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do previsto em regulamento municipal.
4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.
5. A área de cedência média é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes nos artigos 35º, 36º e 87º.
6. Quando a cedência média efetiva for superior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no número 1 do artigo anterior e de acordo com o previsto em regulamento municipal.
7. Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário deverá compensar o Município em numerário ou espécie, nos termos do disposto em regulamento municipal.
8. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJGT.

SECÇÃO III – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 125.º

Âmbito e execução

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.
2. O Plano institui as seguintes UOPG, identificadas na Planta de Ordenamento:
 - a) UOPG1 – Parque Desportivo de Aveiro;
 - b) UOPG2 – Ampliação da Área de Atividades Económicas Aveiro Sul.
3. A delimitação das UOPG pode ser ajustada por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de plano de pormenor.
4. A forma de execução das UOPG é através da elaboração de plano de pormenor.

5. 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.

Artigo 126.º

UOPG1- Parque Desportivo de Aveiro

1. Constituem objetivos desta UOPG:

- 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, mas com carência de infraestruturas, como sejam, o futebol e o hipismo;
- 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 estabelecimentos hoteleiros 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.

2. Esta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) Espaços destinados a habitação unifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 60%;
- b) Espaços destinados a habitação multifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150%;
- c) Espaços destinados a habitação multifamiliar de baixa densidade: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 120%;
- d) Espaços de atividades económicas: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 40%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150%;
- e) Espaços verdes: o índice máximo de ocupação do solo com construções é de Io = 1%;
- f) Espaços destinados a Equipamentos desportivos: o índice máximo de ocupação do solo com construções de apoio é de Io = 50%;
- g) Espaços destinados a Estabelecimentos Hoteleiros: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150%.

Artigo 127.º

UOPG2 – Ampliação da Área de Atividades Económicas Aveiro Sul

1. O ordenamento da UOPG2 segue os seguintes objetivos programáticos:
 - 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.
2. Esta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:
 - a) Índice máximo de ocupação do solo (Io) = 80% da área total do lote ou parcela;
 - b) As edificações podem ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que seja garantido o adequado acesso pedonal e viário ao tardo de cada unidade, nomeadamente, de veículos pesados, de socorro e emergência;
 - c) O afastamento mínimo dos edifícios à frente do lote ou parcela será de 15 metros, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
 - d) O afastamento mínimo das edificações ao limite posterior do lote ou parcela é de 10 metros;
 - e) O afastamento mínimo das edificações aos limites laterais do lote ou parcela é de 6 metros;
 - f) Deverá garantir-se uma arborização adequada à integração ambiental e paisagística face à sensibilidade da envolvente.

Artigo 128.º

Regras supletivas

Até à entrada em vigor dos planos de pormenor previstos para a UOPG1 e UOPG2, 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 - Qualificação do Solo.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 129.º

Acerto e retificação

1. Quando uma parcela integre mais do que uma categoria ou subcategoria da mesma classe de Solo, admite-se o prolongamento da categoria de Espaço pretendida, em contiguidade, desde que, cumulativamente:
 - a) Tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
 - b) Não sejam afetados os Espaços Verdes;

- c) A área da parcela utilizada no acerto não seja superior à parte da propriedade contida no Espaço a prolongar;
 - d) Se reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.
2. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na Planta de Ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

Artigo 130.º

Atualizações

Quando a legislação em vigor, mencionada neste regulamento, ou denominações de entidades forem alteradas, as remissões expressas que para elas se fazem, consideram-se automaticamente feitas para a nova legislação ou novas denominações ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação ou extinção.

Artigo 131.º

Disposições revogatórias

São revogados os seguintes Planos Municipais:

- a) Plano Diretor Municipal de Aveiro, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/1995 de 11 de dezembro, pela Declaração n.º 309/1999, de 28 de setembro, pelo Decreto Regulamentar n.º 8/2001 de 28 de maio, e Declaração n.º 187/2002 de 18 de junho, e Declaração n.º 339/2002 de 12 de novembro, e pela Declaração n.º 48/2007 de 21 de fevereiro, e pelo Edital n.º 154/2008 de 18 de fevereiro, e pelo Aviso n.º 6396/2017 de 6 de junho, e pelo Aviso n.º 1357/2018 de 29 de janeiro;
- b) Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro, aprovado pelo Edital n.º 641/2009, de 2 de julho, alterado pela Deliberação n.º 161/2011 em 14 de janeiro, e pela correção material, Aviso n.º 8559/2012 de 25 de junho, e pela Alteração por Adaptação, Aviso n.º 13545/2017, em 14 de novembro;
- c) Plano de Pormenor dos Rasos, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 151/2007, de 1 de outubro;
- d) Plano de Pormenor da Baixa de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2004, de 30 de julho;
- e) Plano de Urbanização do Programa Polis na Cidade de Aveiro, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2005, de 17 de março.

Artigo 132.º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

ANEXO A - PATRIMÓNIO CULTURAL CLASSIFICADO

MONUMENTOS NACIONAIS

- Cruzeiro de Nossa Sr.ª da Glória - Decreto de 16/06/1910, DG, n.º 136 de 23/06/1910; ZGP (50 m)
- Mosteiro de Jesus compreendendo o túmulo de Santa Joana - Decreto de 16/6/1910, DG, n.º 136 de 23/06/1910; ZEP-Portaria de 28/4/1961, DG, 2ª Série, n.º 108 de 6/05/1961 (inclui zona non aedificandi)
- Igreja das Carmelitas - Decreto de 16/6/1910, DG, n.º 136 de 23/06/1910; ZEP- Portaria de 28/11/1960, DG, 2ª Série, n.º 11 de 13/01/1961
- Conjunto arquitetónico formado pela Igreja do Convento de St.º António e seu claustro, Capela da Ordem Terceira de S. Francisco e anexos conventuais (Casa do Despacho) - Dec. n.º 5/2002, DR, I Série-B, n.º 42 de 19/12/2002; ZEP- Portaria n.º 9359/2014, DR, 2ª Série, n.º 97 de 21/05/2014

IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO

- Pelourinho de Esgueira - Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231 de 11/10/1933; ZGP (50 m)
- Capela do Senhor das Barrocas - Decreto n.º 34 452, DG, I Série n.º 59 de 20/03/1945; ZEP- Portaria de 2/12/1958, DG, II Série, n.º 60 de 12/03/1959 (inclui zona non aedificandi)
- Igreja do Convento do Carmo e seu recheio - Decreto n.º 45 469, DG, I Série, n.º 303 de 27/12/1963; ZEP-Portaria n.º 481/2014, DR, 2ª Série, n.º 118 de 23/06/2014
- Casa do Seixal e Capela da Madre de Deus (conjunto) - Dec. n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301 de 31/12/1997; ZEP –Portaria n.º 740-CT/2012, DR, 2ª Série, n.º 248 (suplemento) de 24/12/2012
- Edifício “Arte Nova” também denominado “Casa Major Pessoa” - Decreto n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301 de 31/12/1997; ZGP (50 m)
- Edifício “Arte Nova”, R. de João Mendonça (antiga Rua do Cais) N.º 5 a 7 - Decreto n.º 2/96, DR, I Série-B, n.º 56 de 6/3/1996; ZGP (50 m)
- Edifício da antiga Capitania do Porto de Aveiro – “Casa dos Arcos” - Decreto n.º 67/97, de 31/12, DR, I Série-B, n.º 301 de 31/12/1997; ZGP (50 m)
- Igreja da Misericórdia de Aveiro, incluindo as salas do despacho e anexos - Decreto n.º 735/74, DG, I Série, n.º 297 de 21/12/1974; ZGP (50 m)
- Teatro Aveirense - Decreto n.º 5/2002, DR, I Série-B, n.º 42 de 19/2/2002; ZGP (50 m)
- Sé de Aveiro - Declaração de Retificação n.º 10-E/96, DR, I Série-B, n.º 127, de 31-05-1996 relativa ao Decreto n.º 2/96 DR, I Série-B, n.º 56, de 6-03-1996; ZGP (50 m)

MONUMENTOS DE INTERESSE PÚBLICO

- Capela de S. Gonçalo (ou Gonçalinho) - Portaria n.º 224/2011, DR, 2ª Série, n.º 12 de 18/01/2011; ZEP – Portaria n.º 224/2011, DR, 2ª Série, n.º 12 de 18/01/2011
- Igreja de Santo André, Matriz de Esgueira - Portaria n.º 740-BT/2012, DR, 2ª Série, n.º 248 (suplemento) de 24/12/2012; ZEP – Portaria n.º 740-BT/2012, DR, 2ª série, n.º 248 (suplemento) de 24/12/2012
- Edifício na Av. Dr. Lourenço Peixinho, 154-156, gaveto com a R. Eng.º Oudinot, 7-11 - Portaria n.º 182/2013, DR, 2ª Série, n.º 67 de 5/04/2013; ZGP (50m)
- Edifício Testa & Amadores - Portaria n.º 228/2013, DR, 2ª Série, n.º 72 de 12/04/2013; ZGP (50 m)

CONJUNTO DE INTERESSE PÚBLICO

- Conjunto arquitetónico constituído pelos imóveis sitos na Av. Dr. António Lourenço Peixinho, 64 a 88 - Portaria n.º 97/2014, DR, 2ª Série, n.º 30 de 12/02/2014; ZGP (50 m)

IMÓVEIS DE INTERESSE MUNICIPAL

- Centro Comunitário da Vera Cruz - Edital n.º 117/2004 de 15/7/2004 da CMAveiro
- Coreto do Parque Municipal D. Pedro V - Edital n.º 92/2008 de 15 de Maio
- Casa dos Areais - Edital n.º 91/2008 de 15/5/2008 da CMAveiro

ANEXO B - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Sítios arqueológicos

1	Aveiro_cidade	CNS 15032,14719,31145,37514,10518,33795/e vestígios medievais junto ao edifício Testa & Amadores
2	Agra do Crasto	CNS 18957
3	Eixo	CNS 7315
4	Torre	CNS 997
5	Marinha Baixa	CNS 15340
6	Mamodeiro	CNS 1454
7	Vale de Videiras 1	CNS 2582
8	Vale de Videiras 2	CNS 16884
9	Eixo 2	CNS 19217
10	Rio Vouga Sul	CNS 14986
11	Mosteiro de Jesus, Museu de Aveiro	CNS 10518
12	Convento de Santo António	CNS 15469
13	Convento do Carmo	CNS 32791
14	Igreja de Sto. André	CNS 10519
15	Praça Marquês do Pombal	CNS 14719
16	Rua Homem Cristo Filho, nº25	CNS 31145
17	Ria de Aveiro B	CNS 24274
17	Ria de Aveiro C	CNS 23952
17	Ria de Aveiro D	CNS 24307
17	Ria de Aveiro H	CNS 24312
18	Ria de Aveiro I	CNS 25822

Igrejas e Capelas

19	Igreja do Convento das Carmelitas Descalças
20	Igreja da Misericórdia de Aveiro
21	Igreja de São Domingos / Sé de Aveiro
22	Igreja de N. Sra. da Apresentação / Igreja Matriz de Vera Cruz
23	Igreja de S. Julião
24	Igreja Matriz de S. Pedro
25	Igreja de Nossa Senhora da Vitória
26	Igreja de Aradas
27	Igreja de S. Bernardo
28	Igreja de S. Pedro - Matriz de Aradas
29	Igreja de Santo Isidoro
30	Igreja de Santo António (Oliveirinha)
31	Igreja matriz de Santa Eulália
32	Igreja matriz de S. Paio ou S. Plágio
33	Capela da Ordem Terceira de São Francisco e anexos conventuais
34	Capela do Senhor das Barrocas
35	Capela da Madre de Deus
36	Capela de São Gonçálio
37	Capela dos Santos Mártires
38	Capela das Almas (Oliveirinha)
39	Capela de Nossa Senhora das Febres
40	Capela de Nossa Senhora da Alegria
41	Capela da Senhora da Graça / Capela de S. Bartolomeu
42	Capela de São Bartolomeu
43	Capela da Base Aérea
44	Capela de Nossa Senhora das Areias (S. Jacinto)
45	Capela de Nossa Senhora das Dores
46	Capela de Santa Bárbara
47	Capela de Nossa Senhora da Alumieira
48	Capela das Almas (Requeixo)
49	Capela de Santo Amaro

- 50 Capela de Nossa Senhora das Necessidades (Requeixo)
- 51 Capela de Nossa Senhora da Anunciação
- 52 Capela de S. Bento
- 53 Capela da família Vidal
- 54 Capela de S. Tomé / Capela N. Sr.ª do Rosário
- 55 Capela de Nossa Senhora da Serra
- 56 Capela de Santa Eufêmia
- 57 Capela de S. Francisco (Eixo)
- 58 Capela de S. Sebastião
- 59 Capela de Nossa Senhora da Graça
- 60 Capela de Nossa Senhora da Ajuda (Eixo)
- 61 Capela de São Romão
- 62 Capela de São Brás
- 63 Capela de São Geraldo
- 64 Capela de Nossa Senhora de Lourdes
- 65 Capela de Nossa Senhora da Conceição
- 66 Capela de Santo António (Aradas)
- 67 Capela de S. Francisco (Oliveirinha)
- 68 Capela de Nossa Senhora da Memória (Aradas)
- 69 Capela de S. Tomé (particular)
- 70 Capela de Nossa Senhora da Saúde
- 71 Capela do ex-Centro de Saúde Mental
- 72 Capela de Santa Eufêmia (Vilar)
- 73 Capela de S. Simão
- 74 Capela do Espírito Santo (Cacia)
- 75 Capela de S. Bartolomeu
- 76 Capela de S. Tomé
- 77 Capela de S. José (família Couceiro)
- 78 Capela de Nossa Senhora da Igreja
- 79 Capela de Santa Maria Madalena
- 80 Capela de São Pedro
- 81 Capela de Santo António (Mataduços)
- 82 Capela de Nossa Senhora do Álamo
- 83 Capela de Nossa Senhora da Ajuda
- 84 Capela da Senhora da Memória / Capela de S. Mateus
- 85 Capela da Senhora da Alumieira
- 86 Capela de Nossa Senhora da Memória (Paço)
- 87 Capela da Senhora da Guia
- 88 Capela de São José
- 89 Capela de S. João
- 90 Capela do Espírito Santo (Esgueira)
- 91 Capela de Nossa Senhora das Precs e de S.ta Teresa do Menino Jesus
- 92 Capela de Nossa Senhora da Nazaré

ANEXO C – ZONAS DE CONCENTRAÇÃO

ZONA DE CONCENTRAÇÃO E RESERVA (ZCR)	FREGUESIA
Campo de futebol	Cacia
Estádio Municipal de Aveiro	Esgueira
Bombeiros Novos Secção S. Jacinto	S. Jacinto
Espaço adjacente ao Instituto Português da Juventude – UFGVC	Glória e Vera Cruz
Largo junto ao edifício da antiga Junta de Freguesia N. Sr.ª Fátima	Requeixo, N. Sr.ª Fátima e
Campo de Futebol GD Eixense	Eixo-Eirol

ZONA DE CONCENTRAÇÃO E APOIO À POPULAÇÃO (ZCAP)	FREGUESIA
EB2,3 Aradas – Pavilhão desportivo	Aradas
EB2,3 Cacia – Pavilhão desportivo	Cacia
EB2,3 Esgueira – Pavilhão desportivo	Esgueira
Escola Secundária Jaime Magalhães Lima – Pavilhão desportivo	
Estádio Municipal de Aveiro	
EB2,3 João Afonso de Aveiro – Pavilhão desportivo	União de Freguesias de Glória e Vera Cruz
Seminário de Aveiro	
Universidade de Aveiro – Pavilhão Aristides Hall	
Pavilhão dos Galitos	
EBI Eixo – Pavilhão desportivo	Eixo-Eirol
EB2,3 Oliveirinha – Pavilhão desportivo	Oliveirinha
EB2,3 S. Bernardo – Pavilhão desportivo	S. Bernardo
Parque de Exposições de Aveiro	Santa Joana
Regimento de Infantaria nº 10	S. Jacinto
Pavilhão desportivo de S. Jacinto	

ANEXO D – SUB-REGIÕES HOMOGÉNIAS do PROF CL – 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 Gândaras Norte

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

- i) Carvalho -português (*Quercus faginea*);
- ii) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- iii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iv) Pinheiro -bravo (*Pinus pinaster*);
- v) Pinheiro -manso (*Pinus pinea*);
- vi) Sobreiro (*Quercus suber*).

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- i) Cedro -do -Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- ii) Choupos (*Populus sp.*);
- iii) Cipreste -comum (*Cupressus sempervirens*);
- iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- v) Nogueira (*Juglans regia*);
- vi) Nogueira -preta (*Juglans nigra*).

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*).

CARTOGRAMA - SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS do PROF CL – delimitação

